

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 57/23

01.09.2025



Einfamilienhaus mit Garage

Verkehrswert: 640.000,00 EUR

## GUTACHTEN

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

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks  
eingetragen unter lfd. Nummer 3 im Bestandsverzeichnis  
des Grundbuchs von Rauental Nummer 155  
Flurstück 101/2, Gebäude- und Freifläche, Größe 750 m<sup>2</sup>

Zum Bergblick 16 in 76437 Rastatt

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.05.2025

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Rastatt  
AZ: 1 K 57/23

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
23.05.2025 (Datum der Ortsbesichti-  
gung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebautes Grundstück
Adresse:	Zum Bergblick 16 in 76437 Rastatt
Lage:	Rastatt-Rauental, mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße:	750 m <sup>2</sup>
Detailangaben:	Freistehendes Einfamilienwohnhaus, Baujahr ca. 1962, Erweiterung/ Anbau ca. 1982 Sechs Zimmer, Öl-Zentralheizung (1990er Jahre), zusätzlicher Kaminanschluss/ Kachelofen, Wintergarten mit Fußbodenheizung, Balkon, Speicher, Keller, Garten
Kfz-Stellplätze:	2 Einstellplätze in der Pkw-Doppelgarage (unterkellert)
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Objektzustand:	Überwiegend gepflegter Zustand, in vielen Teilbereichen modernisiert, in wenigen Teilbereichen besteht Reparaturbedarf
Abschlag wg. Bauschäden, Instand- haltungsstau etc. rd.:	13.000,00 €
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	640.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>640.000,00 €</b>

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag .....	4
2.2	Objekt-Unterlagen .....	4
2.3	Ortsbesichtigung .....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	5
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage .....	8
3.2	Grund und Boden .....	10
3.3	Bauliche Anlagen .....	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	16
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTUNG .....</b>	<b>18</b>
4.1	Definition und Erläuterung .....	18
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl .....	18
4.3	Sachwertermittlung .....	19
4.4	Verfahrensergebnis .....	33
4.5	Verkehrswert .....	33
<b>5</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>35</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs .....	35
5.2	Luftbild / Hybrid .....	36
5.3	Grundriss-Skizzen .....	37
5.4	Umgebungslärm .....	40
5.5	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen .....	41
5.6	Rechtsgrundlagen .....	42
<b>6</b>	<b>FOTOS .....</b>	<b>43</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 1 K 57/23

Auftrag: Vom 08.04.2025  
Beschluss: Vom 28.03.2025

**Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung  
der Gemeinschaft**

XXXXXXXXXXXX  
- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:  
XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXGz.: 01165/23 rab/F

gegen

XXXXXXXXXXXX  
- Antragsgegnerin -

Prozessbevollmächtigte:  
XXXXXXXXXXXX  
XXX. Gz.: F-29/2023

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Rastatt

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m <sup>2</sup>	Blatt
Rauental	101/2	Gebäude- und Freifläche	Am Bergblick 16	750	155

### 2.2 Objekt-Unterlagen

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

Unterlagen des Antragstellers: [ 3] Baujahresangabe  
[ 4] Angaben zu erfolgten Modernisierungen und Reparaturen, Angebote und Rechnungen  
[ 5] Angaben zur Ausstattung etc. des Wertermittlungsobjektes  
[ 6] Handschriftliche schematische Grundrisse der baulichen Anlagen mit Raumbezeichnungen (o. Maße)

Unterlagen der Antragsgegnerin: [ 7] Lageplan/Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
[ 8] Vermasste Grundriss-Skizzen (Keller-, Erd- Dachgeschoss)  
unmaßstäblich

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:

- [ 9] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt, Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht
- [10] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Stadt Rastatt; Sicherheit und Ordnung
- [11] Schriftliche Baulasten-Auskunft; Stadt Rastatt; Sicherheit und Ordnung
- [12] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung
- [13] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
- [14] Schriftliche Auskunft zur Abgaben-, Beitrags- und Kostensituation; Stadt Rastatt, Fachbereich Tiefbau und Wasserwirtschaft
- [15] Sonstige Internetrecherchen

## 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 23.05.2025

Anwesende:  
Frau XXXX  
Herr XXXX  
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 23.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV:  
Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden vom Unterzeichner Fotos angefertigt. Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes werden die vom Gutachter angefertigten Innenraumaufnahmen nicht im Gutachten veröffentlicht, da die Bewohnerin/Antragsgegnerin der Veröffentlichung nicht zugestimmt hat.

## 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 liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen/keine Baulasten im Baulastenverzeichnis vor.

#### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:  
Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich an dieser Stelle nach § 34 BauGB.

Flächennutzungsplan:  
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche 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 sind zum betreffenden Grundstück Flst. 101/2 in Rauental weder Baudenkmale noch archäologische Denkmale eingetragen.

#### 2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Für das betreffende Grundstück Flst. 101/2 in Rauental sind alle Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. dem Kommunalabgabengesetz sowie der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Rastatt erhoben und bezahlt. Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage muss nicht mit weiteren Beiträgen gerechnet werden.

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

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

Grundbuch von Rauental Nr. 155

Datum des Abrufs: 20.09.2023 Letzte Eintragung vom: 19.10.2009

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 3 der Grundstücke

Karte 106.57, Flurstück 101/2

Am Bergblick 16, Gebäude- und Freifläche, Größe 750 m<sup>2</sup> ...Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nummer 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 3 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 der Eintragungen zu lfd. Nr. 3 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

Keine Eintragungen

Anmerkung:

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

**2.4.2.2 Vermietungssituation**

Das Anwesen wird von der Antragsgegnerin genutzt (Eigennutzung).

