

# Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



**Richard Röschke M.Sc. MRICS**

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter  
Immobiliengutachter



Röschke Immobilienbewertung  
Pfaffenweg 31  
70180 Stuttgart

[www.roeschke-immo.de](http://www.roeschke-immo.de)

|                                                |                                                                                                      |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aktenzeichen</b>                            | <b>1 K 68/25</b>                                                                                     |
| <b>Bewertungsobjekt</b>                        | Eigentumswohnung mit Pkw-Stellplatz                                                                  |
| <b>Adresse</b>                                 | 74906 Bad Rappenau, Rohräckerstraße 25                                                               |
| <b>Auftrag</b>                                 | Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB                                                              |
| <b>Auftraggeber</b>                            | Amtsgericht Heilbronn<br>Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung<br>Knorrstraße 1<br>74074 Heilbronn |
| <b>Wertermittlungs-/<br/>Qualitätsstichtag</b> | 28.10.2025                                                                                           |

|                     |                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkehrswert</b> | <b>135.000 € (nach äußerem Anschein)</b>                               |
| § 194 Baugesetzbuch | rd. 21,60-fache des Jahresrohertrages<br>rd. 2.700 €/m² WNF            |
| fiktiv aufgeteilt   | 125.000 € (ETW Nr. 07 im DG)<br>10.000 € (Pkw-Stp. Nr. 07 im Innenhof) |

|                  |                                                                                                                        |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>gefertigt</b> | Sachverständiger Richard Röschke<br>13.01.2026<br>Das Gutachten umfasst 45 Seiten (inkl. Anlagen)<br>Fertigung 3 von 3 |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Hinweis:** Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wurde ein Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis vorgenommen.

Röschke Immobilienbewertung  
Inhaber Richard Röschke

Pfaffenweg 31  
70180 Stuttgart

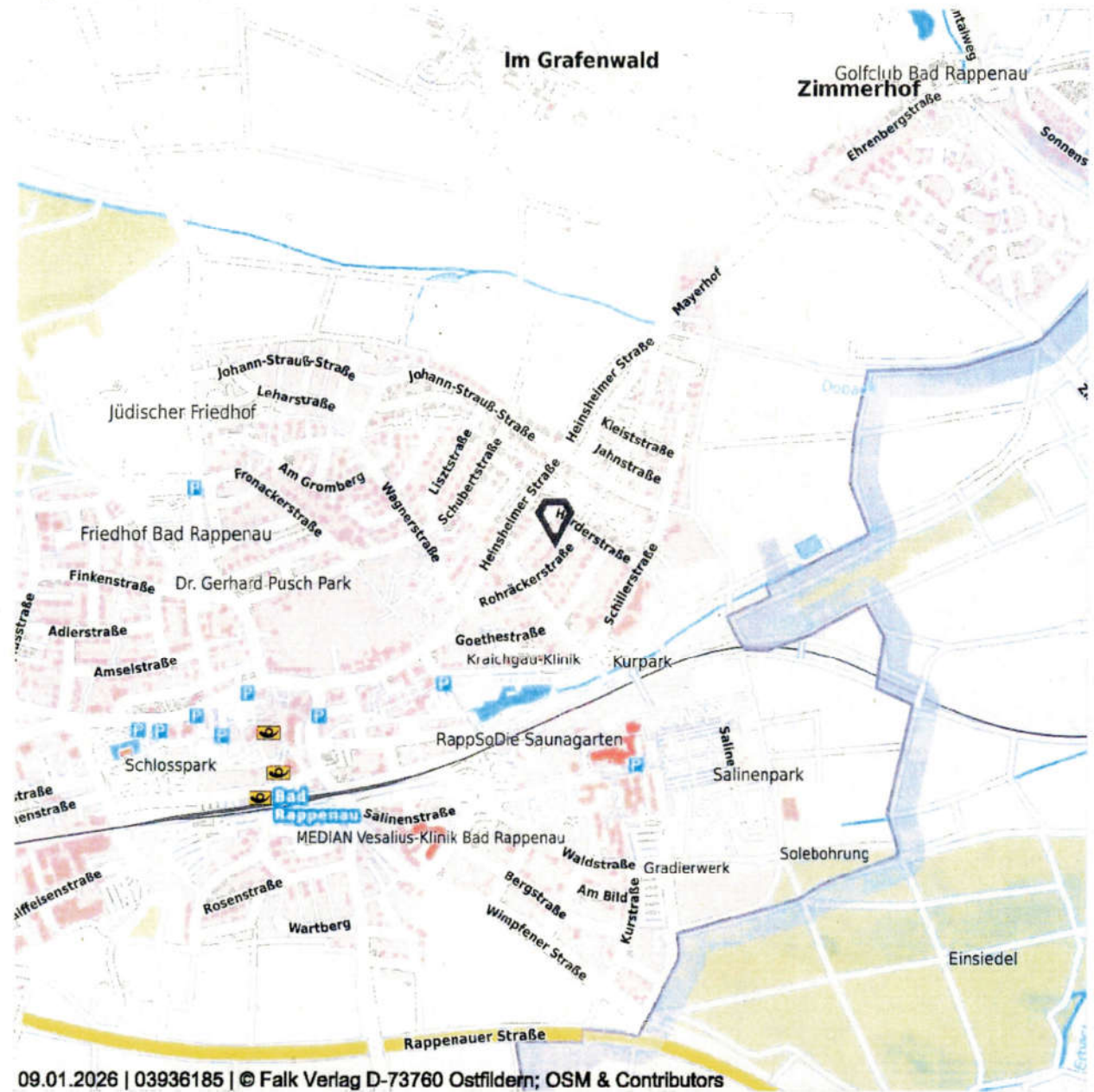
[www.roeschke-immo.de](http://www.roeschke-immo.de)  
[beratung@roeschke-immo.de](mailto:beratung@roeschke-immo.de)

