

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!**



## Prof. Dr. David Lorenz

Mitglied in den Gutachterausschüssen von Karlsruhe, Rastatt und Gaggenau – Website: [www.sv-lorenz.net](http://www.sv-lorenz.net)  
VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
Schwarzwaldhochstr. 47, 76571 Gaggenau, Tel. (07204) 8389, Fax (07204) 8105, E-mail: [david.lorenz@sv-lorenz.net](mailto:david.lorenz@sv-lorenz.net)

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Az: 1 K 75/24



Bewertungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus (Gaststätte und 2 Wohnungen) mit Nebengebäuden und Scheune, Baujahr ca. 1900, Mietfläche ca. 369 qm, Grundstücksgröße: 894 qm.


Der Verkehrswert für das **(mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden und Scheune)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 92 in 76437 Rastatt, Plittersdorf, Fährstraße 38 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **15.05.2025** ermittelt zu

**EUR 485.000,00**

(in Worten: Vierhundertfünfundachtzigtausend Euro).

Gaggenau, 01.10.2025  
Az (SV-intern): WG 207/25-76437

**Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung**

signiert von: Dr. David Philipp Lorenz | am: 01.10.2025 | mit:  digiSeal<sup>®</sup> by secript



## GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

	Seite
I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien .....	8
III. Wertermittlungsverfahren .....	10
IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen .....	14
V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz .....	18
VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung .....	21
VII. Gebäudebeschreibung .....	28
- Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau .....	40
- Hinweise auf ggf. problematische Bauteile .....	41
VIII. Verkehrswertermittlung .....	42
- Ermittlung Bodenwert .....	42
- Ermittlung Ertragswert .....	43
- Hinweise zur Ertragswertermittlung .....	44
- Zusätzliche Angaben und Feststellungen .....	46
- Verkehrswert .....	48
IX. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
- Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) . Anlage 1, Blatt 1-14	
- Luftbild u. Lageplan .....	Anlage 2, Blatt 1- 2
- Planunterlagen .....	Anlage 3, Blatt 1- 5
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt .....	Anlage 4, Blatt 1- 6
- Grundbuchauszug .....	Anlage 5, Blatt 1- 8



## I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **1 K 75/24**  
Beschluss vom: 01.04.2025  
In Sachen:

wg. ZVS Aufheb. d. Gemeinschaft

Bewertungsobjekt/e: **Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden und Scheune**  
Flurstück-Nr.: 92  
Straße: Fährstraße 38  
Ort: 76437 Rastatt, Plittersdorf.

### Mietflächen

(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen / ohne Gewähr des Sachverständigen):

EG. (Gaststätte)	ca. 146,96 qm
OG. (Hauptwohnung)	ca. 111,16 qm
OG. (Wohnung)	ca. 55,45 qm
DG. (Hauptwohnung)	ca. 55,85 qm

---

**Mietflächen** **ca. 369,42 qm**

zuzügl.:  
Keller-/Lagerraum, Heizraum;  
Hofzufahrt, Hoffläche, Scheune, Nebengebäude;  
Dachboden/Dachspitz;  
Vor-/Gartenbereich/e.

**Hinweis:** Aufgrund unvollständiger Planunterlagen wurden im Ortstermin Kontrollmaße genommen und einzelne Räume/Gebäudeteile (insbesondere im Dachgeschoss) aufgemessen. Die mit Hilfe der vor Ort genommenen Maße sowie der vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelten Mietflächen der baulichen Anlagen sind plausibel.

Für eine exakte Ermittlung der Mietflächen wäre ein kostenintensives, vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) bzw. gem. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) notwendig. Dies ist nach derzeitigem Kenntnisstand wirtschaftlich nicht vertretbar. Nach sachverständigem Ermessen würde sich hierdurch auch keine wesentliche Abweichung von den vorgenannten, überschlägig ermittelten Mietflächen ergeben.



- Auftraggeber/in: Amtsgericht Rastatt  
Vollstreckungsgericht  
Herrenstraße 18  
76437 Rastatt
- 1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszug (Anlage 5).
- 1.b) Nutzer/Mieter: Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag gemäß Feststellung und Angaben im Orts-termin wie folgt genutzt:  
  
Sämtliche Nutzungseinheiten des Bewertungsobjektes waren leerstehend.
2. Besichtigte Räume: Der Sachverständige stimmte den Begehungstermin mit den Beteiligten ab.  
  
Besichtigt wurde das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen.
3. Gutachtenszweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.  
Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Rastatt - Vollstreckungsgericht - vom 01.04.2025.

Auszug aus dem Beschluss vom 01.04.2025:

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

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:

gegen



1)

- Antragsgegnerin -

Prozessbevollmächtigte:

2)

- Antragsgegner -

**Versteigerungsobjekt:**

Eingetragen im Grundbuch von Rastatt

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m <sup>2</sup>	Blatt
Plittersdorf	92	Gebäude- und Freifläche	Fährstraße 38	894	49

hat das Amtsgericht Rastatt am 01.04.2025 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

**Wertermittlungstichtag/e: 15.05.2025****Qualitätsstichtag/e: 15.05.2025**

4. Ortsbesichtigung: 15.05.2025

Bei dem **Ortstermin** (OT) waren anwesend:

Frau ;

Herr ;

der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

5. Unterlagen:

Unvollständige Planunterlagen mit Flächenzusammenstellung der Antragsgegnerin (siehe Anlage 3) sowie Außen- und Innenbesichtigung des bewertungsrelevanten Anwesens;

Wohn-/Nutzfläche/n und BGF geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/Nutzfläche/n und BGF bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens; Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 15.05.2025; Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen:
- 6.1 Grundbuchauszug vom 28.10.2024, Amtsgericht Achern.
  - 6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des örtl. Gutachterausschusses.
  - 6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.
  - 6.4 Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage des Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.
7. Grundbuchdaten:
- 7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Plittersdorf, Blatt Nr. 49.
  - 7.2 Im Bestandsverzeichnis ist u.a. eingetragen:
    - Lfd.Nr. 1:
    - Flurstück-Nr. 92,
    - Fährstraße 38,
    - Gebäude- und Freifläche,
    - 894 qm.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:

Siehe Grundbuchauszug, Anlage 5.

7.4 In Abt. II ist u.a. eingetragen:

Lfd.Nr. 2:

Dingliches Vorkaufsrecht für die Brauerei C. Franz Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Rastatt.

Lfd.Nr. 3:

Die Brauerei C. Franz Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Rastatt hat das Vorkaufsrecht.

**Hinweis:** Für die Bewertung wird vom Sachverständigen unterstellt, dass das in Abt. II Nr. 2 und 3 eingetragene Vorkaufsrecht<sup>1</sup> zum Stichtag keinen zu berücksichtigenden, wertmindernden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes hat.

Lfd.Nr. 4:

Zwangsversteigerungsvermerk.

---

<sup>1</sup>Diese Einschätzung des Sachverständigen wird auch in der führenden, einschlägigen Fachliteratur vertreten: „Auch nach Pohnert soll sich ein Vorkaufsrecht eher werterhöhend als wertmindernd auf das belastete Grundstück auswirken, da zumindest ein Käufer vorhanden ist (wobei dieser aber nicht Käufer sein muss!). Pohnert räumt aber ein, dass eine abschreckende Wirkung des Rechts auf Dritte nicht abzustreiten sei und deshalb auch wertmindernd sein könne. Eine abschreckende Wirkung kann allenfalls die Marktgängigkeit einschränken, d.h. eine längere Vermarktungsdauer zur Folge haben, aber letztendlich nicht den Verkehrswert beeinflussen.“ (Kleiber/Fischer/Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien, Köln, Teil VIII, S. 3129)

## II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte seit Mitte der 80er Jahren nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl.I 1986, 2209), geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.8.1997 (BGBl.I 1997, 2081).

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 - ImmoWertV - ersetzt und trat am 1. Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft.

Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR). Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen (BMVBW) vom 19.7.2002 (BAnz.Nr. 238a vom 20.12.2002) wurden die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 02) mit allen ihren Änderungen (einschl. EURO-Umstellung) neu bekannt gemacht. Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurden die WertR 02 durch die Wertermittlungsrichtlinien vom 1.3.2006 - WertR 06 - ersetzt.

Die Überarbeitung der WertR 06 erfolgte schrittweise in Form von drei Einzelrichtlinien: der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie -VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz. Amtlicher Teil vom 11.04.2014, B3); der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz. Amtlicher Teil vom 18.10.2012, B1) u. der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz. Amtlicher Teil vom 04.12.2015, B4).

Die drei neuen Richtlinien ersetzen die entsprechenden Regelungen und Anlagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren in den WertR 06. Für Bereiche, die von den neuen Einzelrichtlinien nicht erfasst werden, bleiben bzw. blieben die WertR 06 sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Die ImmoWertV wurde in 2021 novelliert und trat am 01.01.2022 in Kraft (BGBl.I 2021, Nr. 44, 2805) - nachfolgend als ImmoWertV 2021 bezeichnet. Der Gesetzgeber, unter Zuständigkeit des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat es dabei allerdings nicht bei einer „Novellierung“ der bisherigen ImmoWertV belassen, sondern hat nunmehr mit der ImmoWertV 2021 ein umfassenderes Regelwerk geschaffen, welches nun auch die bisherigen Einzelrichtlinien in sich vereint. Zur ImmoWertV 2021 gibt es zudem sogenannte Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), welche der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV enthalten. Diese Anwendungshinweise liegen in der finalen Fassung seit 20. September 2023 vor und werden vom Verordnungsgeber zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der ImmoWertV eröffnet ist.