**2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung**

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

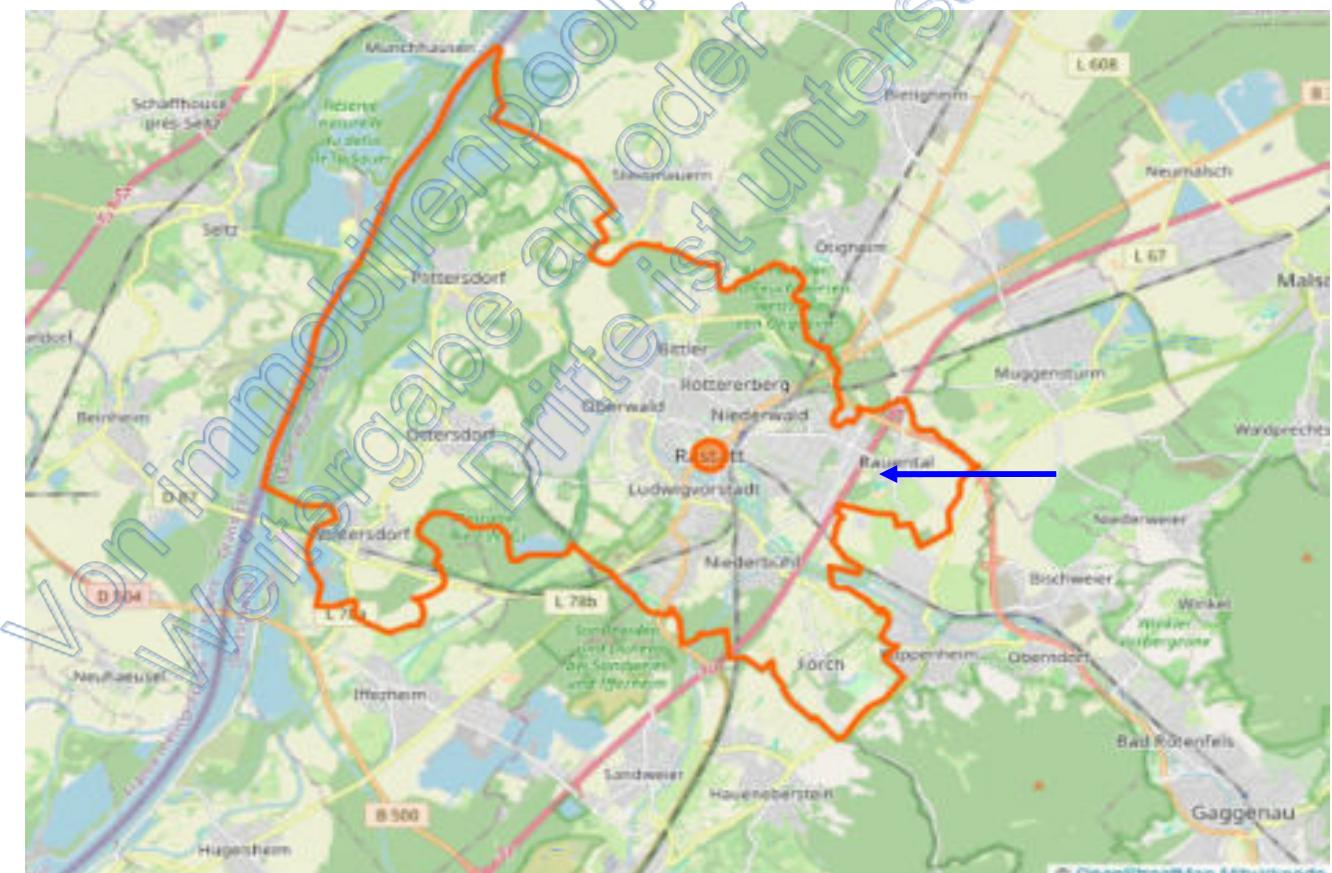
## 3 BESCHREIBUNGEN

### 3.1 Lage

### 3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Landkreis:	Rastatt
Ort:	Rastatt
Einwohnerzahl:	51.764 (Stand 06/2025) <sup>1</sup>
Fläche:	58,98 km <sup>2</sup>
Durchschnittliche Höhe:	124 m ü. NHN

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



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

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

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

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

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

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

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Anwesen befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Rauental (Einwohnerzahl rd. 1.400). Die Nachbarschaftsbebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit Hausgärten. Die A5 verläuft ca. 320 m westlich; dahinter schließt sich ein Gewerbegebiet an. Im Umkreis von 650m befinden sich Bushaltestellen, ein Kindergarten und die Ortsverwaltung Rauental. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Fachmärkte) befinden sich westlich der Autobahn in ca. 1,3 km Entfernung. Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich, die nächste Bushaltestelle ist ca. 140 m entfernt. Zum Stadtzentrum und zum Bahnhof in Rastatt beträgt die Entfernung ca. 3,5 km. Die innerörtliche Lage ist unter Berücksichtigung der Infrastruktur, der Erreichbarkeit und der Immissionen als „mittlere Wohnlage zu bewerten.

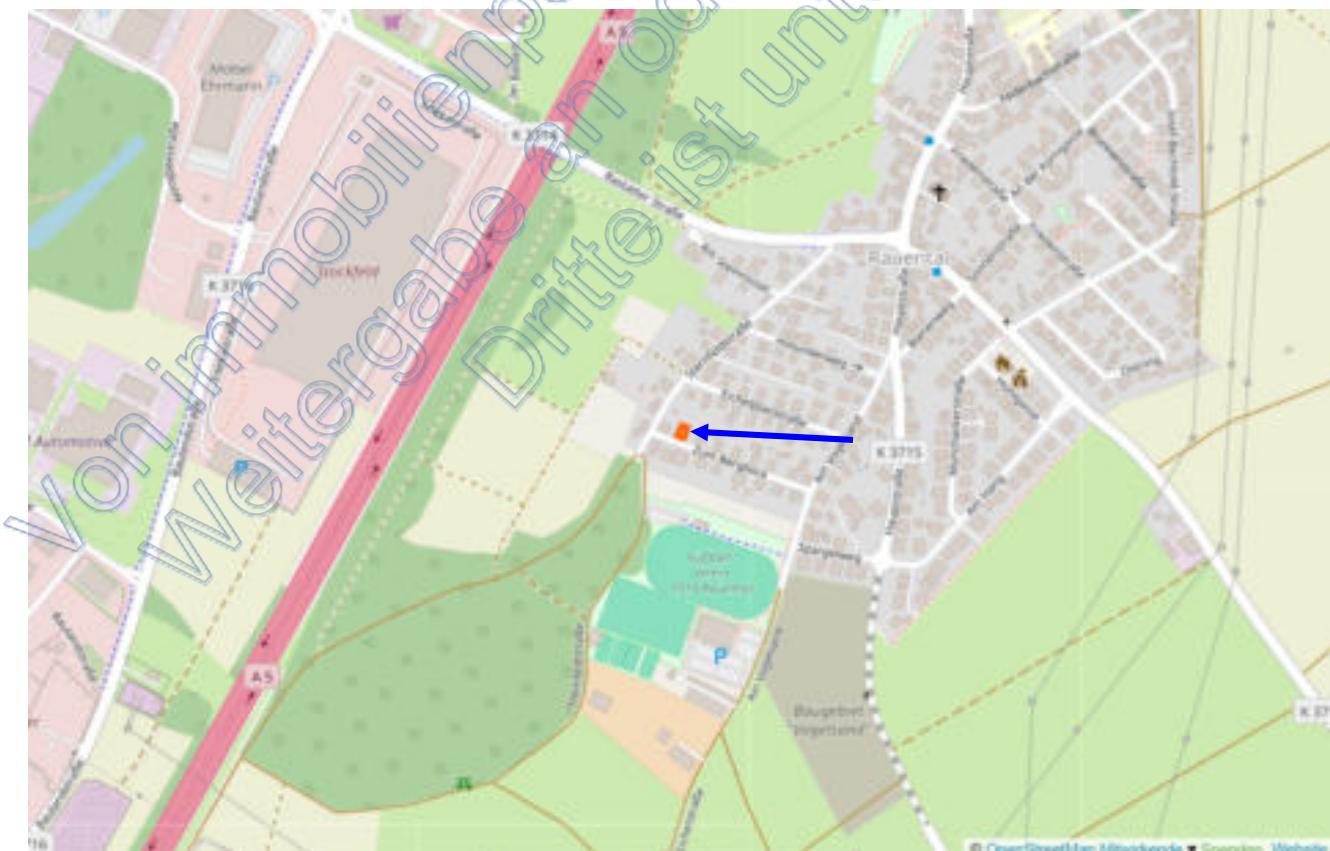


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

**3.2 Grund und Boden****3.2.1 Gestalt, Form etc.**

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Zuschnitt:	Rechteckige Grundstücksform
Fläche:	750 m <sup>2</sup> (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	23 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	33 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Pkw-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. 101/2 über die Straße Am Bergblick erfolgt.
Straßenart:	Die Straße Am Bergblick ist eine voll ausgebauten, in beide Richtungen befahrbare, asphaltierte Anliegerstraße. Schmale gepflasterte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtetes Wohnhaus, Garage in Grenzbebauung; Einschränkungen sind nicht bekannt.

**3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.**

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten 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. 101/2 derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster <sup>3</sup> (nach § 9, Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) erfasst.

Aus dieser Information lässt sich nicht ableiten, dass das Grundstück

<sup>3</sup> Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt sind die zum aktuellen Erhebungsstand (31.12.2011) bekannten Verdachtsflächen. Schädliche Bodenveränderungen, altlastenverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

frei von Schadstoffverunreinigungen ist.

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 Flst. 101/2 befindet sich auf 118,4 m ü. NHN und liegt im Gewässereinzugsgebiet Federbach. Bei Extremhochwasser (HQEXTREM) bzw. bei Wasserspiegellagen von 119,9 m ü. NHN besteht im Bereich des Grundstücks Hochwassergefahr bzw. Überflutungstiefe bis 1,5 m.