Steuer-ID.  
USt.-IdNr. DE349650092

BIC:

IBAN:

## Regionalkarte



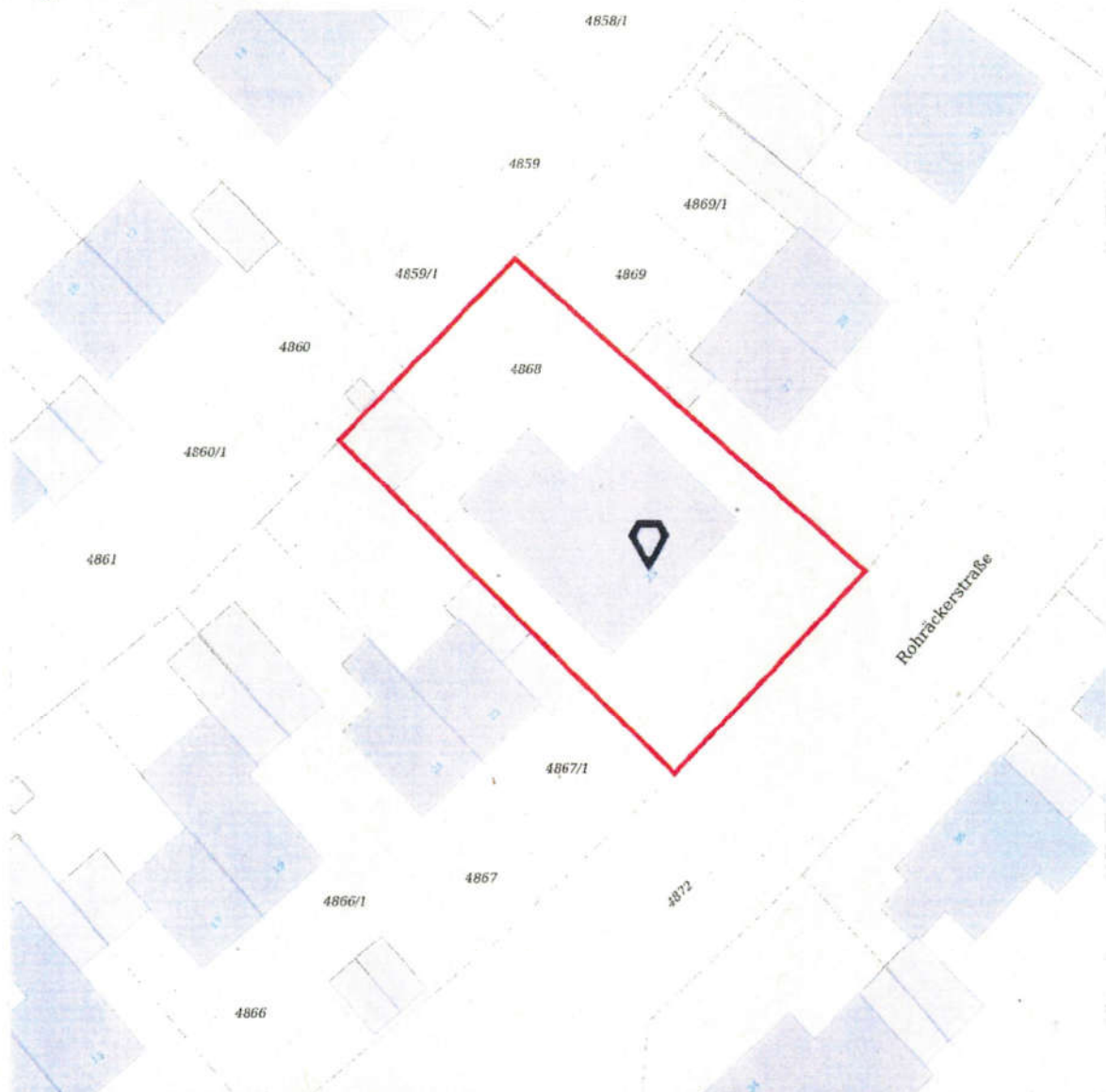
Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen, die Topographie sowie die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:15.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

## Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

## Liegenschaftskarte



09.01.2026 | 03936180 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:500  
Ausdehnung: 85 m x 85 m

0

50 m

**Berechnete Fläche des Flurstückes 4868: 744 m<sup>2</sup>**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

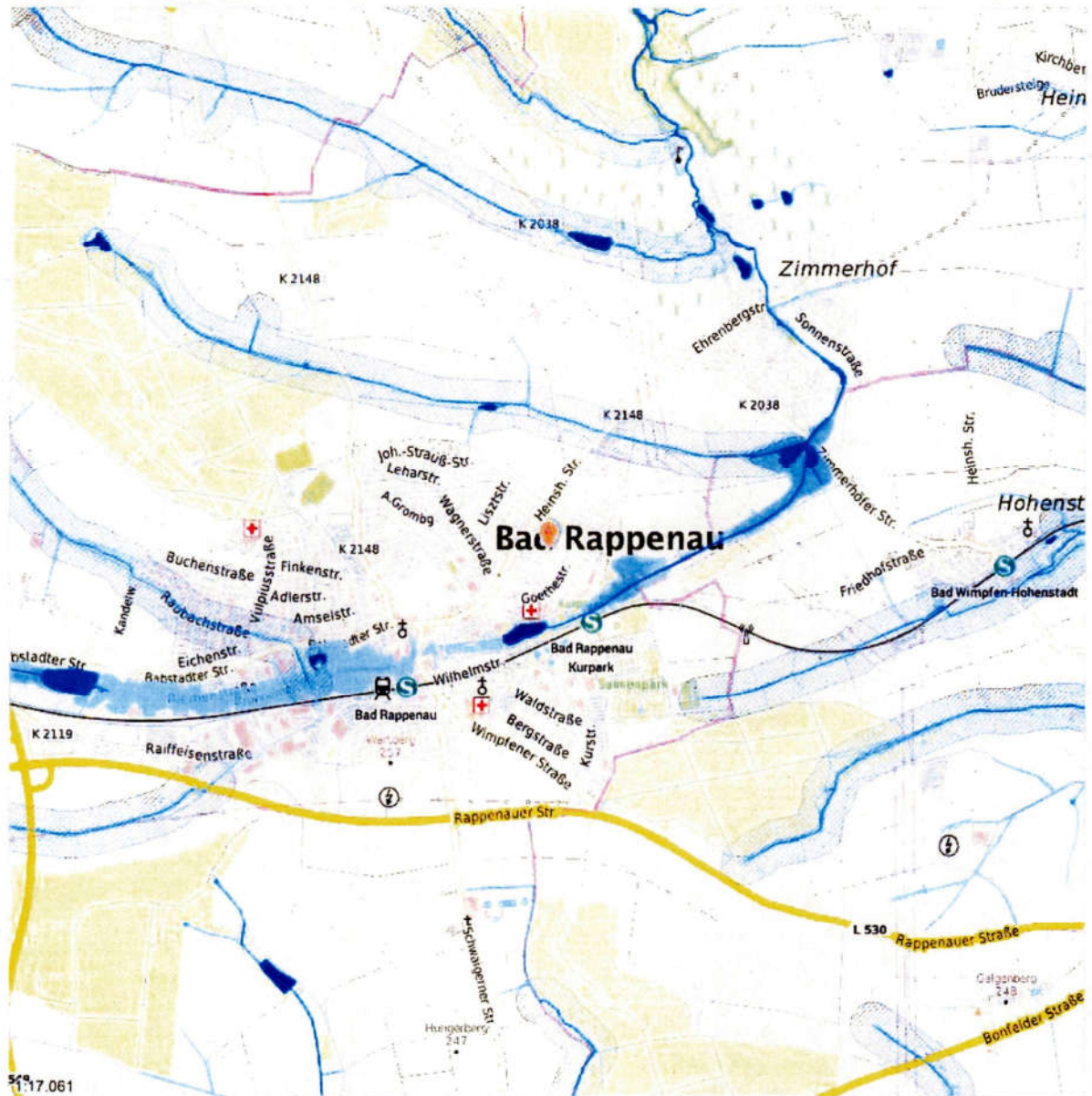
**Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

