

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Rastatt; AZ: 1 K 55/24

12.03.2025



Einfamilienhaus mit Garage

Verkehrswert: 508.000,00 €

GUTACHTEN

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

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis
des Grundbuchs von Rastatt Nummer 13887

Karte 104:55, Flurstück 6356

Gebäude- und Freifläche, Größe 421 m²

Richard-Strauß-Straße XX in 76437 Rastatt

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 21.11.2024

Digitale anonymisierte Ausfertigung

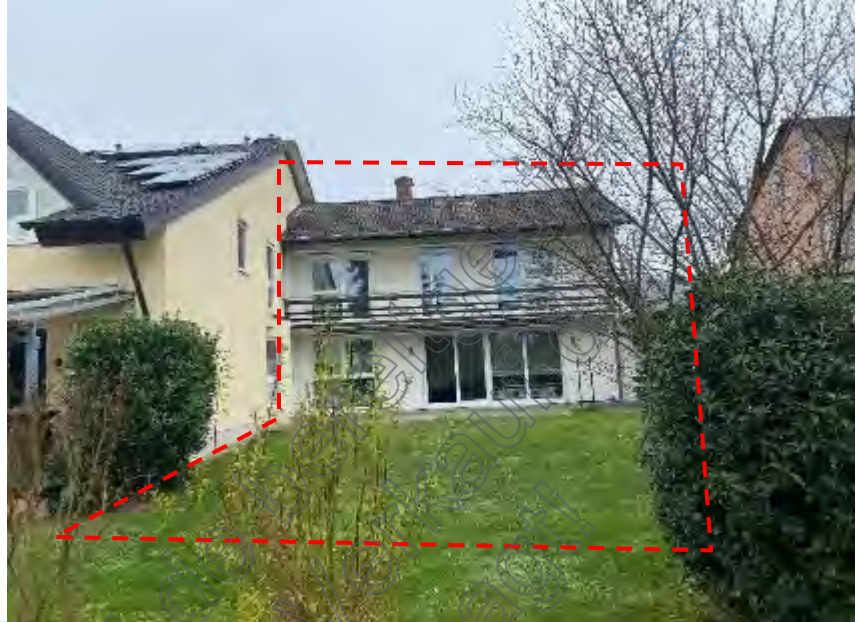
1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Rastatt
AZ: 1 K 55/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
21.11.2024 (Datum der Ortsbesichti-
gung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück
Adresse:	Richard-Strauß-Straße XX in 76437 Rastatt
Lage:	Rastatt-Nord - Röttererberg Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung des Umfelds, der Erreichbarkeit, der Versorgung und der Immissionen als gute Wohnlage zu bewerten.
Grundstücksgröße:	421 m ²
Detailangaben:	Einseitig angebautes Wohnhaus, Baujahr ca. 1964 offen gestalteter Wohn-/Ess-/Kochbereich im EG, 3 Zimmer im OG, Bad, WC, überwiegend dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden, Parkett-Bodenbelag, Decken mit Einbaustrahlern, Gaszentralheizung, Loggia/Balkon, Speicher, Terrasse u. überdachter Freisitz
Kfz-Stellplätze:	1 Einstellplatz in der Pkw-Einzelgarage
Vermietungssituation:	Nicht vermietet.
Objektzustand:	Außen gepflegter, baujahresbezogener zufriedenstellender Zustand, innen in Teilbereichen modernisiert
Vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	525.000,00 €
Abschlag wg. Baulast rd.:	17.000,00 €
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	508.000,00 €
Verkehrswert:	508.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
4.1	Definition und Erläuterung	18
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	18
4.3	Sachwertermittlung	19
4.4	Verfahrensergebnis	31
4.5	Verkehrswert	31
5	ANHANG	33
5.1	Verzeichnis des Anhangs	33
5.2	Liegenschaftskarte	34
5.3	Grundrisse	35
5.4	Gebäudeschnitt	38
5.5	Baubeschreibung	39
5.6	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	40
5.7	Rechtsgrundlagen	41
6	FOTOS	42

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Rastatt
-Vollstreckungsgericht-
Herrenstraße 18, 76437 Rastatt

Aktenzeichen: 1 K 55/24

Auftrag: Vom 04.10.2024
Beschluss: Vom 04.10.2024

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

XXXXXX
- Antragsteller -

gegen

XXXXXX
- Antragsgegnerin -

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Rastatt

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
Rastatt	6356	Gebäude- und Freifläche	Richard- Strauß- Straße XX	421	13887

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Rastatt Nr. 13.887

Unterlagen des Antragstellers: [3] Baubeschreibung
[4] Grundrisse
[5] Gebäudeschnitt
[6] Ansichten
[7] Liegenschaftskarte

Unterlagen der Antragsgegnerin: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen: [8] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkatas-
ter des Landkreises Rastatt, Landratsamt Rastatt
[9] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaf-
ten der Stadt Rastatt; Sicherheit und Ordnung
[10] Schriftliche Baulasten-Auskunft der Stadt Rastatt; Sicherheit und
Ordnung
[11] Auskunft zur Bauleitplanung der Stadt Rastatt, Fachbereich
Stadt- und Grünplanung

- [12] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
[13] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 21.11.2024
Anwesende: Herr XXXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 21.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rastatt, Fachbereich Sicherheit und Ordnung liegt für das Bewertungsobjekt eine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor:

Inhalt der Eintragung: Baulastenblatt Nr. 161
Die Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Rastatt, Richard-Strauß-Straße XX, Flst.Nr. 6356, Eheleute XXXX und XXX, Richard-Straße-Str. XX, 7550 Rastatt, übernehmen für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 70 LBO die Verpflichtung, ihr Grundstück zugunsten des Grundstückes Gemarkung Rastatt, Richard-Strauß-Straße, Flst.Nr. 6356/1, im Bereich des auf diesem Grundstück entlang der Grenze geplanten Neubaus in einem Abstand von 2,50 m zuzüglich der Abstandsfläche, welche nach den Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung mit einem Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst.Nr. 6356 einzuhalten ist, „dauernd unüberbaut zu lassen. ...

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Straßen- und Baufluchtenplans „Rötterberg“ in Rastatt (rechtskräftig seit 1957) (s. Anhang). Die ortspolizeiliche Verordnung zu diesem Bebauungsplan ist durch Zeitablauf außer Kraft getreten. Dieser Plan wird in der heutigen Praxis als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB angewendet.

Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (FNP 3. Änderung, wirksam seit dem 06.07.2006) ist dieser Bereich als Wohnbaufläche W dargestellt.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen:

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. DSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rastatt unterliegt das betreffende Grundstück keinen denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Rastatt, Nr. 13.887

Datum des Abrufs: 01.08.2024 Letzte Eintragung vom: 01.08.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1 der Grundstücke

Karte 104.55, Flurstück 6356

Richard-Strauß- Straße XX, Gebäude- und Freifläche, Größe 421 m²
...Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nummer 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

1 XXX XXX, geb. am XX.XX.XXXX; XXX
- Anteil 1/2 -2 XXX XXX, geb. XXX, geb. am XX.XX.XXXX; XXX
- Anteil 1/2 - ...Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst.

im Bestandsverz.