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

### 3.2.5 Umgebungslärm

Für das betreffende Grundstück Flst. 101/2 liegen gemäß Umgebungslärmkartierung 2022<sup>4</sup> - Straßenverkehrslärm durch Haupterschließungsstraßen, Fernverkehrsstraßen) folgende Lärmpegel vor:

Straßenlärm LDEN (24 h)<sup>5</sup>:

≥ 60 - 64 dB (A) im nördlichen Grundstücksbereich  
≥ 60 - 69 dB (A) im (überwiegend) südlichen Grundstücksbereich  
≥ 55 - 59 dB (A) im gesamten Grundstücksbereich

Straßenlärm LNIGHT (22 - 6 Uhr)<sup>6</sup>:

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

### 3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen<sup>7</sup>:

Mittlere Geschwindigkeit 2019-2023: -0,6 mm/Jahr

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

<sup>4</sup> Der EU-Umgebungslärmrichtlinie folgend werden alle fünf Jahre Lärmkarten erstellt. Im Jahr 2022 wurden diese erstmals nach EU-weit einheitlichen Berechnungsverfahren erstellt, welche sich deutlich von den bisher verwendeten unterscheiden.

<sup>5</sup> Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

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

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

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners und der Vorträge der Parteien 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 nicht mit den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Örtlichkeiten übereinstimmen. Für die Garage liegen keine Objektunterlagen vor. 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:	Freistehendes Einfamilienhaus; bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	Ca. 1962 (gemäß Angabe des Antragstellers)
Erweiterungen, Umnutzungen:	Ca. 1982 Wohnhaus-Anbau (gemäß Angabe des Antragstellers)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Balkon im DG, Satteldach mit Dachgaube

##### 3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Außenwände:	KG: Beton oder Mauerwerk EG-DG: Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (ca. 12 cm)
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk (Annahme des SV)
Geschossdecken:	Über KG: massive Decke Über EG: Holzbalkendecke oder massive Decke Über DG: Holzbalkendecke
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	Holzwangentreppe mit Holzgeländer zum KG: Massivtreppe mit Fliesenbelag
Eingangsbereich:	Zurückversetzter/überbauter Eingangsbereich Massive Eingangstreppe mit Belag

**3.3.2.3 Fenster und Türen**

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollladen, Dachflächenfenster mit Solarrollläden
Haustür:	Kunststofftür mit Oberlicht
Kellertür:	Tür mit Lichtausschnitt
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, Holzwerkstoffzargen z.T. Kunststofffalttüren im KG

**3.3.2.4 Haustechnische Installationen**

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Öl-Zentralheizung Fa. Viessmann Mono-Vitola (Wechselkessel, Heizöl-Festbrennstoff) aus den 1990er Jahren 3 Heizöltanks à 2.000 l Zusätzlicher Kaminanschluss; Kachelofen im EG Im Wintergarten Fußbodenheizung
Heizkörper:	Überwiegend Kompaktheizkörper mit Thermostatventil, ein Plattenheizkörper, ein Handtuchheizkörper

**3.3.2.5 Energieausweis**

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)<sup>8</sup> keinen Energieausweis vor.

**3.3.2.6 Wohnung / Räumlichkeiten****Aufteilung, Ausstattung**

Erdgeschoss:	Wohnen, Essen mit Wintergarten, Büro/Arbeiten, Küche, WC, Flur
Dachgeschoss:	Schlafzimmer, Balkon, zwei Kinderzimmer, Bad, Flur Nicht ausgebauter Spitzboden
Kellergeschoss:	Kellerräume/Abstellräume, z. T. ausgebaut, z.T. Raum mit Sauna und Dusche, Heizungsraum etc.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen

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

Lichte Raumhöhe:	Ausreichend
Bodenbeläge:	Parkett, Fliesen, Laminat Fliesen u. Ziegelboden (KG)
Wandbekleidungen:	Tapete, verputzt und gestrichen, Holzverkleidung in Nut- und Feder- verbindung, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung, verputzt und gestri- chen, Holzpaneele
Sanitärobjekte WC (EG):	Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten
Sanitärobjekte Bad (DG):	Zwei Waschtische mit Unterschrank, Dusche mit Glasabtrennung, WC mit Einbauspülkasten
Balkon:	Holzdielen-Belag, Holzbrüstung

### 3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

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

### 3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Balkon mit darüberliegendem Dachüberstand Wintergartenanteil und seitliche Terrassenüberdachung Kelleraußentreppe (massive Treppe mit Steinbelag) Dachgaube Kachelofen Sauna (älteres Baujahr 1980er, defekt gem. Angabe des Antragstel- lers)
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nicht erkennbar.

### 3.3.2.9 Zubehör etc.

Zubehör (§ 97 BGB):	Wintergartenmarkise (Bj. 2019)
Sonstige bewegliche Sachen:	Nicht erkennbar.

### 3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:	Im Erdgeschoss befindet sich eine Einbauküche älteren Baujahres (über 20 Jahre alt gem. Angabe der Parteien)
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 Modernisierungsmaßnahmen wie Badsanierung 2020, Erneuerung von Fenstern, Rollläden und Haustür 2015 sowie im Zeitverlauf seit 2008 u.a. Wärmedämmung der Außenwände und Decken, Erneuerung und Renovierung von Raumoberflächen (Bodenbeläge, Wandbekleidungen), Erneuerung von Türen, Erneuerung von Elektroinstallationen und Steckdosen, Dämmung der Decken etc.

### 3.3.3 Pkw-Garage

Art:	Pkw-Doppelgarage (2 Einstellplätze) mit Unterkellerung (Werkstatt und Heizöltankraum), Zugang zum KG über massive Außentreppen, Vorbereich mit Granitplaster
Ausführung:	Massivbauweise Fassade verputzt und gestrichen, Flachdach mit Abdichtung
Baujahr:	1982 (gemäß Angabe des Antragstellers)
Ausstattung:	Boden: Estrich Wände und Decke verputzt und gestrichen Zwei Blechschwingtore, Fenster, seitliche Überdachung (Kunststoff-Wellplatten) Stromanschluss Brunnen im Garagenkeller
Grundfläche:	55,10 m <sup>2</sup> (8,49 m x 6,49 m)

### 3.3.4 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse etc.), befestigte Zugangs- und Zufahrtsfläche, befestigte Plätze und Wege, Außentreppen, 3-fach unterteilter Schopf, Flammkuchenofenhaus, Einfriedungen etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Gartenanlage mit 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, Bodenschätzungen, 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 gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und 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

innen/außen:

- z.T. Feuchteschäden im KG in unteren Wandbereichen und Bodenbelag (d. Rückstau bei Starkregen, gemäß Parteivortrag)
- z.T. durchhängender Deckenträger im KG
- z.T. fehlende/unvollständige Sparrenverkleidung u. Dampfsperren im Spitzboden
- z.T. Feuchteschäden im Garagen-Keller

### 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 dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

## 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 Herstellungs-kosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gebräuchen 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.