Gemäß § 53 ist die ImmoWertV 2021 bei Verkehrswertgutachten anzuwenden, die nach dem 31.12.2021 erstatten werden; auch dann, wenn sich das Gutachten auf einen Wertermittlungsstichtag bezieht, der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der ImmoWertV 2021 gelegen ist.

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 **muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung** in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die **nicht** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, **an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.**

Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist von weitreichender Bedeutung, denn sie führt i.d.R. im Ergebnis dazu, dass sich die Verkehrswertermittlung bei in der Vergangenheit liegenden Stichtagen weitgehend an den Grundsätzen der zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Wertermittlungsverordnung (WertV bzw. ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinien orientieren muss.

### III. Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der Wertermittlungsverordnung bzw. der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Schwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert (**Marktwert**) wird hierbei durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), 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.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke sowie des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren ist in der Regel der vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde festgestellte Bodenrichtwert (§ 196; durchschnittlicher Lagewert). Die Ermittlung des Bodenrichtwerts erfolgt seit 11.01.2011 nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011, 597) bzw. seit 01.01.2022 nach der ImmoWertV 2021.

Des Weiteren sind als wertbestimmende Grundstücksmerkmale insbesondere Verkehrs- und Geschäftslage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen bzw. zulässigen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit, ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Belastungen sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann auf dem regionalen Grundstücksmarkt in der Regel das Sachwert- bzw. das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Der **Sachwert** eines Grundstücks umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen. Die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungswerten, die in der Regel über die Bruttogrundfläche (BGF; Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen) auf der Kostengrundlage der jeweils anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK 95, 2000, 2010) und ggf. multipliziert mit dem vom jeweiligen Statistischen Landes- bzw. Bundesamt zum Wertermittlungstichtag gültigen Baupreisindex ermittelt werden. Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden der baulichen Anlagen sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) bzw. die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 bzw. SW-RL/ImmoWertV angesetzten Maße wurden überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung bzw. örtl. Aufmaß war nicht Auftragsbestandteil.

Da die vorhandenen Außenanlagen, wie befestigte und befahrbare Flächen, Kanalisations- und Versorgungsleitungen außerhalb des Gebäudes einschließlich der Kosten für die Hausanschlüsse etc. im Sinne der WertV bzw. ImmoWertV einen wesentlichen Bestandteil des Bauwertes darstellen und außerdem von Bedeutung für die Funktionstüchtigkeit der Gesamtanlage sind, wurden die Kosten hierfür in Ansatz gebracht und dem Bauwert zugerechnet.

Die ImmoWertV sieht vor, den kostenorientierten Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde ermittelt. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt gem. ImmoWertV erst anschließend ohne Marktanpassung.

Der **Ertragswert** eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage des Ertrags zusammen. Für die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) o. II.BV. zu Grunde gelegt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.

Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-)Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (wie Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis; nach Erfahrungssätzen u./o. nach EW-RL bzw. ImmoWertV 2021) sind in den unter Beachtung der maßgeblichen Preisverhältnisse und Gepflogenheiten des regionalen Miet- und Grundstücksmarktes angenommenen Netto-Kaltnieten enthalten und somit von der ermittelten Jahresrohmiete (Rohertrag) in Abzug zu bringen.

Umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z.B. Grundsteuer, Versicherung/en, etc. bleiben dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vielfältiger eingerechnet.

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

Der Liegenschaftszinssatz ist hierbei der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften auf dem Regionalmarkt im Durchschnitt verzinst wird.

Besonderheiten wie zum Beispiel Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, etc. werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge auf den vorläufigen Ertragswert als sonstige wertbeeinflussende Umstände bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

#### IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

Die wesentliche Aufgabe des öbuv. Sachverständigen besteht i.d.R. in der Abgabe einer nachvollziehbaren Preisprognose für ein hypothetisches Grundstücksgeschäft. Je nach Gutachtenzweck bzw. je nach der Wertermittlung zugrunde zu legender Wertdefinition sind aber auch alternative Aufgabenstellungen möglich (z.B. Ermittlung Beleihungs- u. Versicherungswerte). In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle wird der öbuv. Sachverständige jedoch zur Ermittlung eines Verkehrswertes gem. § 194 BauGB (Marktwertes) beauftragt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann.

Sowohl die Wahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen und Abwägungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung exakt den ermittelten Wert erzielen (BGH Urteil vom 10.10.2013 - III ZR 345/12; BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008 - V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11).

Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

Das Bundesverfassungsgericht führt hierzu aus, dass „es für Grundvermögen keinen absoluten und sicher realisierbaren Marktwert gibt, sondern allenfalls ein Marktwertniveau, auf dem sich mit mehr oder weniger großen Abweichungen vertretbare Verkehrswerte bilden. Dabei wird von einer Streubreite von plus/minus 20 % der Verkaufspreise für ein und dasselbe Objekt ausgegangen, innerhalb derer ein festgestellter Verkehrswert als noch vertretbar angesehen wird.“ (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 07. November 2006 - 1 BvL 10/02 - Rn. 137)

Ein Gutachten ist daher nicht schon dann fehlerhaft, wenn es in der Beurteilung einzelner wertbildender Faktoren oder im Ergebnis z.B. von der Wertermittlung eines anderen Sachverständigen

abweicht. Vielmehr ist dem Sachverständigen bei der Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

Mangelhaft ist das Gutachten erst dann, wenn der Sachverständige der Wertermittlung (vorwerfbar) unzutreffende Tatsachen zugrunde legt oder anerkannte Bewertungsgrundsätze missachtet und hierdurch zu einem unrichtigen Ergebnis gelangt (OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.05.2014 - 4 U 248/13).

Der öbuv. Sachverständige hat im Rahmen seiner Verkehrswertermittlung wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse auch nicht die Fragen (z.B. Baumängel und Bauschäden, Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen nach EnEV/GEG) zu beurteilen, die sachgerecht nur durch einen Sondersachverständigen des jeweiligen Fachgebiets zu beantworten sind (LG Potsdam, Urteil vom 09.01.2007 - 6 O 203/06; Urteil OLG Naumburg vom 03.08.2005 - 11 U 100/04, OLG Bamberg vom 08.08.2002 - 1 U 5/02).

Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind nach § 194 BauGB und den Vorschriften der WertV/ImmoWertV bei bebauten Grundstücken u.a. der bauliche Zustand und damit auch Baumängel und Bauschäden an baulichen Anlagen in die Beurteilung mit einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen der Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu benennen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nur ein Aspekt der Begutachtung, der im Rahmen der Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV als Minderung des Grundstückswertes wegen Bauschäden und Baumängeln eine Rolle spielt. Diese Minderung muss jedoch nicht notwendig mit den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden übereinstimmen.

Des Weiteren beziehen sich die verwendeten Parameter (z.B. NHK-Ansatz, Reparaturstau) auf das verwendete Wertermittlungsmodell und können insbesondere bei den Renovierungsmaßnahmen von den tatsächlichen Kosten abweichen.

Der öbuv. Sachverständige beurteilt deshalb auch in Abgrenzung zu den diversen Spezialfachgebieten regelmäßig nur das, was er anhand solcher Umstände, die offensichtlich durch **bloße Inaugenscheinnahme** wahrzunehmen sind und ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger augenscheinlich erkennen kann. Sind die festgestellten oder erkennbaren Verhältnisse dergestalt, dass diese Anlass geben, zusätzliche Gutachten aus anderen Fachgebieten einzuholen, weil die nicht geklärten Fragen den von ihm zu ermittelnden Verkehrswert beeinflussen können, so beschränkt sich allerdings die Pflicht des Verkehrswertgutachters darauf, den Auftraggeber auf diese Umstände hinzuweisen, wobei es dann Sache des Auftraggebers ist, zu entscheiden, ob er ein weiteres Gutachten einholt.

Hieraus ergeben sich auch folgenden Rahmenbedingungen und Annahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung:

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.
- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchungen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.
- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtenerstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden eben-

falls nicht durchgeführt. Es wird vielmehr vom Sachverständigen unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrundverhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.
- Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.
- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von

Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind (§ 15 Abs. 1 LBO BW). Außerdem wird davon ausgegangen, dass ein ggf. notwendiger betrieblich-organisatorischer sowie abwehrender Brandschutz gegeben sind.

**Bei einem Abweichen von vorgenannten Annahmen ist ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert nicht auszuschließen. Ggf. sind für das jeweilige Fachgebiet spezialisierte Sachverständige durch den Auftraggeber einzuschalten.**

#### **V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz**

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014/2016 kennt für den Gebäudebestand energetische Nachrüstpflichten und sogenannte bedingte Anforderungen. Nachrüstpflichten nach § 10 EnEV betreffen insbesondere die Dämmung von begehbaren obersten Geschossdecken, die Prüfung der Außerbetriebnahme der Heizkessel, die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen.

Bedingte Anforderungen sind Anforderungen, die nur im Falle der Durchführung von bestimmten Änderungen am Gebäude gelten. Gem. § 9 EnEV dürfen bei Änderungen an Bauteilen (Bagatellgrenze bis 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des zu ändernden Bauteils) vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. Alternativ kann eine Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs zum Vergleich mit dem Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes sowie von Kennwerten zur Gebäudehülle erfolgen. Dabei dürfen die ermittelten Werte die für einen Neubau geltenden Anforderungswerte um nicht mehr als 40% überschreiten (siehe § 9 EnEV, Abs. 1).