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

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 25.07.2024 (1 K 55/24). Eingetragen (ACH005/258/2024) am 01.08.2024...

Anmerkung:

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

2.4.2.2 Vermietungssituation

Nichtzutreffend.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung.

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

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Landkreis:	Rastatt
Ort:	Rastatt
Einwohnerzahl:	51.627 (Stand 06/2023) ¹
Fläche:	58,98 km ²
Durchschnittliche Höhe:	124 m ü. NHN

Die Mittelstadt Rastatt befindet sich in der Oberrheinischen Tiefebene, die im Osten vom Schwarzwald und im Westen von den französischen Vogesen begrenzt wird. Der Rhein bildet im Westen die Stadtgrenze und die Grenze zu Frankreich (Region Grand Est im Elsass). Im Nordosten liegt in ca. 22 km Entfernung die Großstadt Karlsruhe und etwa zwölf Kilometer südlich Baden-Baden. Rastatt ist die größte Stadt des Landkreises Rastatt und seit 1956 Große Kreisstadt. Das Stadtgebiet gliedert sich in die Kernstadt und die Ortsteile Niederbühl, Ottersdorf, Plittersdorf, Rauental und Wintersdorf, die in den siebziger Jahren eingemeindet wurden.



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

¹ <https://www.landkreis-rastatt.de/landkreis/gemeinden-im-landkreis>

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

Rastatt ist mit rd. 330 ha Gewerbe- und Industriefläche einer der größten Wirtschaftsstandorte südlich von Karlsruhe. Rund 1.200 Unternehmen, darunter sowohl Konzerne wie Daimler AG, Getinge oder Siemens als auch mittelständische Betriebe, mit mehr als 31.500 Beschäftigten sind am Wirtschaftsstandort Rastatt tätig. 1992 wurde als heute wichtigster Arbeitgeber das Mercedes-Benz-Werk der Daimler AG gegründet, das als Kompetenzzentrum für Mercedes-Benz-Kompaktfahrzeuge fungiert.

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

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Anwesen befindet sich im Norden der Kernstadt am Röttererberg, der mit Biblis zu Rastatts Stadtviertel Nord gehört. Die Nachbarschaftsbebauung des ruhigen Wohngebiets besteht überwiegend aus zweigeschossigen Wohngebäuden mit Hausgärten. Kindergarten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Umkreis von 1 km, die nächste Bushaltestelle ist ca. 140 m entfernt. Zum Stadtzentrum und zum Bahnhof beträgt die Entfernung ca. 1,5 km. Die B 36 mit Anschluss an die A5 und die Bahntrasse verlaufen ca. 800 m südlich. Die innerörtliche Lage ist unter Berücksichtigung der Infrastruktur, der Erreichbarkeit und der Immissionen als „gute“ Lage zu bewerten.



Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Leichte Hanglage
Zuschnitt:	Nahezu rechteckige Grundstücksform
Fläche:	421,0 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	14,7 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	28,5 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (DHH) und einer Garage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks Flst. 6356 über die Richard-Strauß-Straße erfolgt.
Straßenart:	Die Richard-Strauß-Straße ist eine voll ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare, asphaltierte Anliegerstraße. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es besteht Grenzbebauung zu Flurstück 6356/1 (s. Baulasteneintrag).

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten etc.:	Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (Altablagerungen und Altstandorte mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstigen Gefahren) werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in den Datenbanken gespeichert.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Rastatt ist das betreffende Grundstück Flst. 6356 in der historischen Erhebung des Landkreises Rastatt von 1995 bzw. den Nacherhebungen 1997, 2004 und 2011 nicht als altlastverdächtige Fläche gekennzeichnet.

Resultierend für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe

ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das betreffende Grundstück liegt im Gewässereinzugsgebiet Riedkanal. Hochwassergefahr besteht im betreffenden Bereich nicht.

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)² / Straßenlärm LNight (22 - 6 Uhr)³, Schienenlärm etc.

Für das Grundstück Flst. 6356 liegen gemäß Umgebungslärmkartierung 2022 keine Belastungen durch Straßenverkehrs-, Schienenverkehrslärm vor.

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁴:

Mittlere Geschwindigkeit 2015-2021: -0,1 mm/Jahr
Varianz: 0,10 mm/Jahr²

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

² Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

³ Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁴ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners und der Vorträge des Antragstellers im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisse in Teilbereichen (Garage) nicht mit den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Örtlichkeiten übereinstimmen. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich.

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

3.3.2 Wohnhaus

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:	Einseitig angebautes Einfamilienhaus- Doppelhaushälfte; bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	Ca. 1964 (Annahme des SV)
Hinweis zum Baujahr:	Die Parteien wurden mit Einwurf-Einschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Baujahresangaben liegen von Parteienseite jedoch nicht vor. Der SV hat das Baujahr auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme und der üblichen Ausführung der Baujahresklassen sowie dem handschriftlichen Vermerk auf der vorliegenden Baubeschreibung (s. Anhang) geschätzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, gartenseitig Balkon, Satteldach mit Eindeckung

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Stampfbeton
Außenwände:	KG: Beton EG-OG: Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Gipswerkstoff-Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton-Fertigteildecken Über OG gedämmt (Holzwohle-Leichtbauplatten)

Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung
Geschosstreppen:	Geradläufige Holzterrasse mit Holzgeländer EG-KG: Betontreppe, zum DG: Dachbodentreppe
Eingangsbereich:	Zurückversetzter/überbauter Eingangsbereich (Zugang zu Wohnhaus und Zugang zu Garage und Garten) Podest mit Fliesenbelag, Klingel mit Gegensprechanlage

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend großformatige Kunststofffenster mit Dreifachverglasung; elektrische Vorbau-Aluminiumrollläden (mit Fernsteuerung), z.T. manueller Kunststoffrollläden, z.T. Metallgitterfenster (KG), z.T. schmiedeeiserne Fenstergitter, z.T. Dachfenster
Haustür: Eingang zur Garage u. Nebenraum:	Holzterrasse, Holzterrasse, verglastes Seitenteil Holzterrasse
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, Holzwerkstoffterrasen z.T. Stahltüren, Stahlterrasen

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung Fa. Zusätzlich Kaminofen im EG Rippenheizkörper mit Thermostatventilen, z.T. Kompaktheizkörper (KG), z.T. Handtuchheizkörper (Bad)
Warmwasserbereitung:	Über die Heizungsanlage

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁵ keinen Energieausweis vor.