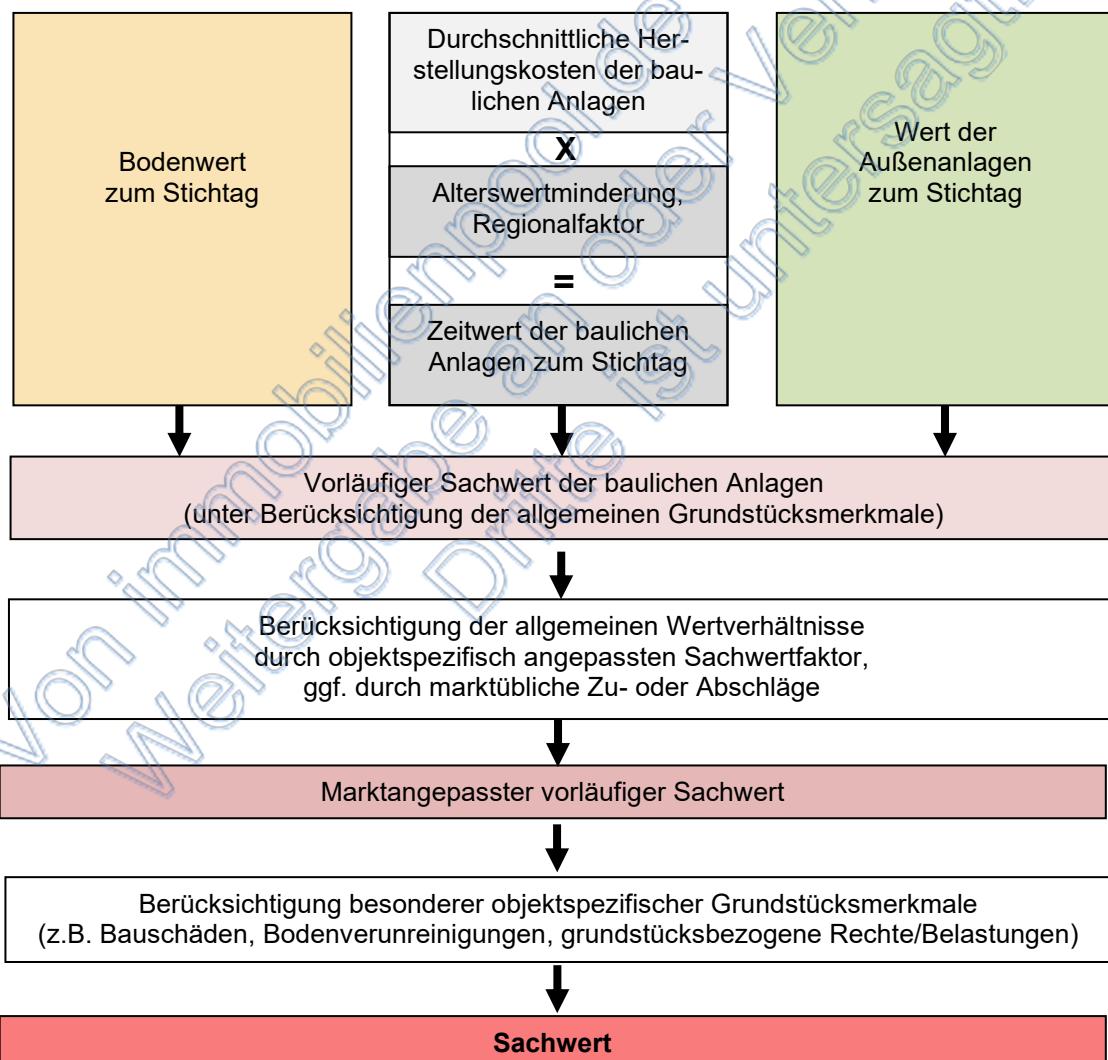


Abb. 3: Schema Systematik Sachwertverfahren

**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 Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

**4.3.2.2 Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch - BauGB), ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche ( $€/m^2$ ) 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 altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertzonen ausgewiesen. Diese, 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, Bauhöhe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. ....<sup>9</sup>

... Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, wie zum Beispiel Lage, Entwicklungszustand, Form, Größe, Tiefe, Bodenbeschaffenheit, Art und Maß der baulichen Nutzung, Immissionen und/oder Beitragssituation, können zu Abweichungen des Bodenwerts (Marktwerts) vom Bodenrichtwert führen. Lagebedingte Wertunterschiede einzelner Grundstücke innerhalb einer Zone können bis zu 30 Prozent vom Bodenrichtwert betragen. ....<sup>10</sup>

**4.3.2.3 Bodenwertermittlung**

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 420,00  $€/m^2$  beschlossen. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Bewertungsgrundstücke angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand</b>		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	420,00 $€/m^2$
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 $€/m^2$ E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	420,00 $€/m^2$

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.

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

<sup>10</sup> Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der großen Kreisstadt Rastatt; Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

**II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts**

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.05.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 420,00 €/m <sup>2</sup>	

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	36840020			
Bodenrichtwertzonen-name	Rauental Wohngebiet			
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Einfamilienhaus	× 1,00	
Fläche	590 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	× 0,95	E4
Sonstiges			× 0,98	E5
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 390,00 €/m <sup>2</sup>	

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 590 m<sup>2</sup> für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Grundstücksfläche von 750 m<sup>2</sup> eine deutlich größere Fläche auf. Die Abweichungen der Grundstücksfläche vom (fiktiven) Richtwertgrundstück wird unter Anwendung der vom Gutachterausschuss empfohlenen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten<sup>11</sup> angepasst.

E5: Die flächenhaften Auswirkungen, z.B. bei Lärmzonen oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. Vorliegend weist das Bewertungsgrundstück jedoch Abweichungen hinsichtlich der Lärmimmissionen/Lärmpegel in Grundstücksteilbereichen von der allgemeinen Lärmbelastung der betreffenden Bodenrichtwertzone auf. Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 300 m von der westlich verlaufenden Bundesautobahn 5 entfernt. Die durchgeführte Schallimmissionsprognose des LUBW ergab für südliche Teilbereiche des Grundstücks eine durchschnittliche Lärmbelastung von  $\geq 65$  bis  $69$  dB(A) tagsüber und von  $\geq 55$  bis  $59$  dB(A) nachts (s. 3.2.5). Die Lärmpegel der maßgeblichen Bodenrichtwertzone weisen in ihrer Gesamtheit durchschnittliche Lärmpegel von LDEN:  $\geq 60$  bis  $64$  dB(A) und LNIGHT:  $\geq 50$  bis  $54$  dB(A) auf. Insofern zeigt das Bewertungsgrundstück Abweichungen in Grundstücksteilbereichen hinsichtlich der durchschnittlichen Tages-Lärmpegel (24 h) von bis zu 5 dB(A). Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass die Grundbelastungen durch Verkehrslärm bei der Ermittlung des zonalen Bodenrichtwerts durch den Gutachterausschuss berücksichtigt wurden. Lärm zählt zu den wertmindernden Faktoren bei der Immobilienbewertung. Die erhöhte Geräuschkulisse kann sich negativ auf die Nutzungsmöglichkeiten auswirken, insbesondere technische oder bauliche Schutzmaßnahmen erfordern. Nach gängiger Bewertungspraxis kann pro Dezibel über 50 dB(A) ein Wertabschlag von etwa 1 % angenommen werden. Die Überschreitung der (zonalen) Lärmpegel in den hier vorliegenden besonderen Teilbereichen wird sachgerecht mit einem Abschlag von insgesamt rd. 2,0 % am Bodenrichtwert gewürdigt.

<sup>11</sup> Sprengnetter Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	390,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 390,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 750,00 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenwert	= 292.500,00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert	+/- 0,00 €	
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	<b>= 292.500,00 €</b>	

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

**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: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

**Wohnhaus**

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

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m <sup>2</sup>	a/b/c	m <sup>3</sup>
KG	13,400	8,500	0,00	1,0	113,90	0,00	113,90	a	
EG	13,520	8,620	0,00	1,0	116,54	0,00	116,54	a	
DG	13,520	8,620	0,00	1,0	116,54	0,00	116,54	a	
gesamt a,b							346,98		
<b>gesamt a, b rd.</b>							<b>347,00</b>		

Davon BGF des Anbaus (Baujahr 1982)

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m <sup>2</sup>	a/b/c	m <sup>3</sup>
KG	3,920	8,620	0,00	1,0	33,79	0,00	33,79	a	
EG	3,920	8,620	0,00	1,0	33,79	0,00	33,79	a	
DG	3,920	8,620	0,00	1,0	33,79	0,00	33,79	a	
gesamt a,b							101,37		
<b>gesamt a, b rd.</b>							<b>101,00</b>		

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 347,00 m<sup>2</sup> ermittelt. Der Anbau mit einer Bruttogrundfläche von rd. 101 m<sup>2</sup> im südlichen Gebäudebereich wurde im Jahr 1982 errichtet. Als (gemischtes) fiktives Baujahr ergibt sich demnach ein Baujahr 1968.