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten (BGBl.I 2020, 1728).

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

In Bezug auf energetische Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen für den Gebäudebestand übernimmt das GEG die wesentlichen Regelungen der EnEV 2014/2016.

Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.

Die Durchführung von gem. EnEV bzw. GEG geforderten Gesamt-/Maßnahmen kann unwirtschaftlich sein. Befreiungen nach § 25 EnEV bzw. § 102 GEG sind bei unangemessenem Aufwand, der zu einer unbilligen Härte führt, möglich und müssen formal beantragt werden. Ausnahmen nach § 24 EnEV bzw. § 105 GEG bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kommen hinzu; ebenso kommen Befreiungen nach § 103 GEG in Betracht.

Bei der Gutachtenerstellung wird (soweit möglich) nur von einem unabdingbar erforderlichen Mindestumfang der Maßnahmen ausgegangen. Damit kann vielfach die Einhaltung der Bagatellgrenze erreicht werden, womit die Maßnahmen nicht mehr den Anforderungen der EnEV bzw. des GEG unterliegen. Diese grundsätzl. Vorgehensweise entspricht im Allgemeinen auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Darüber hinaus können aufgrund ihrer Komplexität Gesamtmaßnahmen und ggf. mögliche Ausnahmen und Befreiungen sachgemäß nicht untersucht bzw. unterstellt werden.

Die Entwicklung der energetischen Mindestanforderungen sowie der in Baupraxis und Forschung realisierten Effizienz-niveaus wird in der nachfolgenden Abbildung exemplarisch am Beispiel einer Doppelhaushälfte dargestellt.

## Entwicklung des energiesparenden Bauens<sup>1</sup>

Sofern in dem vorliegenden Gutachten auf eine baujahresgemäße energetische Beschaffenheit bzw. bauzeittypischen Wärmeschutz eines Gebäudes verwiesen wird, so stellt die obenstehende Abbildung den Bezugsrahmen her.

### **Energieausweis**

Es wird auf § 16 der EnEV bzw. § 80 des GEG zur Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen hingewiesen.

---

<sup>1</sup> Quelle: Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP, Stuttgart, abrufbar über:  
[www.ibp.fraunhofer.de/de/kompetenzen/energieeffizienz-und-raumklima/energiesparendes-bauen.html](http://www.ibp.fraunhofer.de/de/kompetenzen/energieeffizienz-und-raumklima/energiesparendes-bauen.html)

## VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung

### 1. Ort:

1.1 Ort: Rastatt.

1.2 Ortsteil: Plittersdorf.

1.3 Straße: Fährstraße 38.

**Hinweis:** Die Anlage 1 des vorliegenden Gutachtens enthält eine ausführlichere Beurteilung des Standortes mit Angaben zur amtlichen Statistik und wesentlichen Kennzahlen, etc.

2. Verkehrslage, Entfernung: 2.1 Lage an der Straße:  
Mittelgrundstück.

2.2 Straßenqualität:  
Ortsdurchfahrtsstraße  
(Landesstraße L 77).

2.3 Entfernung zum Orts-/Ortsteilzentrum:  
Rathaus/Ortsverwaltung: ca. 50 m;  
Marktplatz Rastatt: ca. 5,5 km.

2.4 Durchschnittliche Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:  
Bus und Bahn/S-Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):  
Bus: ca. 100 m;  
Bahn/S-Bahn: ca. 5,7 km (Rastatt).

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):  
Baden-Baden: ca. 20 km;  
Karlsruhe: ca. 31 km;  
Autobahnanschluss A5 (Rastatt Nord): ca. 8,4 km;

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



ICE-Bahnhof (Baden-Baden):  
ca. 13 km;  
Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 16 km.

3. Wohnlage: Mittlere Wohnlage im Ortsteilkern.
4. Geschäftslage: Einfache bis mittlere Geschäftslage.
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit gemischten Nutzungen; offene Bauweise; Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort/Ortsteil bzw. nahelegen vorhanden (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungsrichtungen); Geschosszahl: überwiegend 1 ½ bis 2 ½ geschossige Bebauung/en.
6. Topographische Grundstückslage: Ebene Lage.
7. Gestalt/Form/Größe: Nahezu rechteckig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),  
Grundstücksgröße: 894 qm;  
Grundstückstiefe: ca. 48 m;  
Straßenfront/Breite: ca. 20 m.
8. Erschließungszustand: 8.1 Straßenausbau:  
Ausgebaute Ortsdurchfahrtsstraße (Landesstraße L 77).

## 8.2 Gehweg/e:

Beidseitig vorhanden.

## 8.3 Öffentliche Parkierung:

Im Straßenraum.

## 8.4 Öffentliches Grün:

Unmittelbar vorhanden (Straße mit Baumbestand).

## 8.5 Bahngleiskörper:

Unmittelbar nicht vorhanden.

## 8.6 Immissionen:

Wahrnehmbare Verkehrsimmissionen durch Durchgangs- sowie Wohn-/Anliegerverkehr; keine sonstigen Immissionen/Beeinträchtigungen feststellbar/bekannt.

## 9. Ver-/Entsorgung /

Erschließungsbeiträge:

Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz; Anschlüsse für Wasser, Strom, Gas, Telefon und Kanalisation vorhanden.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- u./o. kommunalabgabepflichtigen Vorhaben anstehen.

## 10. Grenzverhältnisse/nach-

barliche Gemeinsamkeit:

Mehrseitige Grenzbebauung (Teilbereiche) des zu bewertenden Grundstücks.

**Hinweis Überbau:** Im rückwärtigen Grundstücksteil bzw. im Bereich der rechten hinteren Grundstücksecke liegen ggf. wechselseitige Überbauungen auf dem bzw. ausgehend von dem angrenzenden Grundstück Flurstück Nr. 94 vor (siehe Anlage 2, Lageplan). Im Ortstermin wurden hierzu keine Angaben gemacht.

Die Überbauungen sind - sofern tatsächlich vorhanden - nach sachverständigem Ermessen als geringfügig einzustufen.

Für die Bezifferung etwaiger Werteeinflüsse, die sich ggf. durch die Überbauungen ergeben, müsste zunächst durch einen Vermessungsingenieur festgestellt werden, ob überhaupt und in welchem Umfang Überbauungen vorliegen. Außerdem müsste festgestellt werden, zu welchen Zeitpunkten die Überbauungen erfolgt sind und welche Bodenwerte zu diesem Zeitpunkt galten, da sich ggf. zu ermittelnde Überbaurenten nach den Bodenwertverhältnissen zum Zeitpunkt der Überbauungen bestimmen.

Nach sachverständigen Ermessen ist dieser Vermessungs- und Rechercheaufwand aufgrund der Geringfügigkeit der ggf. vorhandenen Überbauungen wirtschaftlich nicht vertretbar.

Für die vorliegende Wertermittlung wird daher unterstellt, dass sich aufgrund der ggf. vorhandenen Überbauungen zum Stichtag kein zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes ergibt. Sofern die Verfahrensbeteiligten diese Einschätzung des Sachverständigen nicht teilen, so wird empfohlen, einen öbuv. Vermessungsingenieur zu beauftragen. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vermessung kann das vorliegende Gutachten dann ggf. aktualisiert werden.

11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse (natürlich gewachsener und normal tragfähiger Baugrund).

Für die Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen u./o. Untersuchungen des



Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren: Kein Verfahren bekannt.
13. Denkmalschutz/Schutzstatus: Gemäß Amtsauskunft stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.  
Die Fläche liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.
14. Entwicklungsstufe: Baureifes Land.
15. Planungsrecht: Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich.  
Gem. § 34 BauGB ist im Regelfall als Beurteilungsmaßstab bezüglich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung die vorhandene Bebauung bzw. die „Einfügbarkeit eines Objekts in der näheren Umgebung“ heranzuziehen.

Hinweis: Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts können aus den hier durch den SV gemachten Angaben nicht abgeleitet werden.

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

16. Ordnungsrecht: Die Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.
17. Baulast/en: Gemäß Amtsauskunft sind weder zu Lasten noch zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks Baulasten eingetragen.
18. Sonstige Rechte, Lasten u./o. Beschränkungen: Keine bekannt.
19. Altlastenkataster: Gemäß schriftlicher Amtsauskunft (Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht) ist das zu bewertende Grundstück derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (nach § 9, Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) erfasst.
- Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
20. PFC-Karte: Das zu bewertende Grundstück liegt gemäß aktueller PFC-Karte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) nicht innerhalb eines belasteten Gebietes.
- Gleichwohl wird auf die Problematik mit per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC) im Raum Rastatt hingewiesen. Weitere Informationen hier-



zu sind über die Website der LUBW erhältlich.<sup>1</sup>

21. Hochwassergefahrenkarte:

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb des bei HQ100<sup>2</sup> geschützten Bereiches.

Daher wird darauf hingewiesen, dass sich für das zu bewertende Grundstück im Zusammenhang mit der Errichtung u./o. Erweiterung baulicher Anlagen rechtliche Einschränkungen bzw. Besonderheiten im Sinne von § 78 Wasserhaushaltsgesetz ergeben können.

22. Höhere Gewalt bzw.

sonstige Naturgefahren: Überwiegend sehr geringes Risiko (siehe Anlage 1, Blatt 12, Naturgefahrenanalyse).

---

<sup>1</sup> Siehe: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/pfc-karten-online>

<sup>2</sup> Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch betrachtet einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, werden als sogenannte HQ100-Gebiete bezeichnet.