⁵ Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.6 Wohnung / Räume**Aufteilung und Ausstattung**

Erdgeschoss:	Wohnen-Essen-Kochen, WC, Flur, Terrasse
Obergeschoss:	Drei Zimmer, Bad, Abstellraum, Flur, Balkon
Kellergeschoss:	Kellerraum, Heizungsraum, Öltankraum, Flur
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend
Bodenbeläge:	Parkett, Fliesen
Wandbekleidungen:	Glasfasertapete, verputzt und gestrichen, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Abgehängte Decken überwiegend mit Einbaustrahlern, verputzt und gestrichen
Sanitärobjekte WC:	Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten
Sanitärobjekte Bad:	Waschtisch mit Unterschrank, Badewanne, bodengleiche Dusche, WC mit Einbauspülkasten
Balkon:	Fliesenbelag, Brüstung aus Metallprofilen mit Holzbrettern
Keller:	Boden überwiegend Estrich mit Farb-Beschichtung Wände und Decke z.T. gestrichen

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung liegt nicht vor. Für die vorliegende Wertermittlung ist eine Wohnflächenberechnung nicht erforderlich.

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Balkon (Anteil zur Loggia), Freisitz-Überdachung (z.T. umschlossen), Kaminofen, elektrische Markise, Einbauschränke
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nichtzutreffend.

3.3.2.9 Zubehör etc.

Zubehör (§ 97 BGB):	Nichtzutreffend.
Sonstige bewegliche Sachen:	Nichtzutreffend.

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:	Im Erdgeschoss befindet sich eine Einbauküche Baujahr 2013 (Ober- und Unterschränke, Natursteinarbeitsplatte mit Edelstahlspüle, Einbauelektrogeräte der Fa. (Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank, Dunstabzug)).
Hinweis:	Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.3.2.11 Modernisierungen etc.

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

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Im Zeitverlauf erfolgten in Teilbereichen Modernisierungsmaßnahmen wie Fenstererneuerung, Erneuerung von Raumboflächen, Modernisierung von Bad und WC, Erneuerung von Elektroinstalltionen, Dämmung Dach und Decke über OG gedämmt (Polystyrol bzw. Holzwolle-Leichtbauplatten) Erneuerung von Außenanlagen

3.3.3 Garage

Art:	Pkw-Einzelgarage mit Geräteraum
Ausführung:	Massivbauweise Fassade verputzt und/oder gestrichen, Flachdach mit Abdichtung
Ausstattung:	Wände und Decke verputzt und gestrichen Elektrisches Blechschwingtor, Holztür, Metalltür Elektroanschluss, Beleuchtung

3.3.4 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse etc.), befestigte Zugangs- und Zufahrtsfläche, befestigte Terrasse (Betonplatten), Gartenhütte, Einfriedungen etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Aufwuchs

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-schädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

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

3.4.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden etc. der baulichen Anlagen

Nicht erkennbar.

3.4.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

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

3.4.5 Grundstücksbezogene Rechte/Belastungen

3.4.5.1 Baulast

Im Baulastenverzeichnis von Rastatt ist in Baulastenblatt Nr. 161 zulasten des Bewertungsgrundstücks eine Baulast eingetragen.

Gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) ist eine Baulast eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die ein Grundstückseigentümer gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eingeht. Sie dient dazu, bestimmte Anforderungen des öffentlichen Baurechts zu erfüllen, die nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen geregelt werden können. Beispiele für Baulasten sind Wegebaulasten (Zugang zu einem Grundstück) oder Abstandsflächenbaulasten (Überschreitung von Mindestabständen). Diese Verpflichtungen werden im Baulastenverzeichnis eingetragen und gelten auch für künftige Eigentümer des Grundstücks.

Baulasten können potenziell den Wert eines Grundstücks mindern, da sie Einschränkungen oder Verpflichtungen für die Eigentümer mit sich bringen.

3.4.6 Allgemeinzustand

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem gepflegten, der Baujahresklasse entsprechenden zufriedenstellenden Zustand. In den letzten 10 Jahren fanden in Teilbereichen Modernisierungen statt (Fenstererneuerungen, Dachgeschossdämmung, Modernisierung von Raumboflächen und sanitären Anlagen, elektrische Anlagen).

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen.