**4.3.3.2 Garage**

Die Bruttogrundfläche der Garage wird mit rd. 110,00 m<sup>2</sup> ermittelt.

**4.3.3.3 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 187,2 (1. Quartal 2025<sup>12</sup>).

**4.3.3.4 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

<sup>12</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; [www.destatis.de/DE/Startseite.html](http://www.destatis.de/DE/Startseite.html); Veröffentlichung am 10.04.2025

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.

**Wohnhaus**

**Abb. 5:** Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV<sup>13</sup>

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00
Dach	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	0,95	0,05	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	0,50	0,50	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,90	0,10	0,00
Heizung	0,00	0,80	0,00	0,20	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	655,00 EUR/m <sup>2</sup>	725,00 EUR/m <sup>2</sup>	835,00 EUR/m <sup>2</sup>	1005,00 EUR/m <sup>2</sup>	1260,00 EUR/m <sup>2</sup>

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs-Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	199,87 EUR/m <sup>2</sup>	
Dach	15,00%	125,25 EUR/m <sup>2</sup>	
Fenster und Außentüren	11,00%	92,79 EUR/m <sup>2</sup>	
Innenwände und -türen	11,00%	91,85 EUR/m <sup>2</sup>	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	91,85 EUR/m <sup>2</sup>	
Fußböden	5,00%	46,00 EUR/m <sup>2</sup>	
Sanitäreinrichtungen	9,00%	76,68 EUR/m <sup>2</sup>	
Heizung	9,00%	70,29 EUR/m <sup>2</sup>	
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	52,14 EUR/m <sup>2</sup>	
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	846,72 EUR/m <sup>2</sup>	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		846,72 EUR/m <sup>2</sup>	

<sup>13</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmowertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmowertV.pdf)

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.01 (Einfamilienhäuser freistehend, mit Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) bei überwiegend durchschnittlichem Standard zunächst ein Kostenkennwert von 846,72 €/m<sup>2</sup>.

Die NHK unterstellen eine Drempelhöhe von 1,0 m. Fehlende Drempele oder Abweichungen der Drempelhöhe von 1,0 m werden mit entsprechenden Abschlägen vom Kostenkennwert berücksichtigt. Diese orientieren sich an der Trauf- und Giebellänge sowie am Ausstattungsstandard des Gebäudes. In vorliegender Wertermittlung wird ein Abschlag von rd. 2 % am ermittelten Kostenkennwert vorgenommen:  
 $846,72 \text{ €/m}^2 - 2 \% = 829,79 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 830,00 \text{ €/m}^2$ .

### Garage

Die Doppelgarage mit Keller wird in vorliegender Wertermittlung mit einem pauschalen Wertansatz von 20.000,00 € in der Sachwertberechnung berücksichtigt (entsprechend des vom Gutachterausschuss Rastatt angewandten Sachwert-Modells).

#### 4.3.3.5 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.

#### 4.3.3.6 Zu-/Abschläge

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

#### 4.3.3.7 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 zeitgemäß 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)
Balkon mit Dachüberstand		4.000,00 €
Wintergartenanteil und seitliche Terrassenüberdachung		15.000,00 €
Kelleraußentreppen		3.000,00 €
Dachgaube		5.000,00 €
Kachelofen		500,00 €
Sauna		0,00 €
(Ohne Wertansatz, da defekt u. wirtschaftlich überaltert)		
Summe rd.		27.500,00 €

**Besondere (technische)  
Einrichtungen**

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

**4.3.3.8 Zubehör**

Bewegliche Gegenstände etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Wintergartenmarkise		2.000,00 €
Summe rd.		2.000,00 €

Der Zeitwert der Wintergartenmarkise 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. sechs 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	0,25
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	1,50
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	3,00
Modernisierung von Bädern	2,00	2,00
Modernisierung d. Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,25
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>20,00</b>	<b>9,00</b>

Abb. 6: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades<sup>14</sup>

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 „1968“ demnach 57 Jahre.

Es wurde ein mittlerer Modernisierungsgrad ermittelt. 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:

<sup>14</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmowertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmowertV.pdf)

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

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. 40 Jahren ermittelt. Das fiktive Gebäudealter beträgt demnach rd. 40 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).

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. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,85 bis 1,63. Der Median beträgt 1,15. 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. 622.000 € (s. Sachwertberechnung; 4.3.4). Im Bereich vorläufiger Sachwert von 550.000 - 650.000 € wird der durchschnittliche Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser gemäß Kurvendiagramm mit rd. 1,15 ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors sind vorliegend die von den Datenmerkmalen des Gutachterausschusses abweichenden Objektbesonderheiten zu würdigen, insbesondere Restnutzungsdauer und Grundstücksgröße sowie objektspezifische Besonderheiten. Daneben sind die Entwicklungen auf dem allgemeinen und örtlichen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen und die Nachfrage- und Angebotssituation zu vergleichbaren Objekten in der Region zu würdigen.

Gemäß ImmoWertV ist der aus der Herstellungskostenberechnung ermittelte vorläufige Sachwert durch An-

wendung eines marktangepassten Sachwertfaktors an die örtlichen Marktverhältnisse anzupassen. Die hierfür veröffentlichten Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse basieren auf einer Vielzahl tatsächlich gezahlter Kaufpreise und spiegeln den regional üblichen Markt für „durchschnittliche, marktgängige Objekte“ wider.

Das vorliegende Bewertungsobjekt weicht in seinen wertrelevanten Eigenschaften jedoch von diesem typischen Durchschnitt ab. Das Gebäude wurde in seiner Grundsubstanz im Jahr 1962 errichtet, lediglich der Anbau stammt aus dem Jahr 1982. Die rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer von 40 Jahren resultiert zwar formal aus dem Modernisierungspunktekatalog nach Anlage 2 der ImmoWertV, bildet jedoch nicht die tatsächliche Marktwahrnehmung ab. Trotz nachweisbarer Modernisierungsmaßnahmen weist das Objekt die funktionalen und baulichen Einschränkungen eines Gebäudes älterer Baujahre auf (z. B. Tragstruktur, Bausubstanz, z.T. energetischer Standard (insbesondere hinsichtlich der Heizungsanlage), Grundrissgestaltung etc. Vergleichbare Transaktionen zeigen, dass der Markt für Objekte dieser Baujahresklasse regelmäßig Preisabschläge vornimmt, die durch den pauschalen Sachwertfaktor nicht abgebildet werden.

Eine Anwendung des veröffentlichten Faktors von 1,15 würde daher zu einem Verkehrswert von rund 714.000 € führen, der die am Markt tatsächlich erzielbaren Preise für Objekte vergleichbarer Altersstruktur deutlich übersteigt. Dies stünde im Widerspruch zur ImmoWertV, wonach der Verkehrswert den Preis wider-spiegeln muss, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungsstichtag zu erzielen wäre.

Im Sinne einer sachgerechten Marktanpassung erscheint es daher erforderlich, den Sachwertfaktor für das vorliegende Objekt auf 1,05 zu begrenzen. Damit wird der Umstand berücksichtigt, dass das Bewertungsobjekt - trotz erfolgter Modernisierungen in Teilbereichen - nicht mit einem durchschnittlichen, marktgängigen Gebäude neueren Baujahres vergleichbar ist.

Die Abweichung vom veröffentlichten Faktor erfolgt somit nicht willkürlich, sondern ist eine objektspezifische Korrektur im Rahmen der nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV gebotenen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Sie stellt sicher, dass der abgeleitete Verkehrswert den tatsächlichen Marktverhältnissen entspricht.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird sachverständlich mit 1,05 angesetzt. Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region.