## VII. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekt:

**Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden und Scheune**

Flurstück-Nr.: 92

Straße: Fährstraße 38

Ort: 76437 Rastatt, Plittersdorf.

Baujahr:

Ca. 1900 (gemäß Angabe im Ortstermin, ohne Gewähr des Sachverständigen); spätere Teil-/Modernisierungen und Instandsetzungen (gemäß Angabe im Ortstermin u.a. Erneuerung von Fenstern ca. 1984-1986; Erneuerung Heizzentrale sowie Erneuerung von Heizkörpern in Teilbereichen ca. 1993; Erneuerung von Duschkabine im DG. ca. 1985 und 2014; Erneuerung Eindeckung Scheunendach ca. Ende der 1990er Jahre; Teil-/Modernisierung Elektroinstallatio-nen ca. 1994; Erneuerung von Bodenbelägen im DG. ca. 2014).

Dachform:

Wohn- und Geschäftshaus: Walmdach mit Dachgauben und Zwerchgiebel;  
Scheune: Satteldach;  
Nebengebäude I: Satteldach;  
Nebengebäude II: Pultdach.

**Mietflächen**

(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen / ohne Gewähr des Sachverständigen):

EG. (Gaststätte)	ca. 146,96 qm
OG. (Hauptwohnung)	ca. 111,16 qm
OG. (Wohnung)	ca. 55,45 qm
DG. (Hauptwohnung)	ca. 55,85 qm

---

**Mietflächen** ca. **369,42 qm**

zuzügl.:

Keller-/Lagerraum, Heizraum;

Hofzufahrt, Hoffläche, Scheune, Nebengebäude;

Dachboden/Dachspitz;

Vor-/Gartenbereich/e.

**Hinweis:** Aufgrund unvollständiger Planunterlagen wurden im Ortstermin Kontrollmaße genommen und einzelne Räume/Gebäudeteile (insbesondere im Dachgeschoss) aufgemessen. Die mit Hilfe der vor Ort genommenen Maße sowie der vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelten Mietflächen der baulichen Anlagen sind plausibel.

Für eine exakte Ermittlung der Mietflächen wäre ein kostenintensives, vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) bzw. gem. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) notwendig. Dies ist nach derzeitigem Kenntnisstand wirtschaftlich nicht vertretbar. Nach sachverständigem Ermessen würde sich hierdurch auch keine wesentliche Abweichung von den vorgenannten, überschlägig ermittelten Mietflächen ergeben.

Gebäudenutzung/en:

**Wohn- und Geschäftshaus  
(Haupthaus)**

**EG.:** Gaststätte (Gasthaus „ mit Gastraum und Nebenzimmer, Thekenbereich, Küche, Abstell-/Lagerraum, Flur, Treppenhaus, Sanitäreinrichtungen (Damen- und Herren-WCs), Keller-/Lagerraum;  
Heizraum;

Hofzufahrt, Hoffläche;  
Vor-/Gartenbereich/e.

**OG.:** Treppenhaus mit Flur;  
Hauptwohnung mit Flur/Diele, 5 Zimmer, Treppe zum DG., Bad/WC (außerhalb der Hauptwohnung, Zugang vom Zwischenpodest des Treppenhauses);

Wohnung mit Flur/Diele, Küche, Bad/WC, 2 Zimmer.



**DG.:** Zugehörig Hauptwohnung: Flur, 3 Räume, WC; Speicherräume.

**Dachboden/Dachspitz:** nicht ausgebaut.

**Hinweis:** Gemäß Angabe im Ortstermin waren die 3 Räume der Hauptwohnung im DG. ehemals als Fremden- bzw. Gästezimmer vermietet. Es existiert kein eigenständiger Zugang; der Zugang erfolgt über den Flur bzw. die Diele der Hauptwohnung im OG. und die dort befindliche Treppe zum DG. Die Räume im DG. erfüllen nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. § 34 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW); die lichten Raumhöhen liegen unter 2,20m und bewegen sich zwischen rd. 2,18m und 2,19m.

### **Scheune**

(Außenmaße ca. 17,5 m x 7,25 m)

**EG.:** Garage, Werkstatt, mehrere Abstell-/Lagerräume;

**DG.:** Abstell-/Lagerfläche, Zugang über Anleiterung.

### **Nebengebäude I**

(Außenmaße ca. 11,50 m x 6,75 m)

**EG.:** 1 Abstell-/Lagerraum, offene Abstell-/Lagerfläche.

### **Nebengebäude II**

(Außenmaße ca. 11,40 m x 2,65 m)

**EG.:** Diverse, kleine Abstell-/Lageräume, offene Abstell-/Lagerfläche.

Geschosskonstruktion/en: Massivbauweise.

Fundamente: Beton u./o. Bruch-/Naturstein.

Kellerwände: Beton u./o. Mauerwerk.

**Hinweis:** Das Bewertungsobjekt ist lediglich teilweise unterkellert; der in den Planunterlagen als „Keller“ bezeichnete Raum befindet sich um ca. 4 Treppenstufen tiefer als die Erdgeschossenebene.



Außenwände/Fassade:	Mauerwerk, Putzfassade m. Anstrich; Teilbereiche Sichtmauerwerk (Sandstein u./o. Klinker), vereinzelt Holz-/Fassadenbekleidung/en, vereinzelt Fassadenplattenbekleidungen (siehe Hinweise auf S. 41, unten); Fenster teils mit Sandsteinfensterbänken und Sandsteinlaibungen (mit Farbanstrich).
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk, ggf. teils Leichtbau (Holzständer); Gastraum mit Holz-/Faltwand zur Abtrennung des Nebenzimmers.
Geschossdecke/n:	Teils Stahlschienen-/Einlegedecken mit Überbeton, teils Holzbalken-Decken.
Treppe/n:	EG./OG.: Zweiläufige Treppe m. Zwischenpodest und Holzgeländer, teils als Massivtreppe m. Fliesenbelag, teils als Holzwangentreppe m. Holzstufen mit Kunststoffbelag; OG./DG.: Stahlholmtreppe mit Holzstufen und Eisengeländer.
Aufzug:	Keine Aufzugsanlage vorhanden.
Türen/Tore:	Holz-/Hauseingangstürelemente mit Ornament- u./o. Drahtglaseinsätzen; Holz-/Nebeneingangstürelemente; Holz-/Wohnungseingangstürelemente; Holz-/Innentürelemente, teils mit Ornamentglaseinsätzen; Scheune und Nebengebäude mit einfachen Holz-/Toren u./o. Holz-/Türen.



- Fenster: Überwiegend Holz-/Isolierglasfenster mit Holz-/Rollläden, Fenster teils mit Oberlicht;  
teils Kunststoff-/Isolierglasfenster mit Kunststoff-/Rollläden;  
Holz-/Dachliegeisolierglasfenster ohne Rollläden;  
Nebengebäude teils mit Stahlrahmen-/Einfachglasfenster.
- Deckenflächen: Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung; vereinzelt abgehängte Decke/n mit integrierter Beleuchtung;  
Scheune und Nebengebäude überwiegend Roh-Decken bzw. nur Anstrich.
- Wandfläche/n: Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung; Gastraum teils mit Holz-/Wandbekleidungen; Küche, Abstell-/Lagerraum und Sanitäranlagen mit Teilfliesungen;  
Sanitärräume Wohnungen mit Teilfliesungen überwiegend bis ca. türhoch;  
Scheune und Nebengebäude teils Roh-/Wände.
- Bodenbeläge: Gaststätte mit Fliesenbodenbelägen;  
Wohnungen mit Laminat-, Kunststoff- u./o. Holzdielenbodenbelägen;  
Sanitärräume mit Fliesenbelägen;  
Scheune und Nebengebäude überwiegend mit Betonboden.
- Heizung/Warmwasserversorg.: Warmwasser-/Zentralheizung (Heizmedium Gas, Baujahr Heizzentrale gem. Angabe im Ortstermin ca. 1993) mit Heizkörper/Radiatoren/Konvektoren m. Thermostatventilen; Leitungen teils Aufputz verlegt;

Gastraum mit zusätzl. Kachelofen;  
DG. mit Elektro-/Nachtspeichereinzelöfen;

Überwiegend zentrale Warmwasserversorgung, teils über Elektro-Boiler.

**Hinweis:** Die elektrische Speicherheizung in Form einer Nachtstromspeicherheizung stellt ein übliches Heizungssystem dar. Ein Problem bei alten Elektrospeichergeäten stellt allerdings ggf. das Vorhandensein von asbesthaltigen Bauteilen dar. Umfangreiche Messungen des Bundesgesundheitsamtes und neutralen Instituten haben jedoch ergeben, dass, sofern keine Beschädigungen an den Geräten vorliegen, kaum eine wesentliche Erhöhung der Asbestfaserkonzentration in Räumen mit alten Nachtspeichereinzelöfen vorliegt (siehe hierzu ausführlich: Schwirley/Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummieten, 2016, 3. Auflage, 5.1.8 Heizungssysteme, Rn. 414, 416).

Ungeachtet dessen wird vom Sachverständigen empfohlen, die vorhandenen Geräte durch einen Sondersachverständigen begutachten zu lassen.