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

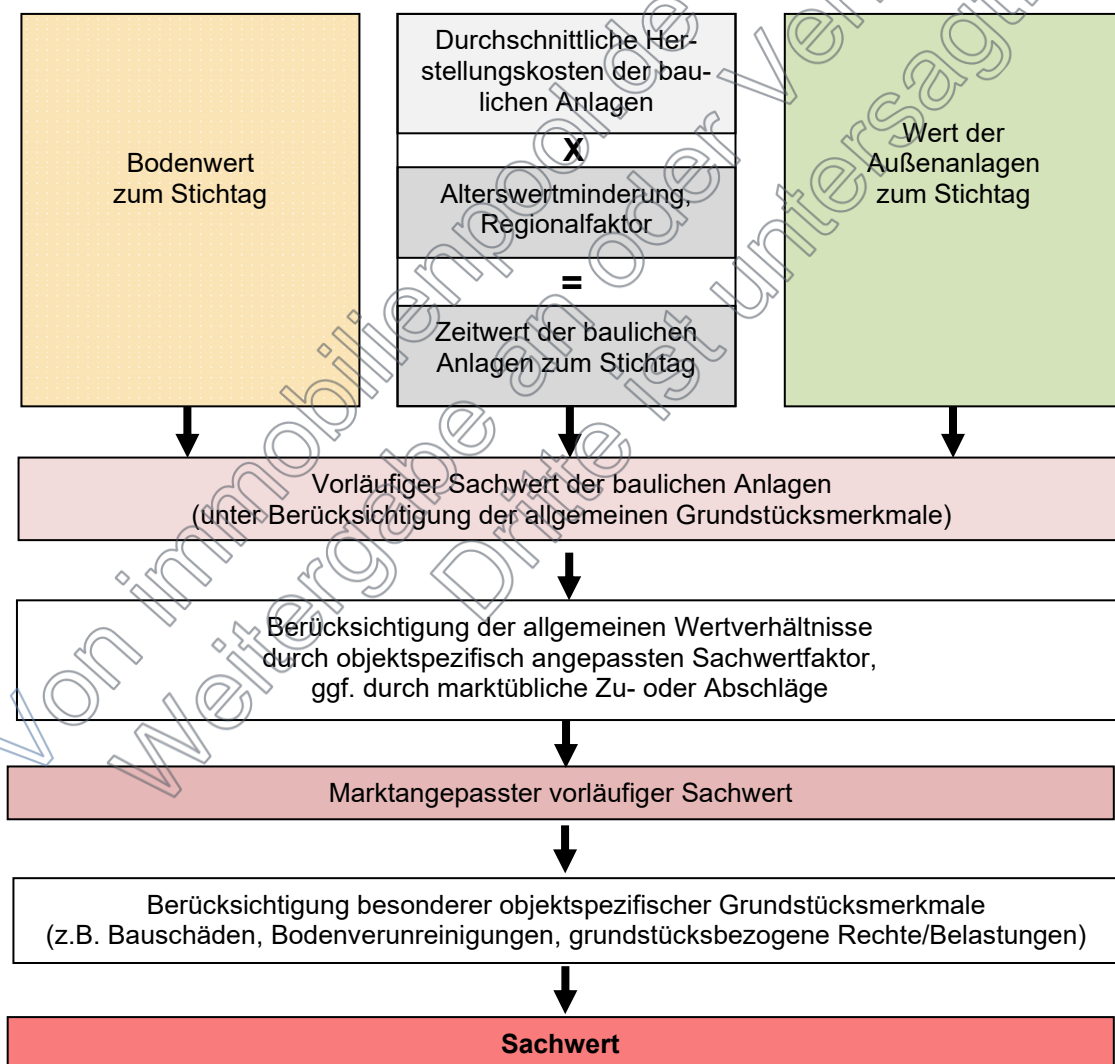


Abb. 3: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

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

4.3.2.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Abs. 1 BauGB). ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, z.B. bei Denkmalebereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertzonen ausgewiesen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2023 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 590,00 €/m² beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Bewertungsgrundstücke angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	590,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	590,00 €/m ²	

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	21.11.2024	×	1,00
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	590,00 €/m ²

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

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	36800180	36800180		
Bodenrichtwertzonen- name	Rötterenberg	Rötterenberg		
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x 1,00	E3
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Einfamilienhaus	x 1,00	E3
Fläche	680 m ²	421 m ²	x 1,11	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 655,00 €/m²	

E3: Das zu bewertende Grundstück weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

E4: Der örtliche Gutachterausschuss definiert eine Grundstücksfläche von 680 m² für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Grundstücksfläche von 421 m² eine deutlich kleinere Größe auf. Abweichungen der Grundstücksfläche von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken vom (fiktiven) Richtwertgrundstück können mittels geeigneter Umrechnungskoeffizienten angepasst werden.

Es erfolgt daher eine Anpassung anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte empfohlenen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten⁶.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	655,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 655,00 €/m ²	
Fläche	x 421,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 275.755,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 275.755,00 €	

⁶ Sprengnetter Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss(e) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

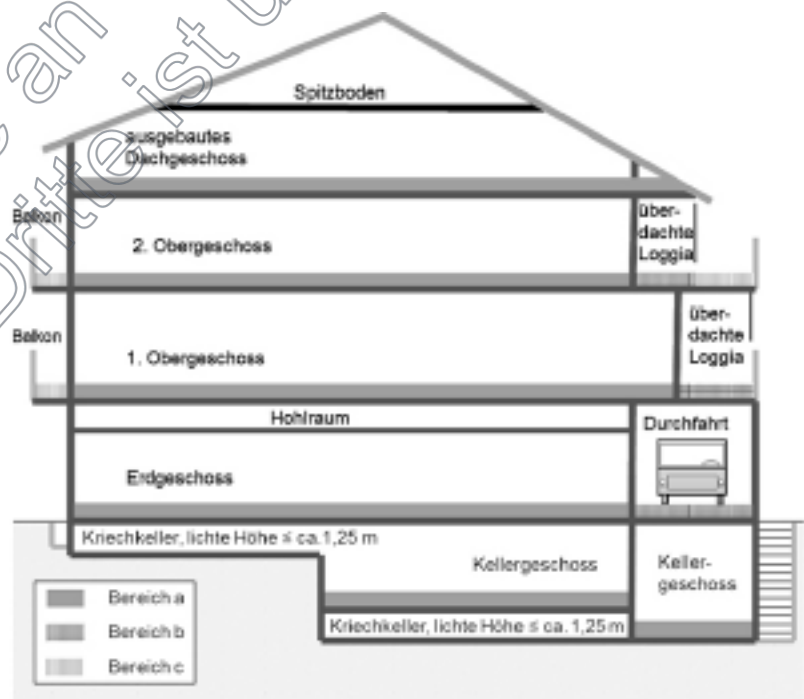


Abb. 4: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Die Bruttogrundfläche der baulichen Anlagen wird auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne ermittelt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca.	ca.	Faktor	Faktor	BGF	BRI	m²	a/b/c	m³
	m	m	m	plus / min					
KG	10,000	7,240	0,00	1,0	72,40	0,00	72,40	a	
EG	10,000	7,740	0,00	1,0	77,40	0,00	77,40	a, b	
OG	10,000	7,740	0,00	1,0	77,40	0,00	77,40	a, b	
DG	10,000	7,740	0,00	1,0	77,40	0,00	77,40	a	
gesamt a,b							304,60		
gesamt a, b rd.							305,00		

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 305,00 m² ermittelt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca.	ca.	Faktor	Faktor	BGF	BRI	m²	a/b/c	m³
	m	m	m	plus / min					
	4,750	8,740	0,00	1,0	41,52	0,00	41,52	a, b	
	1,760	1,500	0,00	-1,0	-2,64	0,00	-2,64	a	
gesamt a,b							38,88		
gesamt a, b rd.							39,00		

Die Bruttogrundfläche der Garage wird mit rd. 39,00 m² ermittelt.

4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 184,7 (IV. Quartal 2024).

4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

⁷ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html;

Wohnhaus

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Standardstufe	Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.12	570	635	730	880	1100
Doppel- und Reihenendhäuser	2.12	535	595	685	825	1035
Reihenmittelhäuser	3.12	505	560	640	775	965

Abb. 5: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV⁸

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,90	0,10	0,00
Heizung	0,00	0,00	0,90	0,10	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	535,00	595,00	685,00	825,00	1035,00
	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²
Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:					
Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert			
Außenwände	23,00%	136,85	EUR/m²		
Dach	15,00%	102,75	EUR/m²		
Fenster und Außentüren	11,00%	83,05	EUR/m²		
Innenwände und -türen	11,00%	75,35	EUR/m²		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	75,35	EUR/m²		
Fußböden	5,00%	41,25	EUR/m²		
Sanitäreinrichtungen	9,00%	62,91	EUR/m²		
Heizung	9,00%	62,91	EUR/m²		
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	41,10	EUR/m²		
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	681,52	EUR/m²		
Ergebnisse (Gewogene Summen)		681,52	EUR/m²		

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 2.12 (Doppelhaushälften mit Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) bei überwiegend mittlerem/durchschnittlichen Standard (3,0) zunächst ein Kostenkennwert von rd. 681,52 €/m².

Das vorliegend nicht ausgebaute Dachgeschoss ist nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar, lässt jedoch eine untergeordnete Nutzung (Lager/Abstellraum) zu. Es wird daher ein Abschlag von vier

⁸ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Prozent am Kostenkennwert vorgenommen: $681,52 \text{ €/m}^2 - 4 \% = 654,25 \text{ €/m}^2$ BGF. Der Kostenkennwert für das Wohngebäude wird mit rd. $655,00 \text{ €/m}^2$ BGF ermittelt.