**Datenquelle**

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Januar 2026

## ZÜRS-Hochwassergefährdung



## Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

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

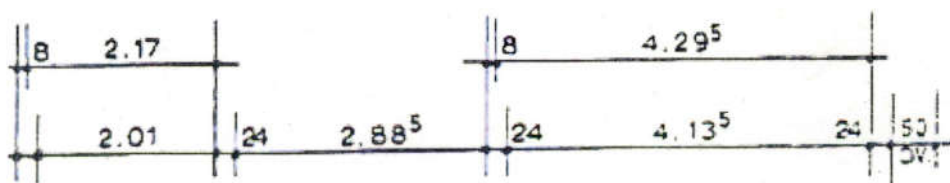
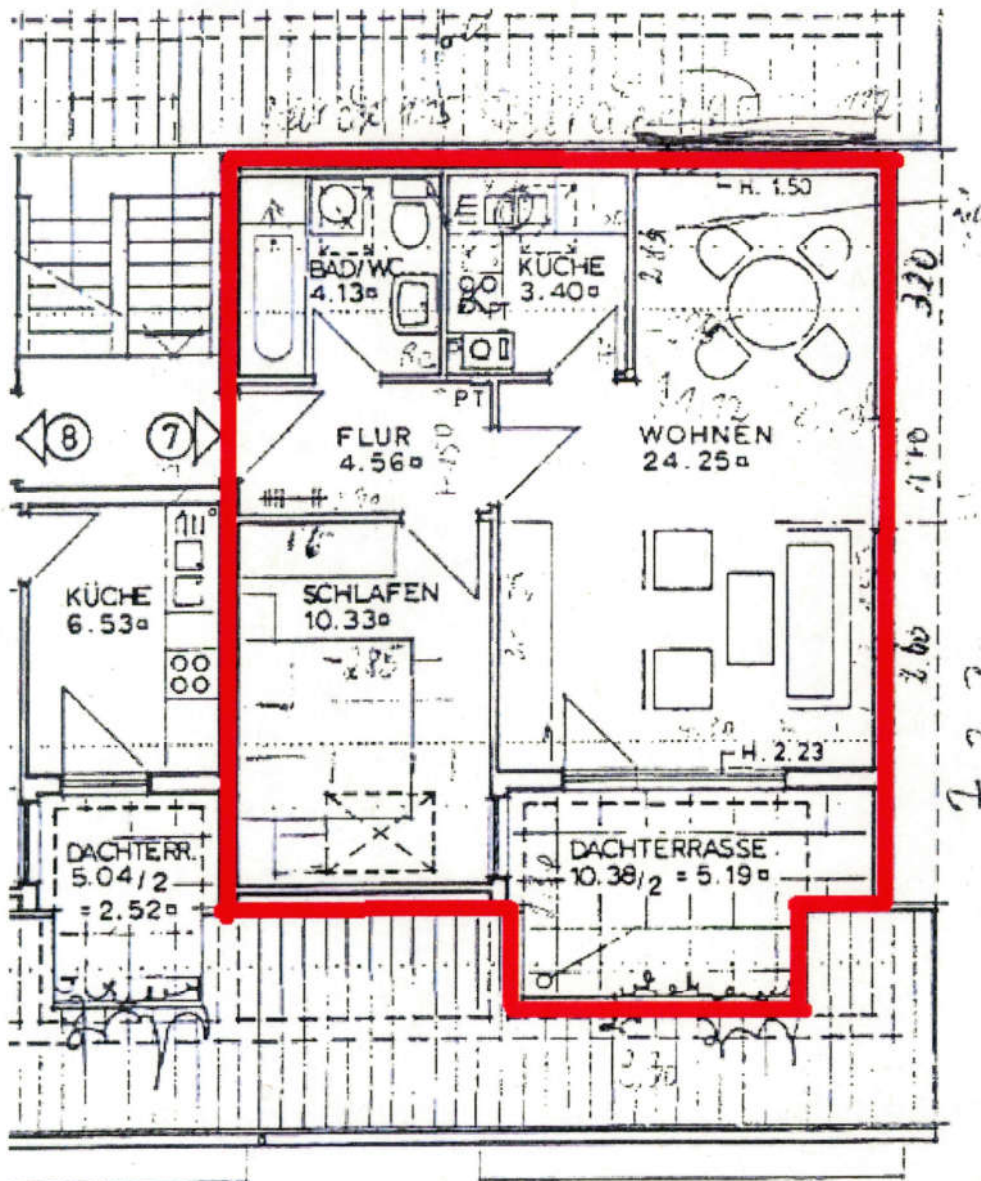
**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © vds; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User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

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03936182 vom 09.01.2026 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2026