Sanitäranlage/n:

**EG.:** Hausanschlüsse;

Küche, Abstell-/Lagerraum und Theke mit Zu-/Abflüssen; WC-Anlage mit Herren- und Damen-WC, 3 Urinalen und 2 Handwaschbecken;

**OG.:** Bad/WC Hauptwohnung mit Einbaudusche mit Duschkabine, Einbaubadewanne, 2 WCs, 2 Handwaschbecken; 1 Zimmer Hauptwohnung mit Zu-/Abfluss;

Wohnung mit Küche mit Zu-/Abfluss und Bad/WC mit Einbaubadewanne, Waschbecken und WC;

**DG.:** WC mit Handwaschbecken und WC; 3 Räume jeweils mit Handwaschbecken und mit mobiler Duschkabine.



- Elektroinstallation: Einfache bis durchschnittliche E-Ausstattung/en und E-Verteilung/en; Leitungen teils Aufputz verlegt; FS-Anschlüsse, SAT-Anlage; Klingelanlage.
- Einbauküche/n: Eigentümergelegene Einbauküche (Whg. OG.) vorhanden; ohne Bewertung.
- Ein ggf. vorhandener Restwert der Einbauküche/n ist grundsätzlich nicht im Verkehrswert enthalten.
- Hinweis:** Nach einem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.3.1985 (5 U 86/84) sind Einbauküchen weder Bestandteil noch Zubehör des Hausgrundstücks und somit in der Wertermittlung nicht enthalten.
- Einbauten/Schränke: Mehrere Holz-/Einbauschränke in der Gaststätte (Thekenbereich) vorhanden; jeweils ohne Rest-/Zeitwert.
- Besondere Einbauten: Gastraum mit Theke und mehreren Holz-/Einbausitzbänken; Küche mit Abluftanlage; jeweils ohne Rest-/Zeitwert.
- Dachkonstruktion/en: Haupthaus: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Walmdach mit Dachgauben und Zwerchgiebel und mit Ziegel-/Dachsteineindeckung; Nebengebäude I: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Ziegel-/Dachsteineindeckung; Nebengebäude II: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Pultdach mit Welleternitplatteneindeckung (siehe Hinweise auf S. 41, unten).

## Grundrissgestaltung:

Funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en mit Einschränkungen, u.a.:

- Hauptwohnung mit Bad/WC außerhalb der Wohnung (Zugang vom Zwischenpodest des Treppenhauses);
- Räume im DG. (ehem. Fremden-/Gästezimmer) nur zugänglich über Flur/Diele der Hauptwohnung im OG. und die dort befindliche Treppe;
- Räume im DG. mit eingeschränkter lichter Raumhöhe (keine Aufenthaltsräume gem. LBO BW);
- Wohnungen jeweils ohne Balkon/Terrasse;
- eigene Parkmöglichkeiten für Gaststättenbesucher nur eingeschränkt vorhanden (sofern die Hoffläche als Biergarten genutzt wird, ist aufgrund der Zufahrtssituation die gleichzeitige Nutzung als Stellfläche für PKW nicht bzw. nur stark eingeschränkt möglich);

Küchen und Sanitärräume jeweils mit Tageslicht;

Große Hoffläche (ehem. Nutzung als Biergarten) vorhanden;

Scheune und Nebengebäude mit diversen Abstell-/Lagerräumen bzw. Lagerflächen.

## Energetische Qualität:

Ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.



Endenergiekennwert: keine Angabe möglich.

Barrierefreiheit: Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).

Bauauflagen o. behördl. Beschränkungen/Beanstandungen: Gemäß Amtsauskunft liegen für das Bewertungsobjekt keine Bauauflagen oder behördl. Beschränkungen/Beanstandungen vor.

**Außenanlagen:**

Hofzufahrt befestigt mit Betonpflastersteinen;  
Hoffläche überwiegend befestigt mit Betonpflastersteinen, teils Betonbelag, teils Kiesbelag;  
Hauseingänge jeweils mit Vordach;  
Teilbereich/e mit Garten-/Grenzmauer;  
Teilbereiche Hoffläche mit Überdachung;  
Außenwasseranschluss;  
Vor-/Gartenbereiche bepflanzt/begrünt, Hoffläche mit Baumbestand.

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

## Abschließende Beurteilung

Gesamteindruck:

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Stichtag augenscheinlich in einem teils baujahresgemäßen, teils teil-/modernisierten Zustand.

Durchgeführte Modernisierungen liegen überwiegend bereits länger zurück.

Hinsichtlich der Innenausstattungen sind Gebrauchsspuren/Abnutzungerscheinungen in Teilbereichen deutlich erkennbar.

Die baulichen Anlagen entsprechen in ihrer Konstruktion überwiegend dem Baujahr bzw. der Bauzeit.

Dadurch sind baujahresbedingte, bauphysikalische Einschränkungen/Besonderheiten (Schall-, Wärme-, Brand- und Feuchteschutz) gegeben.

Zum Stichtag besteht in Teilbereichen baujahresgemäßer und überdurchschnittlicher Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf.

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



Unterhaltungszustand: <sup>1</sup>	Normal bis ausreichend.
Ausstattungsqualität:	Einfache bis durchschnittliche Ausstattungsqualität; überwiegend zeitgemäß modernisierungsbedürftige Ausstattungen.
Vermiet-/Vermarktbarkeit bzw. Drittverwendung:	Vermiet-/Vermarktbarkeit ist grundsätzlich gegeben, muss jedoch aufgrund des vorhandenen Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstaus als unterdurchschnittlich beurteilt werden.

<sup>1</sup> Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt nach folgender Abstufung:

**Sehr gut:** Deutlich überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungsrückstau. Zustand i.d.R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.

**Gut:** Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.

**Normal:** Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.

**Ausreichend:** Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinung, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.

**Schlecht:** Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung, Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

In Anlehnung an: *Zustandsbeschreibung des IVD Berlin-Brandenburg*, veröffentlicht in: Tillmann, Hans-Georg, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Kapitel 1.7, 2. Auflage 2017, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln.

### **Hinweise zur Gebäudebeschreibung**

Die vorstehende Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen bzw. bautechnischen Einzelheiten. Soweit zugänglich und für die Herleitung der Daten der Wertermittlung relevant, wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale angefertigt (ggf. unter Einbeziehung von mündlichen Vorträgen im Ortstermin u./o. vorliegenden Unterlagen). In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht bewertungsrelevant sind.

Ein vollständiges örtliches Aufmaß sämtlicher baulicher Anlagen mit anschließender Berechnung der Bruttogrund- bzw. Nutzungsflächen des Bewertungsobjektes war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens. Flächenangaben beruhen daher auf überschlägigen Schätzungen u./o. vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr.

Sofern bei der nachfolgenden Wertermittlung Beträge für Teil-/ Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten angesetzt werden, so beruhen diese auf groben Schätzungen. Die geschätzten Beträge beziehen sich zudem auf das jeweilige Wertermittlungsmodell und können daher von den tatsächlichen Aufwendungen abweichen; d.h. **die Beträge zur Beseitigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus werden nur insoweit angesetzt, wie dies nach Einschätzung des Sachverständigen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.** Dabei werden nur die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen **(keine Modernisierungs-/Wertverbesserungsmaßnahmen)** unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards angenommen, um eine nachhaltige Nutzung (ggf. Vermietung) sicher zu stellen.

## **Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau**

Nachfolgende Mängel/Schäden bzw. nachfolgender Instandhaltungsrückstau wurde im OT augenscheinlich vom Sachverständigen festgestellt u./o. gem. Eigentümer-/Mieter-/Bekunden bekannt:

### **Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden und Scheune**

- Teil-/Instandsetzung Fassadenfläche/n Haupthaus (diverse Verfärbungen, Rissbildungen und Ablösungen erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung Trauf- und Ortgangschalung sowie der sichtbaren Dachhölzer Haupthaus (Maler-/Schreinerarbeiten);
- Teil-/Instandsetzung Dachentwässerung Haupthaus (Regenrinne Hofseite mit Schadstellen in Teilbereichen);
- Teil-/Instandsetzung der Holz-/Isolierglasfenster nebst Holz-/Rollläden (u.a. Schreiner-/Malerarbeiten, Einstellen/Nachstellen der Beschläge, Austausch von Fensterdichtungen);
- Teil-/Instandsetzung der Kunststoff-/Isolierglasfenster (u.a. Einstellen/Nachstellen der Beschläge, Austausch von Fensterdichtungen);
- Teil-/Instandsetzung der Holz-/Außen- und Innentürelemente nebst Zargen (Maler-/Schreinerarbeiten in Teilbereichen);
- Diverse Verputz-/Maler-/Tapezier- sowie Bodenbelagsarbeiten in den Innenbereichen des Haupthauses;
- Teil-/Instandsetzung von Sanitär- und Elektroausstattungen;
- Erneuerung der Heizzentrale (Baujahr ca. 1993);
- Dämmung der obersten Geschossdecke Haupthaus;
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten.

Für die Verkehrswertermittlung wird die **Wertminderung** (nicht Reparatur-/Instandsetzungskosten) wegen vorhandenem Instandhaltungsrückstau nach sachverständiger Ermessen geschätzt mit insgesamt rd. **€ 90.000,-**.

## **Hinweise auf ggf. problematische Bauteile**

Das Dach eines Nebengebäudes ist mit Welleternitplatten (Faserzement) eingedeckt, die eventuell Asbest enthalten könnten. Gleiches gilt für die in Teilbereichen vorhandene Fassadenplattenbekleidung des Haupthauses.

Die Verwendung und Herstellung von Asbestprodukten wurde in Deutschland seit Beginn der 1980er Jahre schrittweise verboten. Ein generelles Herstellungs- und Verwendungsverbot für Asbest existiert seit 1993. Ein Entfernungsgebot für Asbest aus Gebäuden bzw. gebäudetechnischen Anlagen gibt es jedoch nicht.