#### 4.3.3.15 Besondere objektspezi-fische Grundstücks-merkmale

##### Kosten für Bauschäden etc.

Wie unter 3.4.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsge-mäß 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 heu-riger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirt-schaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

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

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretische unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert. Hierzu zählen, z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard.
2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich sind und sich nach

erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

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

Zusammenstellung	€
<b>Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern</b>	
<b>Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern</b>	
z.T. Ertüchtigung Deckenträger KG	1.500,00
z.T. Behebung von Feuchteschäden unterer Wandbereiche und Bodenbelag KG	5.000,00
z.T. Reparaturarbeiten Dampfsperren/Sparrenverkleidungen	3.000,00
z.T. Renovierung von Feuchteschäden im Garagenkeller	1.500,00
<b>Zwischensumme 1 (brutto)</b>	<b>11.000,00</b>
Baunebenkosten (20%)	2.200,00
<b>Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)</b>	<b>13.200,00</b>
Sonstiges/Faktor	1,00
<b>Summe</b>	<b>13.200,00</b>
<b>Summe rd.</b>	<b>13.000,00</b>

Hinweis:

Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen), geht der Unterzeichner ohne Weiteres davon aus, dass die vorstehenden Kostenansätze für Fehlerbeseitigungsmaßnahmen zur Erreichung der im Gutachten angesetzten Restnutzungsdauer aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

## 4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Garage		
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m <sup>2</sup>	347,00	pauschaler Wertansatz		
<b>Baupreisindex (BPI)</b>	182,70			
<b>Normalherstellungskosten</b>				
• NHK im Basisjahr (2010)	830,00			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m <sup>2</sup> BGF)	1.516,41			
<b>Herstellungswert</b>				
• Normgebäude	526.194,27 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
<b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>	526.194,27 €			
<b>Alterswertminderung</b>	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	40			
• prozentual	50,0%			
• Betrag	263.097,14 €			
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	263.097,14 €			
• Besondere Bauteile	27.500,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	290.597,14 €	20.000,00 €		

**Gebäudezeitwerte insgesamt** 310.597,14 €

**Zeitwert der Außenanlagen** + 18.600,00 €

**Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen** = 329.197,14 €

**Bodenwert** + 292.500,00 €

**vorläufiger Sachwert** = 621.697,14 €

**Marktanpassung/Sachwertfaktor** x 1,05

**marktangepasster vorläufiger Sachwert** = 652.781,99 €

**marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.** 653.000,00 €

**Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. - 13.000,00 €

**Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks** = 639.781,99 €

**Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks rd.** = 640.000,00 €

## 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:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrens ergebnisses 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, Zum Bergblick 16 in 76437 Rastatt wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.05.2025 mit rd. 640.000,00 € ermittelt.

## 4.5 Verkehrswert

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

**des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks**

eingetragen unter lfd. Nummer 3 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Rauental Nr. 155  
Karte 106.57, Flurstück 101/2, Gebäude- und Freifläche, Größe 750 m<sup>2</sup>

**Zum Bergblick 16 in 76437 Rastatt**

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.05.2025 mit**

**640.000,00 €**

in Worten: **sechshundertvierzigtausend 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.

01.09.2025

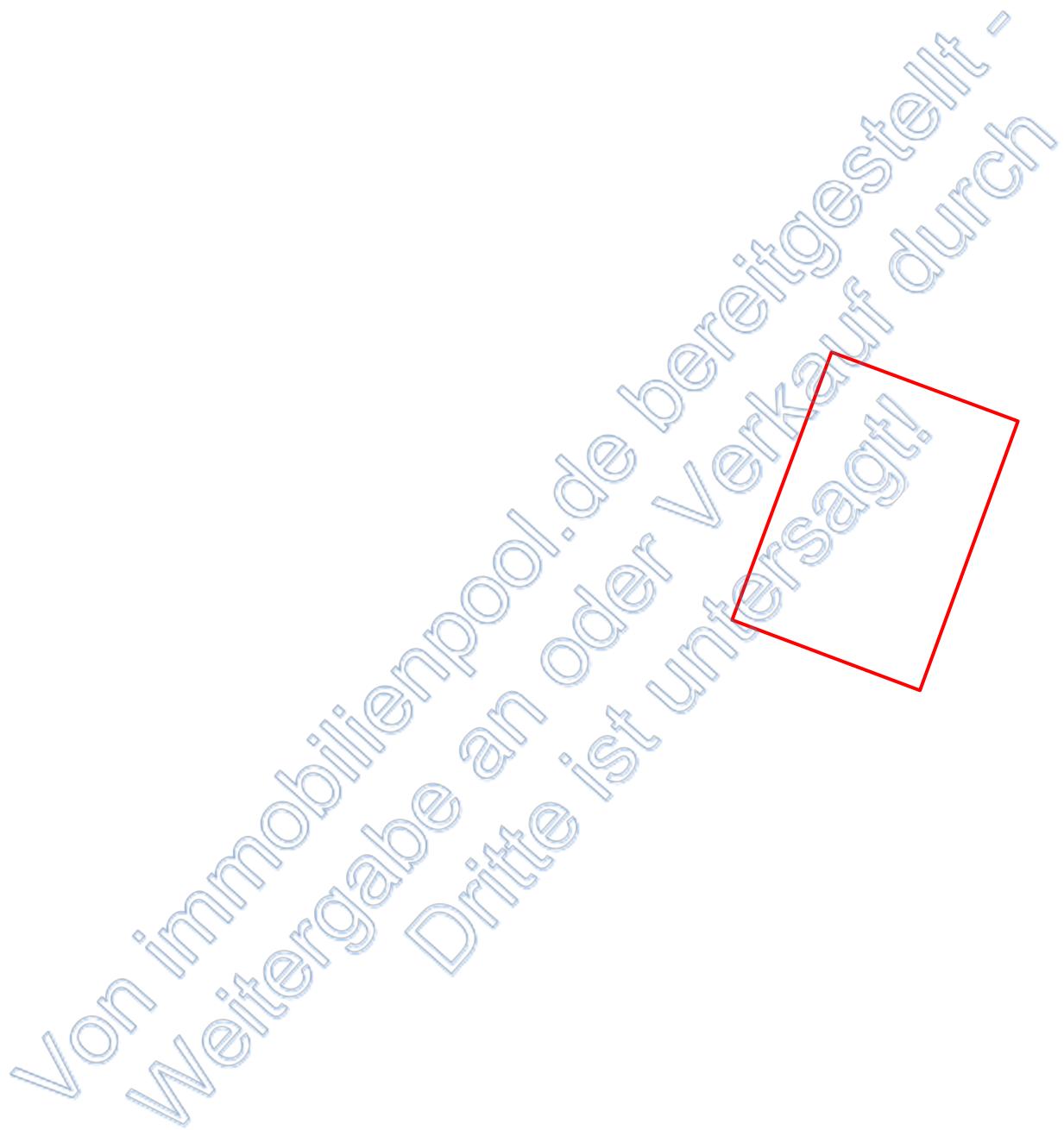
Andreas Nasedy, Sachverständiger

## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundriss-Skizzen
- 5.4 Umgebungslärm
- 5.5 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.6 Rechtsgrundlagen

**5.2 Luftbild / Hybrid**



**Abb. 7:** Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab); Datenquelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de); Roteintragung durch d. SV