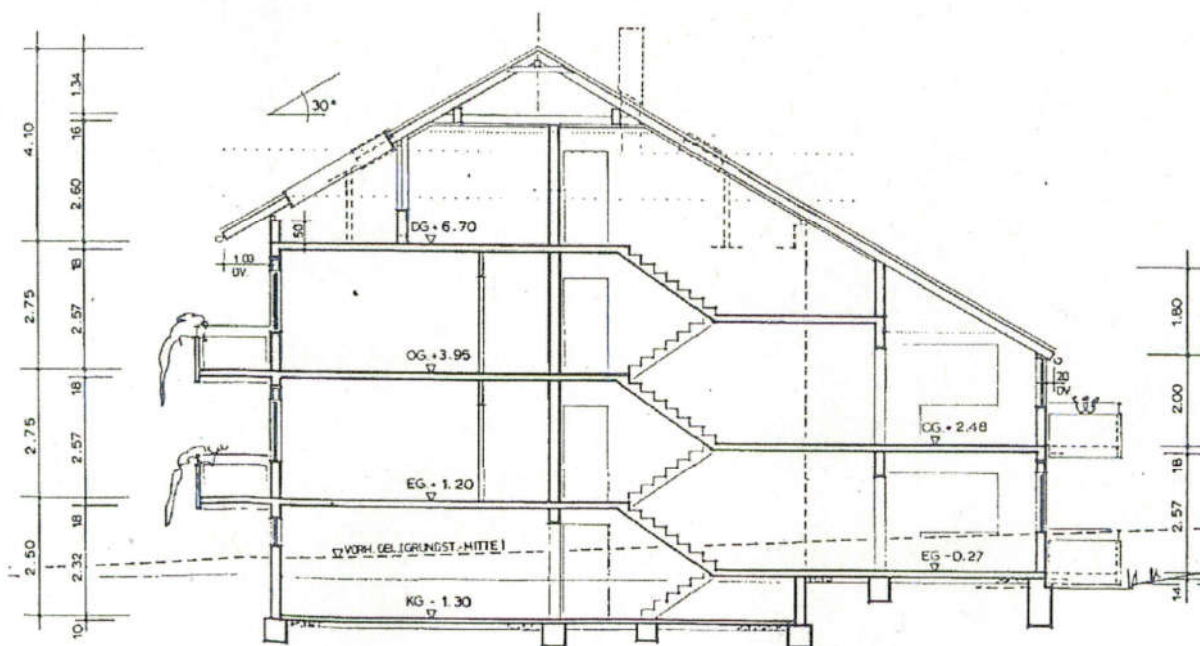
Seite 1

## Grundriss Wohnungseigentum Nr. 07 im DG (rot markiert; bemaßt)

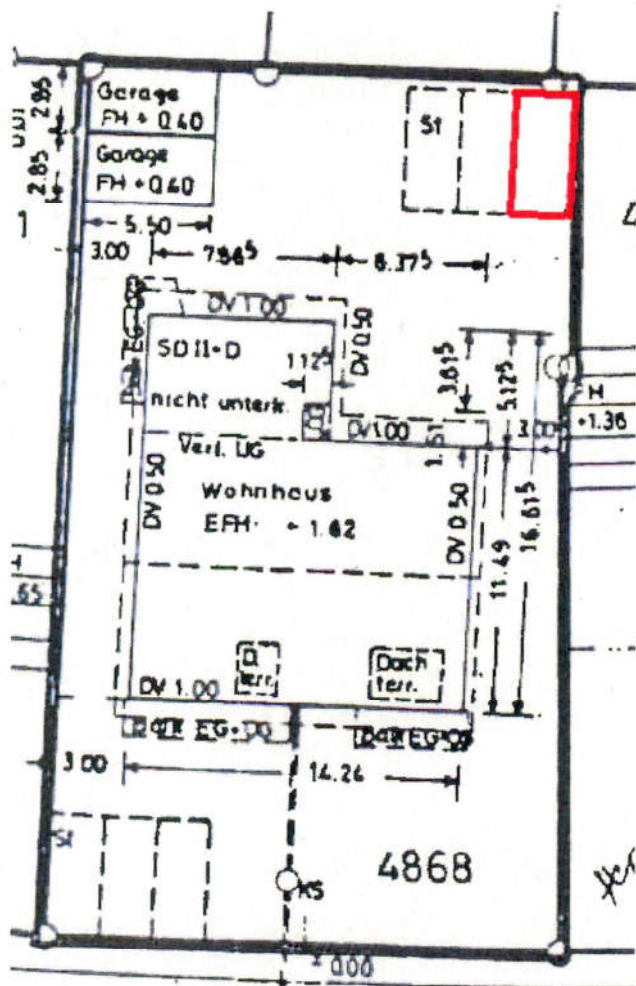


[illegible]

## Schnitt Gesamtobjekt (bemaßt)



## Lageplan (Pkw-Stp. Nr. 07 rot markiert)



Objektbilder

Objektansicht



Rückansicht mit Hauseingang



Seitenansicht mit Zufahrt zum Hinterhof



**Hauseingang  
(Detailansicht)**



**Blick ins Treppenhaus  
(Gemeinschaftseigentum)**



**Pkw-Außenstellplatz Nr. 07  
(rot markiert)**