Grundsätzlich hängt die Freisetzung von Asbestfasern von der Mobilität der Fasern und der Bindungskraft ab, mit welcher diese in den asbesthaltigen Produkten gebunden sind. Durch Verwitterung und Materialermüdung können Asbestfasern aus verbauten Produkten freigesetzt werden. Hauptsächlich werden jedoch bei der Bearbeitung von Asbestzementprodukten ggf. Asbestfasern freigesetzt. Kritische Arbeitsverfahren sind solche, bei denen Asbestzement zerstört oder mechanisch bearbeitet wird (z. B. Bohren, Schneiden, Schleifen und Fräsen) oder bei denen Abrieb entsteht (z. B. Reinigung mit dem Hochdruckreiniger).

Eine Überblick über die häufigsten Schadstoffe, die in der Baubsubstanz von Gebäuden, Außenanlagen und technischen Anlagen auftreten einschließlich deren vermuteten Einbauorten und Verwendungszeiträumen wird vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bereitgestellt und ist über folgenden Link abrufbar: [https://www.bfr-recycling.de/anhang\\_3.html](https://www.bfr-recycling.de/anhang_3.html).

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass eine Bauteiluntersuchung bzw. eine Schadstoffuntersuchung nicht stattgefunden hat. Dies war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens. Für die Wertermittlung wird folglich unterstellt, dass ein Zustand vorliegt, der keine Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezüglich schadstoffhaltiger Bauteile erforderlich macht. Abweichungen hiervon und ihre Auswirkungen auf den Verkehrswert sind demgemäß nicht berücksichtigt worden.

## VIII. Verkehrswertermittlung

### Ermittlung Bodenwert

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	92	894,00 qm
<b>Gebäude-/Freifläche</b>		<b>894,00 qm</b>

Wertermittlungsstichtag: **15.05.2025**

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses - in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2025 qm/ebf. 360,00 €  
Bodenrichtwertzone: 36830010 (B, M, f 760 qm)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der möglichen Bebauung, des Verhältnisses der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird der Bodenwert - n.d. Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Ermittelter Bodenwert in €/qm, rd. 360,00 €

Bodenwert	894,00 *	360,00 € =	321.840,00 €
<b>Bodenwert gerundet</b>	<b>894,00 qm</b>	<b>=</b>	<b>321.840,00 €</b>

### Hinweise zur Bodenwertermittlung

#### Marktanpassung:

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Rastatt hat ergeben, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2025 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

**Ermittlung Ertragswert**

\* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	NKM jährlich
EG. (Gaststätte)	146,96	9,00	1.322,64	15.871,68 EUR
OG. (Hauptwohnung)	111,16	6,50	722,54	8.670,48 EUR
OG. (Wohnung)	55,45	7,50	415,88	4.990,56 EUR
DG. (Hauptwohnung)	55,85	6,00	335,10	4.021,20 EUR
Scheune (pauschal)			200,00	2.400,00 EUR
Nebengebäude I (pauschal)			100,00	1.200,00 EUR
Nebengebäude II (pauschal)			50,00	600,00 EUR
Summe rd.	qm 369,42		3.146,16	37.753,92 EUR
* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der Netto-Kaltmiete, rd.		20,50%	-	<u>7.739,55 EUR</u>
* jährlicher Reinertrag			=	30.014,37 EUR
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist). Bodenwert/-anteil * Liegenschaftszinssatz	321.840,00	4,50%	-	<u>14.482,80 EUR</u>
* Ertrag der baulichen Anlagen			=	15.531,57 EUR
* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen geschätzt, rd.		30 Jahre		
* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und einem objektspezifisch angepassten Liegen- schaftszins von		4,50%	*	<u>16,290</u>
* Ertragswert der baulichen Anlagen			=	253.009,28 EUR
* Bodenwert des bebauten Grundstücks			+	<u>321.840,00 EUR</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	<b>574.849,28 EUR</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
* Abschlag (Instandhaltungsrückstau)			-	90.000,00 EUR
* Zuschlag			+	<u>0,00 EUR</u>
* Marktangepasster Ertragswert			=	<b>484.849,28 EUR</b>
<b>Marktangepasster Ertragswert (gerundet)</b>			=	<b>485.000,00 EUR</b>

## Hinweise zur Ertragswertermittlung

### *Mietansätze:*

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag leerstehend. Für die Ertragswertermittlung wurden daher marktübliche, nachhaltig erzielbare Mietansätze gewählt.

Zur Ermittlung des marktüblichen Mietniveaus für das Bewertungsobjekt wurden vom Sachverständigen u.a. folgende Quellen herangezogen:

- Mietspiegel Rastatt 2025/2026, herausgegeben von: Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung;
- Gewerblicher Mietspiegel 2024 IHK Bezirk Karlsruhe, herausgegeben von: IHK Karlsruhe;
- Gewerbemietspiegel 2021/2022 für die Region Südlicher Oberrhein, herausgegeben von: IHK Südlicher Oberrhein;
- Gewerblicher Mietspiegel der Region Heilbronn-Franken 2025/2026, herausgegeben von: IHK Heilbronn-Franken;
- RIWIS-Standortreports Wohnen & Gewerbe: Rastatt, herausgegeben von: Bulwiengesa AG, München;
- Angebotsmietenauswertung (IS24 Mietpreise) für Gewerbeimmobilien in Rastatt, erhältlich über: on-geo GmbH, Erfurt.

### *Liegenschaftszinssatz:*

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt veröffentlichte zum Stichtagsjahr keine eigenen Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser. Laut Empfehlung der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses kann eine Orientierung an den von den jeweiligen Gutachterausschüssen für vergleichbare Lagen - d.h. Lagen mit vergleichbarem Bodenrichtwertniveau - der umliegenden Städte Baden-Baden, Offenburg, Bühl und Karlsruhe veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen und Vergleichs-/Ertragsfaktoren erfolgen. Zusätzlich wurden die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze (siehe nachfolgende Abbildung) herangezogen.

*Empfehlung des IVD zu Liegenschaftszinssätzen, Stand 01.01.2025*



Nach sachverständiger Einschätzung wird das Bewertungsobjekt mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 4,5% zum Stichtag angemessen beurteilt.

*Restnutzungsdauer:*

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 30 Jahren wurde vom Sachverständigen unter Berücksichtigung

- 1.) der als Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 veröffentlichten Orientierungswerte für die üblichen Gesamtnutzungsdauern von baulichen Anlagen,
- 2.) des als Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 veröffentlichten Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen,
- 3.) des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards,
- 4.) durchgeführter Modernisierungen u./o. Instandsetzungen, sowie
- 5.) der im Gutachten angesetzten Instandsetzungsmaßnahmen

sachverständig geschätzt.

„Letztlich handelt es sich bei der Restnutzungsdauer immer um eine Prognose, die im Allgemeinen aus Erfahrungen der Vergangenheit abgeleitet wird, so dass eine marktgerechte Schätzung erforderlich ist. Nicht die einfache Näherungs-Rechenformel und auch nicht das detaillierte Modell zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer dürfen daher dazu verleiten, die Schätzung der Restnutzungsdauer auf ein Jahr genau vorzunehmen, dies täuscht nur eine nicht bestehende Genauigkeit vor. Eine Rundung auf 5 Jahre scheint sachgerecht.“ (Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Online-Datenbank, 145. Ergänzung, 2024, Kapitel 4.3.5 Restnutzungsdauer)

*Bewirtschaftungskosten:*

Die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten wurden auf Grundlage der als Anlage 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) veröffentlichten Modellwerte für Bewirtschaftungskosten abgeleitet.

## Zusätzliche Angaben und Feststellungen

In dem Schätzauftrag des Gerichtes wird um gesonderte und zusätzliche Angaben und Feststellungen gebeten:

I.

a) Verkehrs- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage im Ortsteilkern; einfache bis mittlere Geschäftslage; durchschnittliche Verkehrsanbindung (siehe auch Kapitel VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung sowie Anlage 1).

b) Baulicher Zustand / anstehende Reparaturen

Normaler bis ausreichender Unterhaltungszustand mit einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsqualität; überwiegend zeitgemäß modernisierungsbedürftige Ausstattungen.

Zum Stichtag besteht in Teilbereichen baujahresgemäßer und überdurchschnittlicher Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf (siehe auch Kapitel VII. Gebäudebeschreibung).

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Keine bekannt (siehe auch Kapitel VII. Gebäudebeschreibung).

d) Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht. Untersuchungen auf pflanzliche u./o. tierische Schädlinge sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

II.

a) Ökologische Altlasten:

Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht. Gemäß schriftlicher Amtsauskunft (Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht) ist das zu bewertende Grundstück derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (nach § 9, Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) erfasst.

Untersuchungen des Baugrundes sind jedoch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

b) Verwalter und Höhe des Wohngeldes:

-

c) Mieter/Pächter:

Im Ortstermin war das Bewertungsobjekt leerstehend. Gemäß Angabe im Ortstermin besteht kein Miet-/Pachtvertrag.

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:

Nicht bekannt.

e) Gewerbebetrieb:

Es wurde im Ortstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Im Ortstermin waren eigentümergeigene Maschinen- und Betriebseinrichtungen (ehem. Gaststättenausstattung) teilweise vorhanden. Hierzu zählen mehrere Holz-/Einbauschränke in der Gaststätte (Thekenbereich), die Theke der Gaststätte, mehrere Holz-/Einbausitzbänke im Gastraum sowie die noch vorhandene Abluftanlage in der Küche.