## 5.3 Grundriss-Skizzen

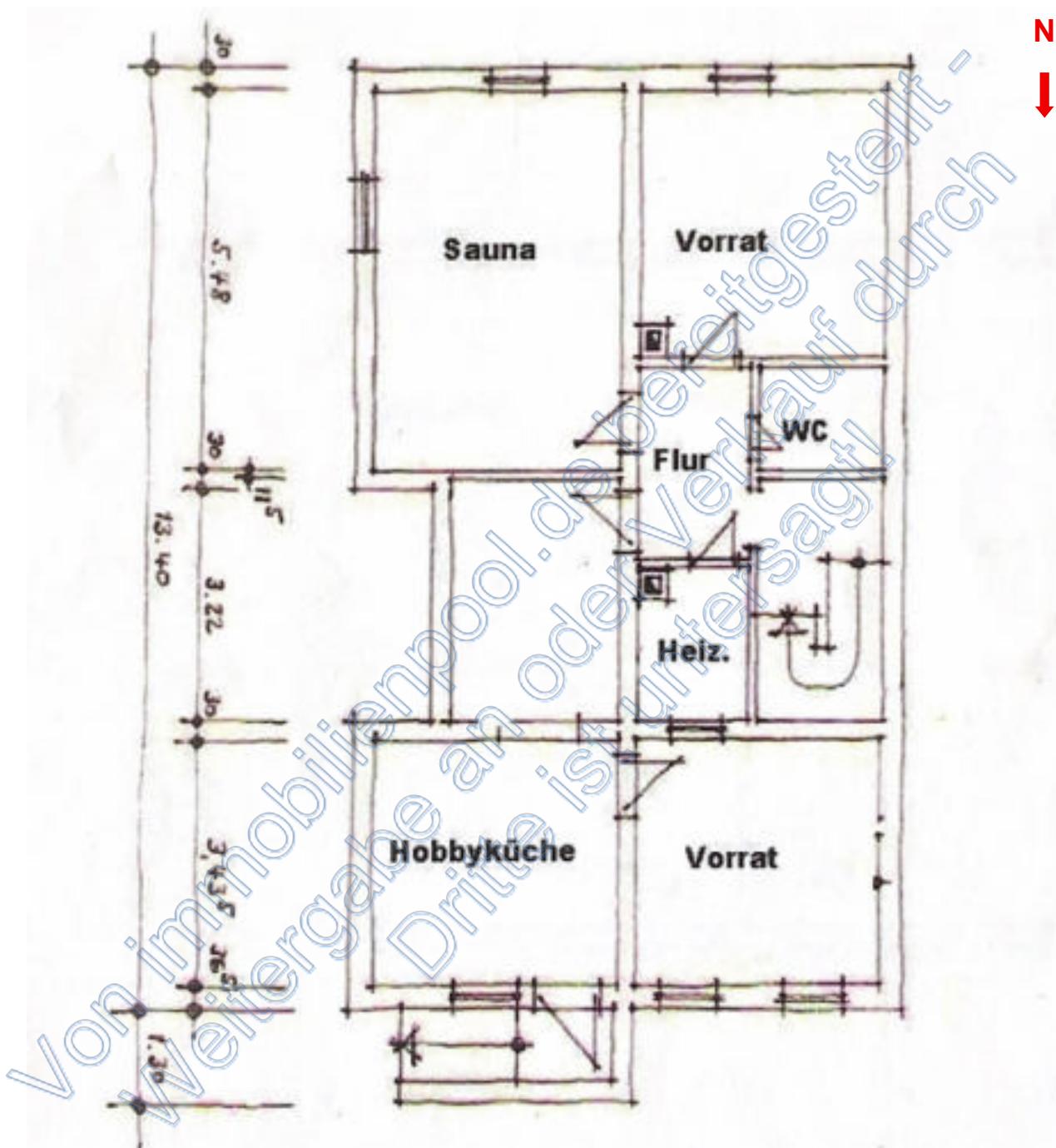
**Skizze Kellergeschoß**

Abb. 8: Grundriss-Skizze Kellergeschoß (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen der Antragsgegnerin

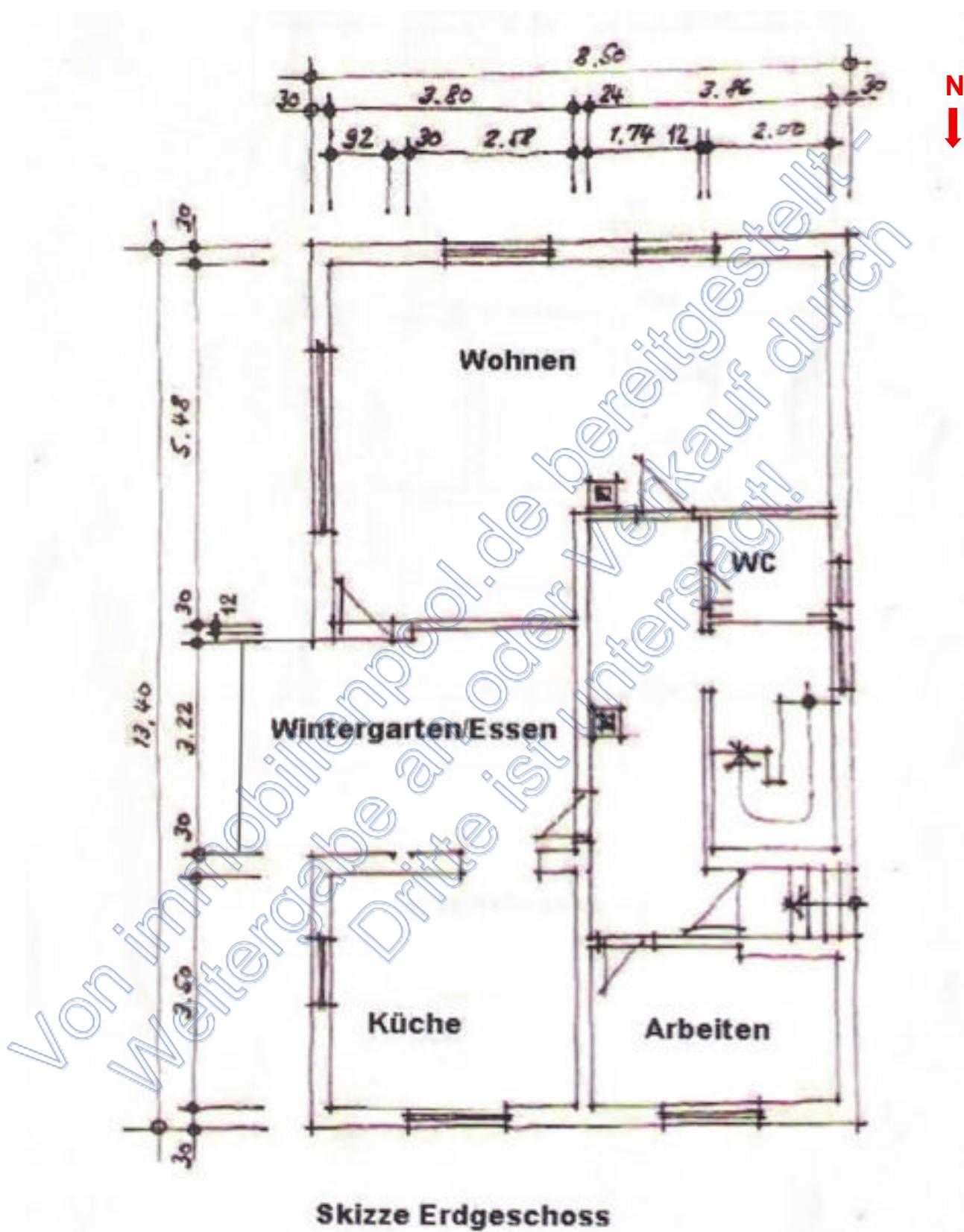


Abb. 9: Grundriss-Skizze Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen der Antragsgegnerin