Garage

Die Garage mit Geräteraum wird in vorliegender Wertermittlung mit einem pauschalen Wertansatz von 12.000,00 € in der Sachwertberechnung berücksichtigt (entsprechend des vom Gutachterausschuss Rastatt angewandten Sachwert-Modells).

4.3.3.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Regionalfaktor findet seine Anwendung im Sachwertverfahren und wird dort mit den Herstellungskosten multipliziert. Da dem gemeinsamen Gutachterausschuss Rastatt bislang keine örtlichen Besonderheiten bekannt sind, wurde zum 01.01.2023 folgender Wert beschlossen: Regionalfaktor: 1,0.

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

Es wurden keine weiteren Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere technische Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Loggia/Balkon (Anteil)		5.000,00 €
Überdachung (Freisitz)		4.000,00 €
Kaminofen		2.000,00 €
Elektrische Markise		1.000,00 €
Einbauschränke		500,00 €
Summe rd.		12.500,00 €

**Besondere (technische)
Einrichtungen**

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar		
Summe rd.		0,00 €

**4.3.3.7 Bewegliche Gegen-
stände**

Bewegliche Gegenstände etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.8 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Einbauküche		7.200,00 €
Summe rd.		7.200,00 €

Der Zeitwert der Kücheneinrichtung (Einbauküche) ist nicht im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert enthalten

4.3.3.9 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.3.3.10 Bauliche Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen sachverständig mit rd. fünf Prozent des Gebäudezeitwerts geschätzt.

4.3.3.11 Gesamtnutzungsdauer

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

Für das Wohngebäude wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angehalten.

4.3.3.12 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

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

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs- objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	1,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	1,50
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	1,50
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	6,00

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Abb. 6: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades⁹

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag beträgt bei unterstelltem Baujahr „1964“ demnach rd. 60 Jahre.

Es wurde ein mittlerer Modernisierungsgrad (6 Punkte) ermittelt.

⁹ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

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

Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus Tabelle 3 (ImmowertV) zu verwenden.

Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 32 Jahren ermittelt. Das fiktive Gebäudealter beträgt demnach rd. 48 Jahre.

4.3.3.13 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

4.3.3.14 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.

Im Sachwertverfahren dienen Sachwertfaktoren der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV). Sie stellen den Bezug zwischen dem vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert (Modellwert) und dem Kaufpreis (Grundstücksmarkt) her.

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert. Der Sachwertfaktor wird nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Er wird mit zwei Nachkommastellen angegeben. Der Sachwertfaktor ist dimensionslos.

Der Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenend- und Doppelhäuser; Reihenmittelhäuser zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt und im maßgeblichen *Immobilienmarktbericht 2024* veröffentlicht. Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren zeigte sich keine signifikante Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau. Die Objekte sind in der Regel einschließlich Garage(n) und/oder Carports. Die nachstehenden Sachwertfaktoren sind als Ausgangswerte zu verstehen und müssen im Einzelfall objektspezifisch angepasst werden. Bei der Anwendung ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Der Unterzeichner ermittelt einen vorläufigen Sachwert von rd. 456.000 € (s. Sachwertberechnung; 4.3.4). Für Reihenend- und Doppelhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 450.000 € wurde vom Gutachterausschuss ein Sachwertfaktor von 1,24 ermittelt. Der Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 450.000 € wurde mit 1,17 ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors sind vorliegend die von den Datenmerkmalen des Gutachterausschusses abweichenden Objektbesonderheiten zu würdigen, insbesondere die Restnutzungsdauer, die Grundstücksgröße und Bruttogrundfläche. Daneben sind die Entwicklungen auf dem allgemeinen und örtlichen Grundstücksmarkt zu

berücksichtigen.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird sachverständig mit 1,15 angesetzt. Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region. Insbesondere wurde vom Sachverständigen die Besonderheiten der Nachbarbebauung auf Flst. 6356/1 mit den sich ergebenden Einschränkungen hinsichtlich der Privatsphäre gewürdigt

4.3.3.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.3.15.1 Baulast

Im Baulastenverzeichnis von Rastatt ist in Baulastenblatt Nr. 161 zulasten des Bewertungsgrundstücks eine Baulast eingetragen. Diese ermöglicht die derzeitige Bebauung des begünstigten Grundstücks Flst. 6356/1. Die Nutzung der betroffenen Fläche ist durch die Baulast (dauerhaft) erheblich eingeschränkt. In diesem Bereich ist eine Bebauung (z.B. Wohnhauserweiterung) nicht möglich. In vorliegendem Bewertungsfall grenzt der Gartenbereich ohne Sichtschutz- und/oder Einfriedungsoptionen an das auf Flst. 6356/1 errichtete Wohnhaus, so dass aus sachverständiger Sicht auch die übliche Gartenutzung und der Wohnwert erheblich eingeschränkt wird.

Vertragliche und zeichnerische Ausgestaltungen der vorliegenden Baulast (vgl. Grundbuch und 3.4.5.1) liegen nicht vor. Ebenfalls liegen keine zeichnerischen Darstellungen mit Maßangaben über die Höhenentwicklung des Nachbargebäudes im maßgeblichen Bereich vor. Ob vorliegende Baulast ausreichend bestimmt ist, ist eine Rechtsfrage, die der Unterzeichner nicht zu beantworten hat. In Ermangelung konkreter Ausgestaltungen, geht der Unterzeichner in vorliegender Wertermittlung von folgenden Voraussetzungen aus:

- Laut § 5 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche in der Regel 0,4 der Wandhöhe, mindestens jedoch 2,5 Meter. Die genaue Berechnung hängt von der Höhe der jeweiligen Wand ab, gemessen vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zur Dachhaut oder zum oberen Abschluss der Wand.
- Da zur Höhe des begünstigten Gebäudes auf dem Nachbargrundstück sowie zur maßgeblichen Länge der Grenzbebauung keine Unterlagen/Maßangaben vorliegen, schätzt der Unterzeichner die für die Abstandsfläche maßgebenden mittleren Wandhöhe grob überschlägig auf 10 m sowie die zu berücksichtigende Länge auf der Grenze auf 8 m.

Die sich hieraus ergebende Abstandsfläche errechnet sich demnach wie folgt:

$$10,00 \text{ m (mittlere Wandhöhe)} \times 0,4 = 4,00 \text{ m} \times 8,00 \text{ m (Gebäudelänge)} = 32,00 \text{ m}^2$$

Sollten sich diese Vorgaben ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

Aufgrund der erheblichen Einschränkungen in der Nutzbarkeit des betreffenden Bereichs wird ein Abschlag von 80 % des angepassten Bodenrichtwerts der betroffenen Grundstücksfläche (rd. 32 m²) vorgenommen.

Es ergibt sich somit eine vorläufige Wertminderung von $(655,00 \text{ €/m}^2 \times 32,00 \text{ m}^2 = 20.960,00 \text{ €} \times 80 \% = 16.769,00 \text{ €})$ rd. 17.000,00 €.