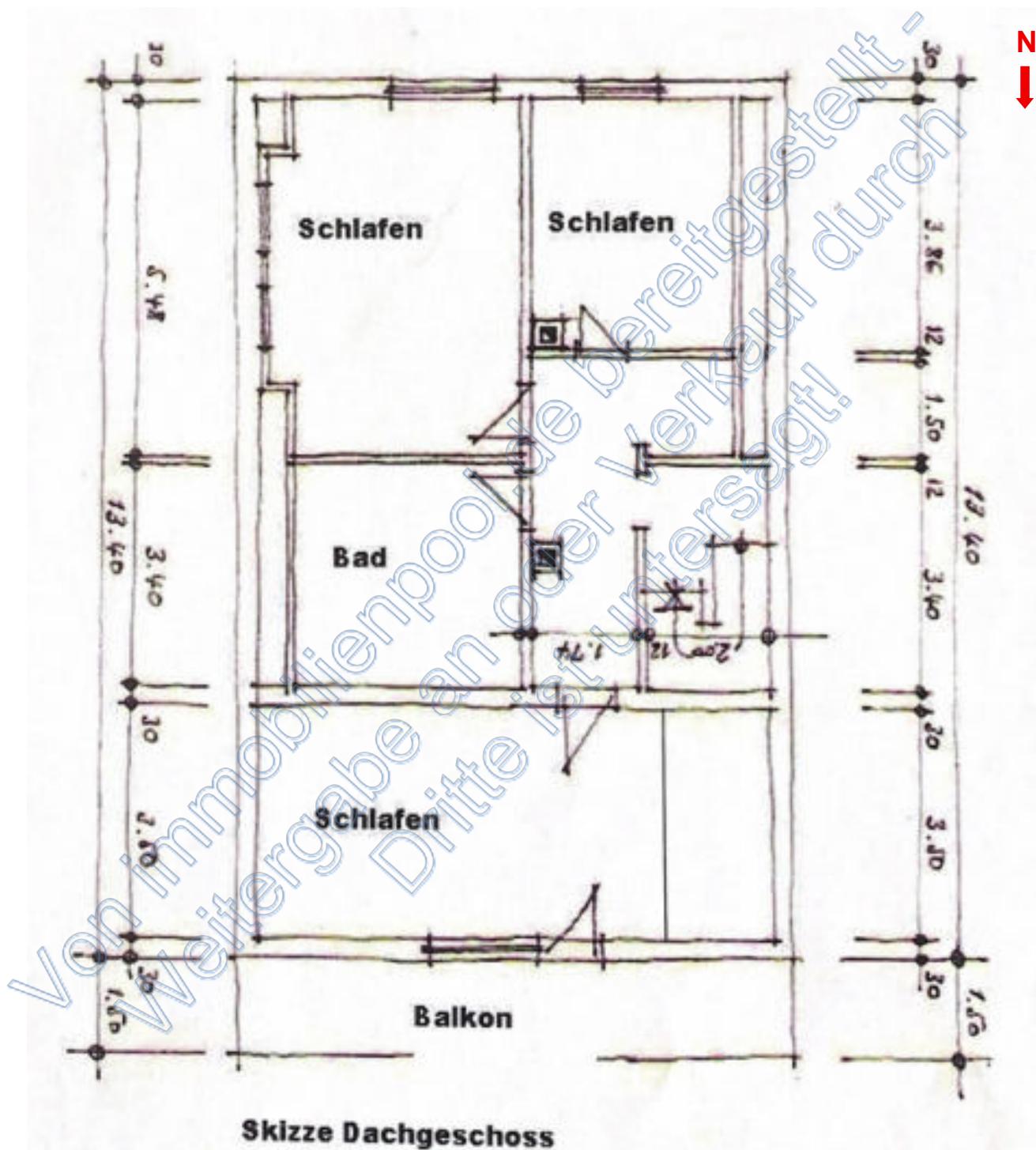
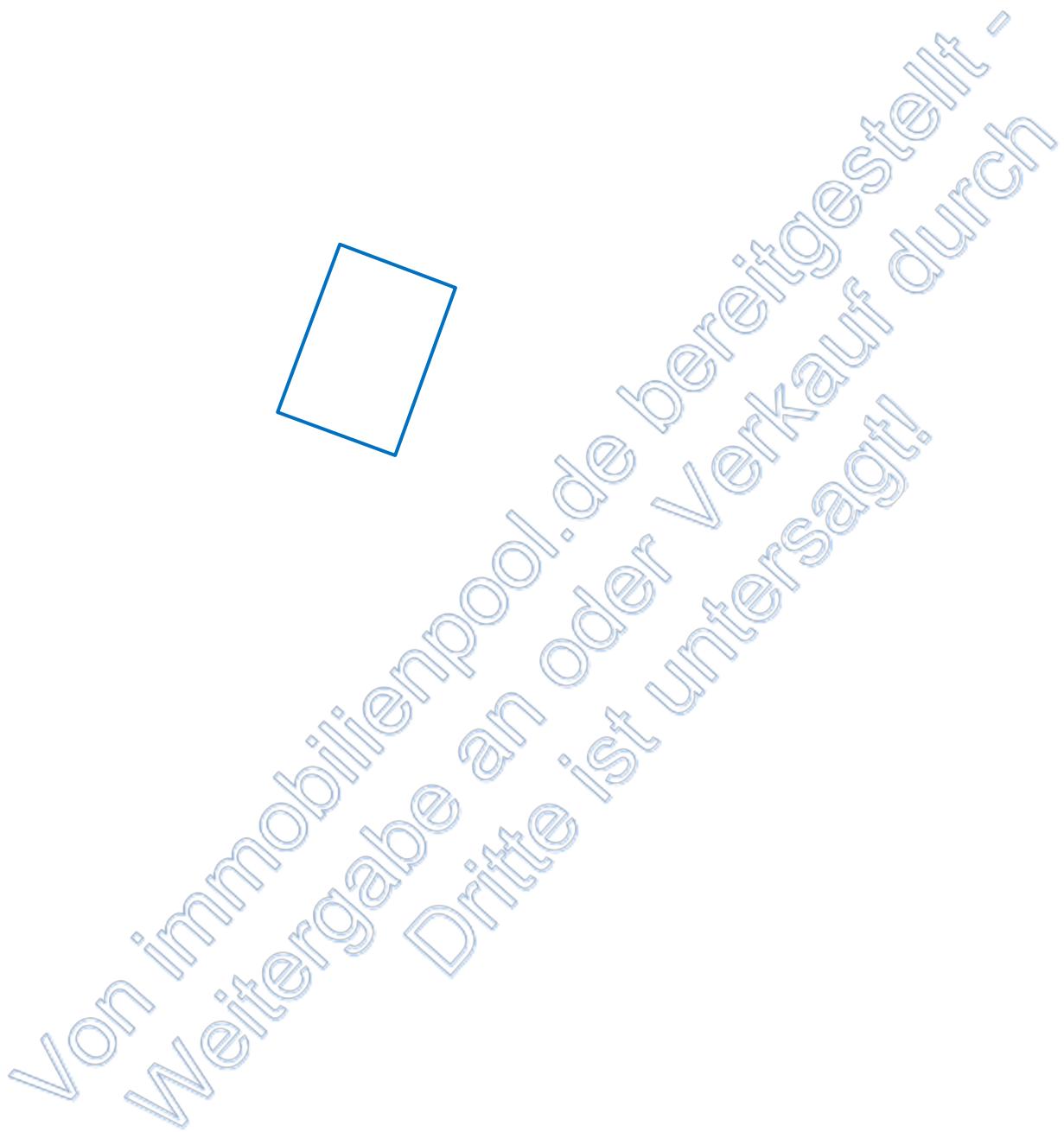


Abb. 10: Grundriss-Skizze Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen der Antragsgegnerin

#### 5.4 Umgebungslärm



**Abb. 11:** Lärmkarte 2022; Detail (Eintragung durch den SV, blau): Lage des Bewertungsobjekts; Quelle:; <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map>

## 5.5 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 bau-physikalischen 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.

## 5.6 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBI. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBI. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBI. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBI. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBI. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBI. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.05.2010 (GBI. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBI. 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 (BGBI. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBI. 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

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

6

FOTOS



**Foto 1 des SV:** Ansicht von Südwesten, Straßenansicht (Zum Bergblick)



**Foto 2 des SV:** Ansicht von Osten, Rückseite



**Foto 3 des SV:** Ansicht von Nordwesten



**Foto 4 des SV:** Ansicht von Süden, Doppelgarage



**Foto 5 des SV:** Ansicht von Südwesten, Garten



**Foto 6 des SV:** Ansicht von Süden, überdachte Terrasse am Wintergarten