Im benachbarten Grundstück sind auf der Grenzwand Fenster eingebaut. Inwieweit sich durch diese Fenster aus brandschutzrechtlicher Sicht Konsequenzen für das Bewertungsgrundstück ergeben, kann im Zuge dieses Gutachten vom Unterzeichner ohne Weiteres nicht abschließend beurteilt werden. Für evtl. bauliche Erweiterungen auf dem Bewertungsgrundstück wären aus sachverständiger Sicht Behördenauskünfte und/oder rechtliche Beurteilungen einzuholen. Diese sind regelmäßig nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Garage/ Geräteraum		
Berechnungsbasis		pauschaler Ansatz		
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	305,00			
Baupreisindex (BPI)	184,70			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	655,00			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	1.209,79			
Herstellungswert				
• Normgebäude	368.984,43 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	368.984,43 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	48			
• prozentual	60,0%			
• Betrag	221.390,66 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	147.593,77 €			
• Besondere Bauteile	12.500,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	160.093,77 €	12.000,00 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt	172.093,77 €
-----------------------------------	---------------------

Zeitwert der Außenanlagen	+	8.600,00 €
----------------------------------	----------	-------------------

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	=	180.693,77 €
--	----------	---------------------

Bodenwert	+	275.755,00 €
------------------	----------	---------------------

vorläufiger Sachwert	=	456.448,77 €
-----------------------------	----------	---------------------

Marktanpassung/Sachwertfaktor	x	1,15
--------------------------------------	----------	-------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	524.916,09 €
--	----------	---------------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	=	525.000,00 €
--	----------	---------------------

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale		
--------------------------------------	--	--

Bauschäden, Instandhaltungsschau etc.	-	0,00 €
---------------------------------------	----------	---------------

Wertminderung durch Baulast	-	17.000,00 €
-----------------------------	----------	--------------------

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks	=	507.916,09 €
--	----------	---------------------

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks rd.	=	508.000,00 €
--	----------	---------------------

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 „Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

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

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, Richard-Strauß-Straße XX in 76437 Rastatt wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 21.11.2024 mit rd. 508.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Rastatt Nr. 13887

Karte 104.55, Flurstück 6356

Gebäude- und Freifläche, Größe 421 m²

Richard-Strauß-Straße XX in 76437 Rastatt

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 21.11.2024** mit

508.000,00 €

in Worten: **fünfhundertachttausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

12.03.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Liegenschaftskarte
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Baubeschreibung
- 5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.7 Rechtsgrundlagen

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

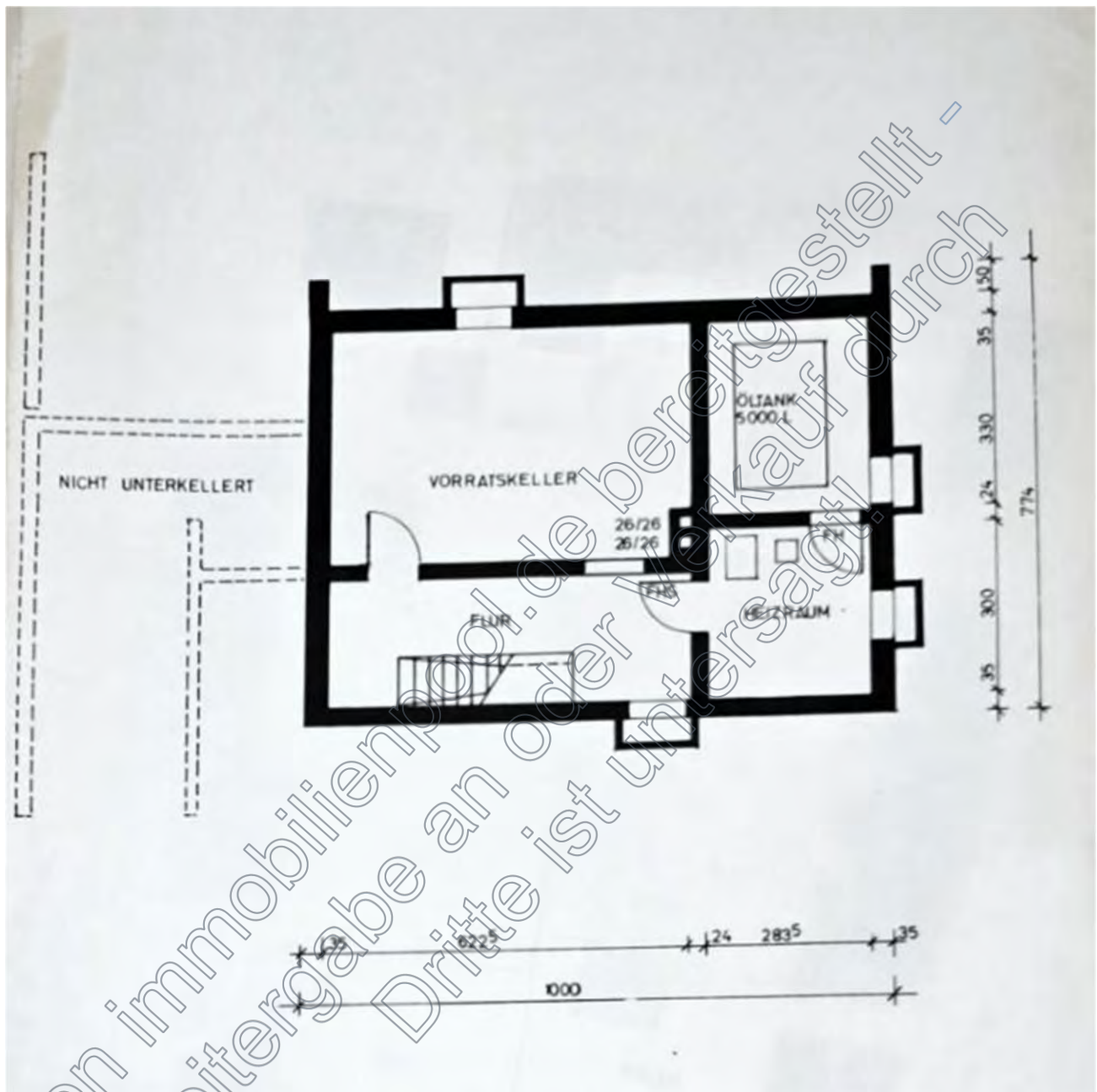
5.3 Grundrisse

Abb. 8: Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen des Antragstellers

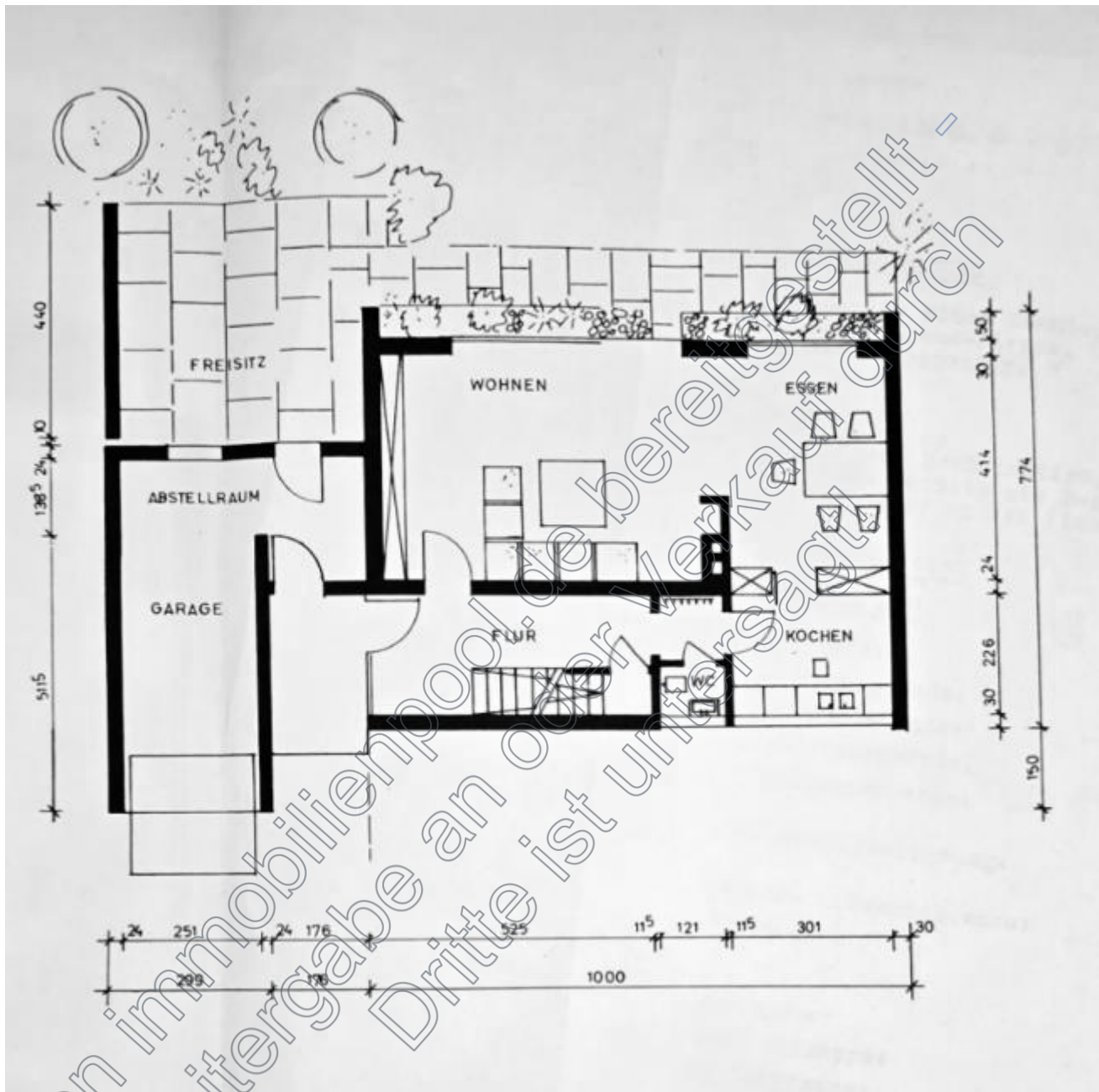


Abb. 9: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen des Antragstellers

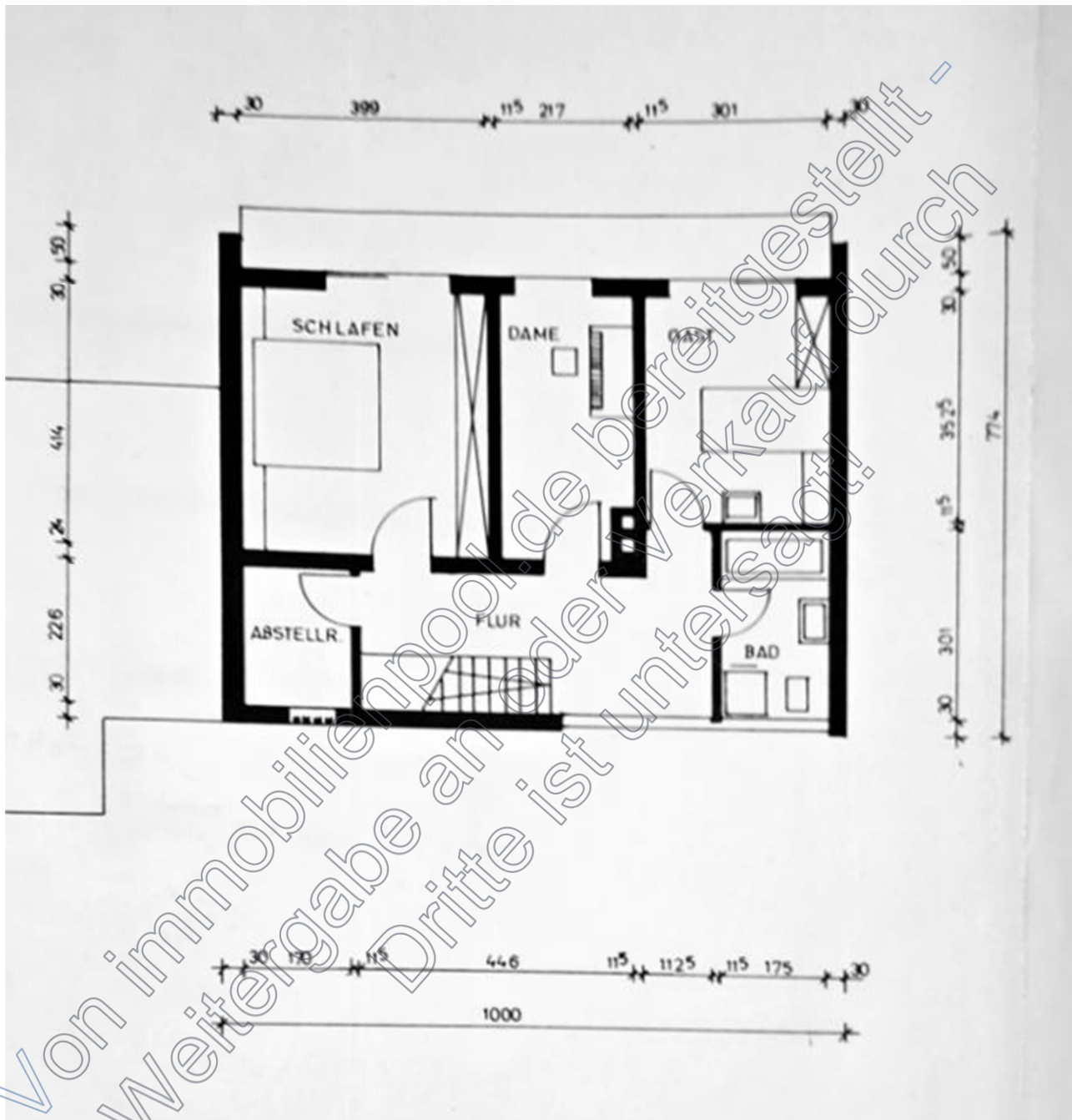


Abb. 10: Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen des Antragstellers

5.4 Gebäudeschnitt

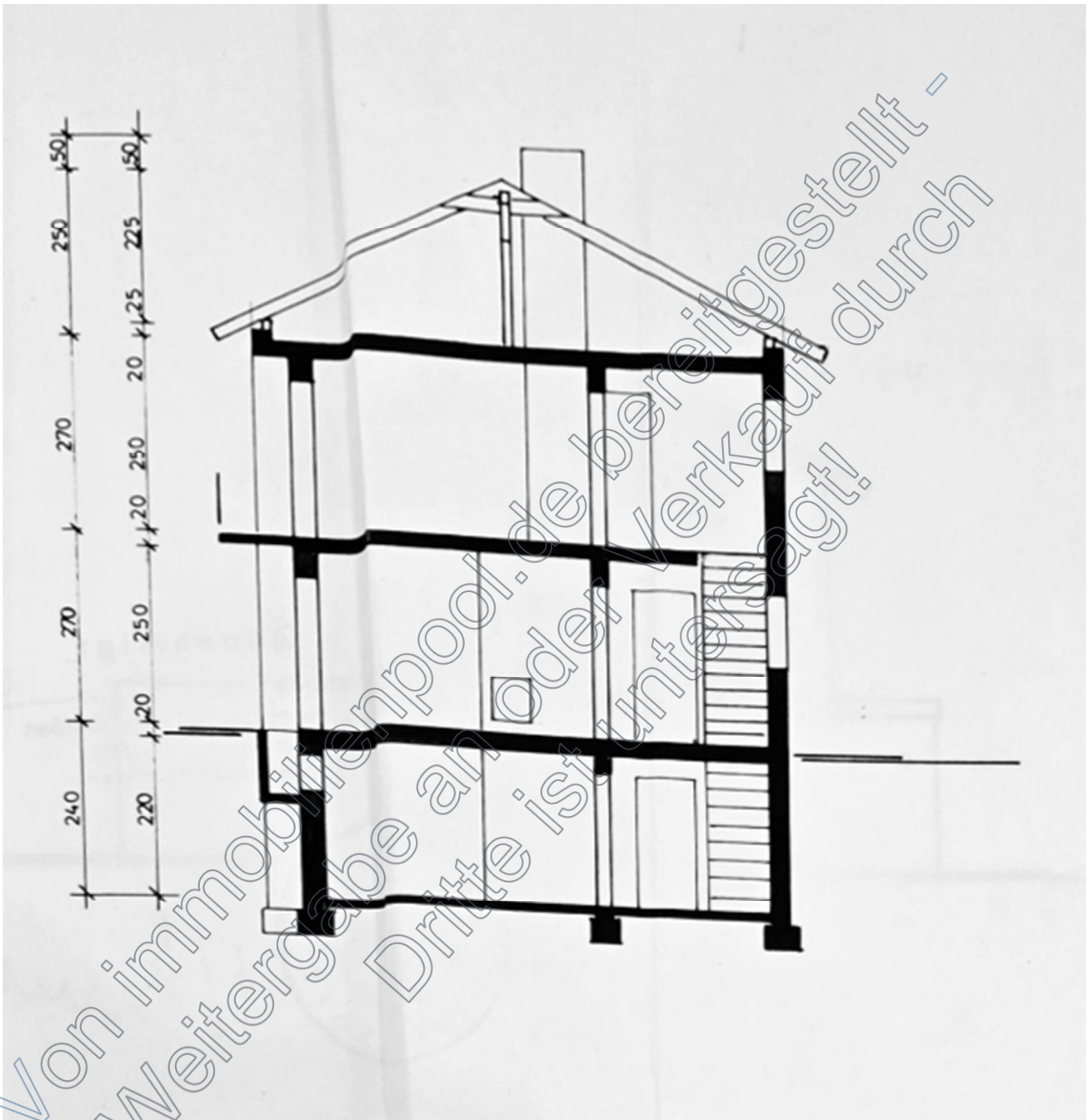


Abb. 11: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen des Antragstellers

5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

5.7 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.05.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

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

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

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

Baukosteninformationszentrum BKI (Hrsg.): BKI Baukosten 2023 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart 2023

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024. Daten für die Wertermittlung. Auswerteperiode 2022 bis 2023

6 FOTOS

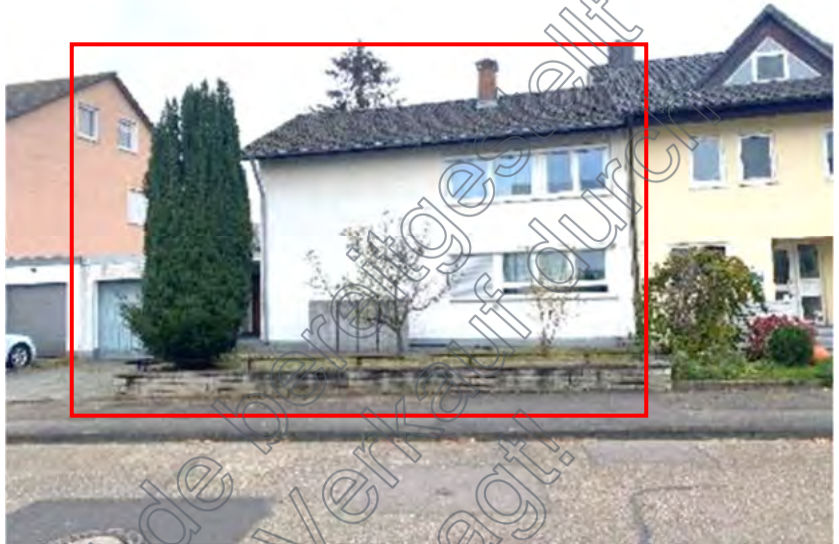


Foto 1 des SV: Ansicht von Norden, Straßenansicht (Richard-Strauß-Straße)



Foto 2 des SV: Ansicht von Nordosten, Hauseingang und Garage



Foto 3 des SV: Ansicht von Südwesten, Hausrückseite



Foto 4 des SV: Ansicht von Osten, Terrasse, Grenzbebauung



Foto 5 des SV: Freisitz mit Überdachung, Gartengrenze (rote Linie)



Foto 6 des SV: Hauseingang, Zugang Garage/Geräteraum und Garten

Foto 7 des SV: EG; Treppenraum

Foto 8 des SV: EG, offene Küche



Foto 18 des SV: KG, Heizraum

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