Aufgrund des augenscheinlichen Alters der Ausstattungsgegenstände sowie der sichtbaren Gebrauchsspuren geht der Sachverständige jedoch davon aus, dass die vorbezeichneten Ausstattungsgegenstände zum Stichtag keinen Rest-/Zeitwert mehr haben.

Sofern die Verfahrensbeteiligten mit dieser Einschätzung des Sachverständigen nicht einverstanden sein sollten, so wird empfohlen, einen Sondersachverständigen hinzuzuziehen und diesen mit der Bewertung der Ausstattungsgegenstände zu beauftragen.

g) Energieausweis/Energiepass:

Ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.

### **Werteinfluss von Rechten und Belastungen**

Die im Grundbuch in Abteilung II Lfd.Nr. 2 und 3 eingetragenen Belastungen haben keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes. (Siehe Hinweise auf Seite 7 des vorliegenden Gutachtens.)

Von Immobilienpool.de bereitgestellt durch  
Weitergabe an Ober Verkauft durch  
Dritte ist untersagt!

## Verkehrswert

### Ableitung und Begründung des Verfahrens

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Maßgebend ist, wie im allgemeinen Geschäftsverkehr der Verkehrswert ermittelt wird. Es dürfen keine Methoden angewendet werden, die das Wertbild verzerren (BGH vom 26.10.72 III ZR 78/71 NJW 1973 S. 287; vom 20.3.75 ZR III 153/73, WM 1975 S. 640).

Anwendungsfälle für das **Sachwertverfahren** sind u.a. solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018). Auch hier gilt generell, dass das Sachwertverfahren bei solchen Objekten heranzuziehen ist, die am Grundstücksmarkt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt werden.

Das gilt vor allem für **Einfamilienhäuser**; sie sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinne. Der Eigentümer eines Einfamilienwohnhauses rechnet nicht mit einer hohen Verzinsung des investierten Kapitals und findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei sog. Rentenhäusern. Hier stehen persönliche Momente im Vordergrund. Weiter betrachtet er sein Haus nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage, sondern vielmehr sieht er in seinem Haus ein Heim das ihm die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens verschafft. Insofern ist es sinnvoll u. sachgerecht in diesem Marktsegment vom Sachwert auszugehen. Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtsprechung durchgesetzt (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68 NJW 1970 S. 2018; vom 6.12.74 V ZR 95/73, WM 1975 S. 256; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055, 1058; OLG Köln vom 28.8.62 9 U 28/58, MDR 1963 S. 411).

Bei Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, sollte ebenfalls auf den Sachwert abgestellt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung oder Verpachtung) bestimmt sind oder für Produktions- oder Dienstleistungszwecke eigengenutzt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055). Wird das betreffende bebaute Grundstück als Renditeobjekt angesehen, so wird der Grundstückswert wesentlich durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt (OLG Hamburg vom 24.4.70 I U 17/69, WM 1970 S. 945, 948).

Das Ertragswertverfahren wird z.B. für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Bürohäuser, Ladengeschäfte, gemischtgenutzte Grundstücke, Objekte des produzierenden Gewerbes wie auch bei Verwaltungsgebäuden, Bank- und Kreditinstituten sowie gem. BGH auch bei Hotels als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen.

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen kann gem. WertV bzw. ImmoWertV grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Ertrags- u. Sachwertverfahren erfolgen.

Gem. führender Fachliteratur (Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, V, Rdn. 59-61) kommt das Sachwertverfahren bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen jedoch eher nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Auch das Ertragswertverfahren kommt für die Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht; vor allem dann, wenn es sich um Wohnungen handelt, die neben der Eigennutzung vornehmlich zum Zwecke der Vermietung gehalten werden. Vorrangig ist bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen allerdings das Vergleichswertverfahren, wenn geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Das **Vergleichswertverfahren** - eine gem. BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. vom 18.9.1986 - III ZR 83/85 -, EzGuG 4.111; vom 6.11.1958 - III ZR 147/57 -, EzGuG 11.15) anerkannte Schätzmethode - basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.

Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb z.B. dem Sachwertverfahren überlegen, bei dem der ermittelte (vorläufige) Sachwert ggf. noch durch Marktanpassungs- oder -abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanpassung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zeitnah zum Wertermittlungstichtag in ausreichender Anzahl bekannt sein und die Wertermittlungsobjekte müssen auch hinreichend vergleichbar sein. Bei einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten und insbesondere auch bei heterogenen Grundstücksqualitäten kann das Vergleichswertverfahren keine sachgerechte Anwendung finden.

**Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV, ImmoWertA und führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert vom Ertragswertverfahren abgeleitet.**

**Der Verkehrswert wurde daher unter Beachtung der zum Wertermittlungstichtag bekannten Marktlage und unter Abwägung aller wertbestimmenden Umstände sowie unter Würdigung des angewandten stichtagsbezogenen Wertermittlungsverfahrens u. dessen Aussagefähigkeit ermittelt.**



Der Verkehrswert für das **(mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden und Scheune)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 92 in 76437 Rastatt, Plittersdorf, Fährstraße 38 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **15.05.2025** ermittelt zu

**EUR 485.000,00**

(in Worten: Vierhundertfünfundachtzigtausend Euro).

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigegeben werden kann.

Gaggenau, 01.10.2025

Der Sachverständige

Hinweis: Die digitale Ausfertigung des Gutachtens enthält statt einer eigenhändigen Unterschrift die qualifizierte elektronische Signatur des Sachverständigen.





**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 1**

**Übersichtskarte und näheres Umfeld**

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



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 2**

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



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 3**

**Wohnlagequalität** (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 4**

**Einwohner / Einwohnerdichte**

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



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 5**

**Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote**

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



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 6**

**Kaufkraft**

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



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 7**

**Dominante Gebäudenutzung**

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



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 8**

**Anbindung öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV)** (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 9**

**Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel**, Einstufung nach bulwiengesa AG

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



**Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - Blatt 10**

**Angebot Gastronomie.** Einstufung nach bulwiengesa AG

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



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 11**

**Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)**



Quelle: on-geo GmbH

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



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 12**

**Naturgefahrenanalyse**

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



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 13**

**Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG**

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



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 14**

**Einstufung Zukunftsatlas 2022. Prognos AG**

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



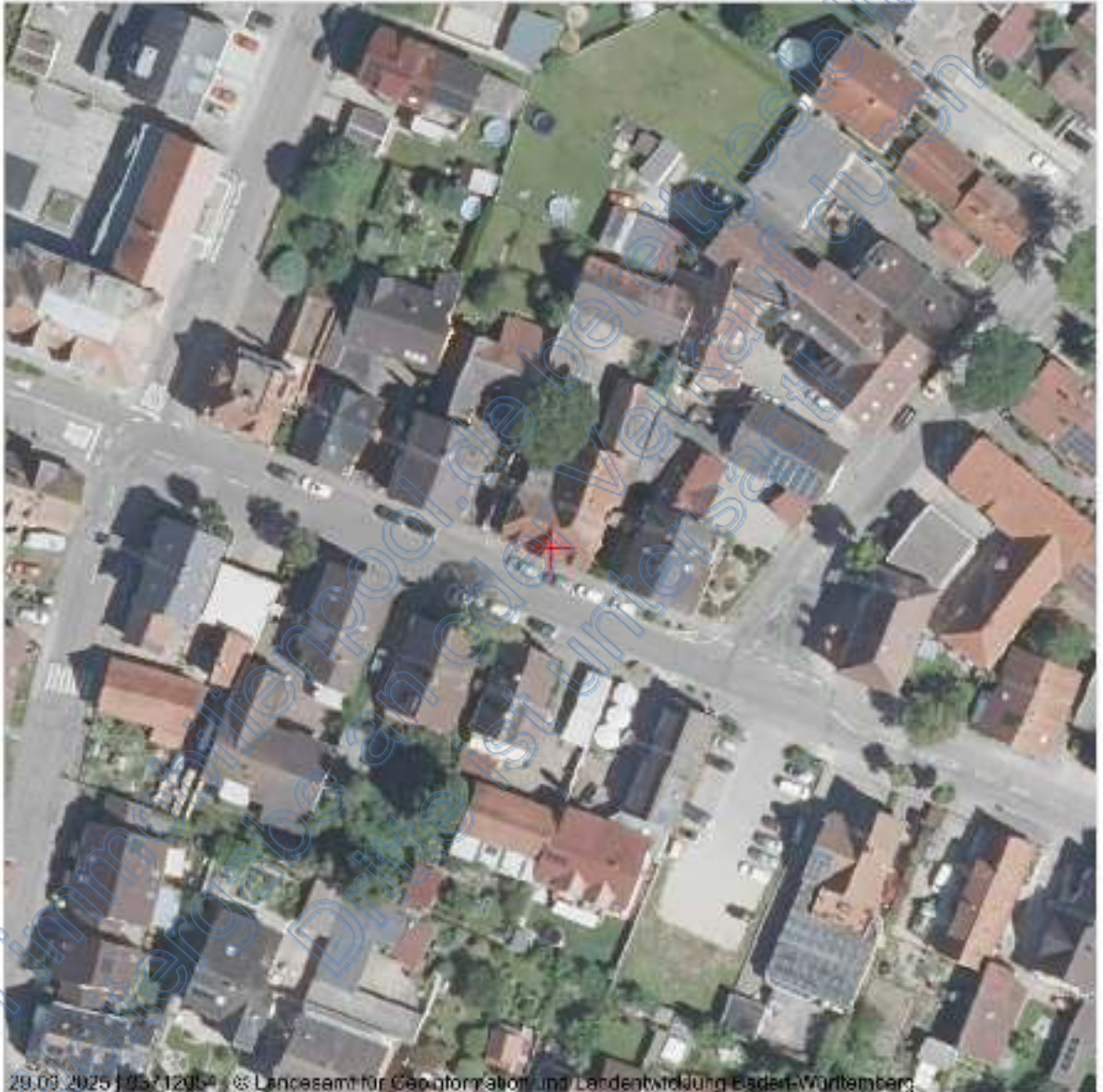
Anlage 2 - Luftbild und Lageplan - Blatt 1

Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

76437 Rastatt, Fährstr. 38



geoport



29.03.2025 10:57:1205 © Landesamt für Geoformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und geometrisch korrigierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Form mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

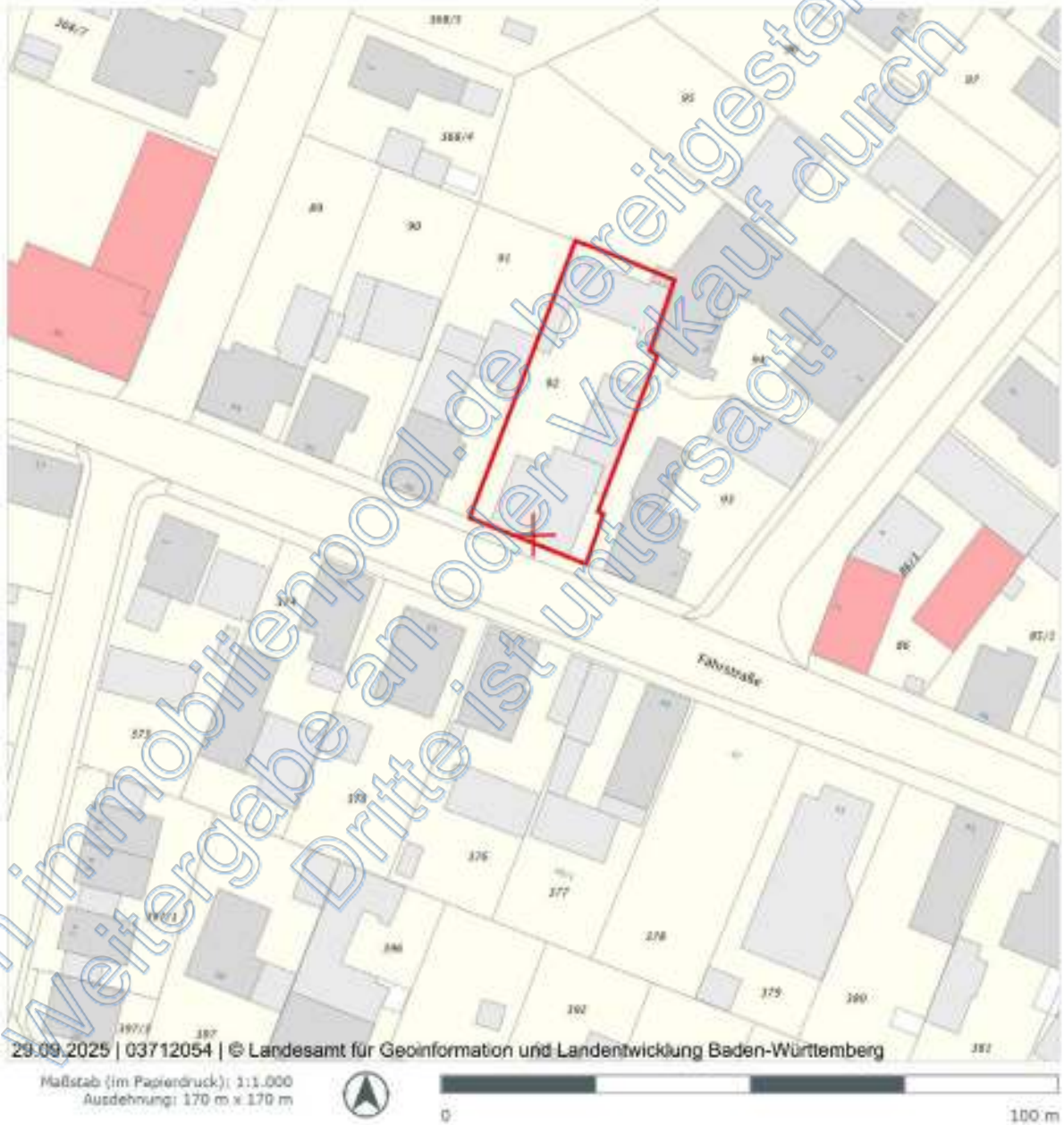
Landesamt für Geoformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungszeit))



Anlage 2 - Luftbild und Lageplan - Blatt 2

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

76437 Rastatt, Fahrstr. 38



Berechnete Fläche des Flurstückes 92: **894 m<sup>2</sup>**

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

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

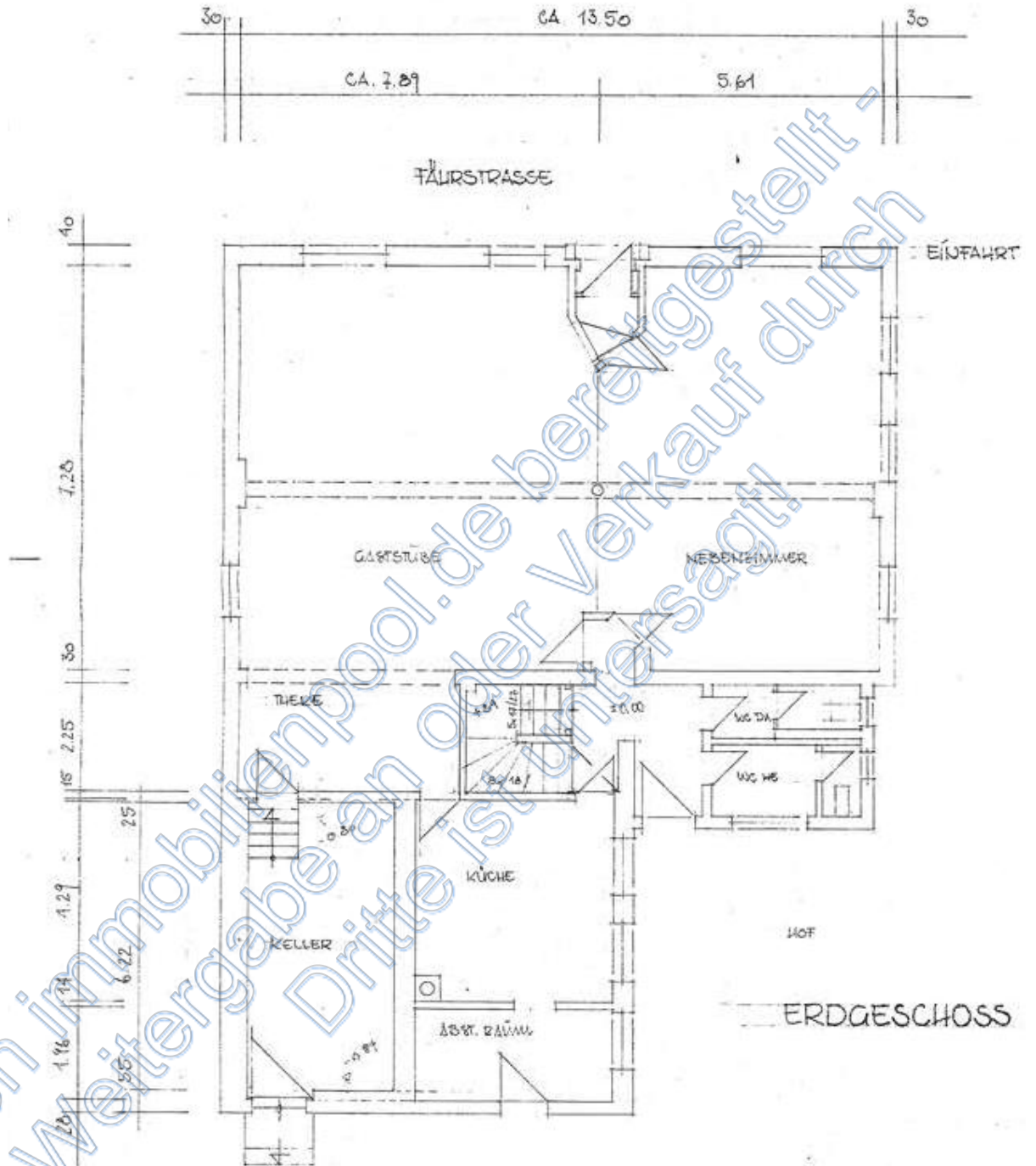
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

**Datenquelle**

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: September 2025



Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 1









## Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 4

Erdgeschoß

Gaststube + Nebenzimmer	: 13,5 x 7,28	= 98,28
Theke	: 4,58 x 2,25	= 10,30
Küche + Abstellraum	: 4,49 x 4,14	= 18,59
	1,96 x 4,14	= 8,11
WC	: 4,41 x 2,65	= 11,68

146,96

Wohnung Gasthaus

Büro	: 2,87 x 3,32	= 9,53
Esszim	: 4,08 x 5,16	= 21,10
Wohnen	: 4,49 x 4,76	= 21,37
Kind 1	: 4,26 x 3,30	= 14,06
Kind 2	: 4,26 x 3,72	= 15,85
Flur	: 6,05 x 3,32	= 20,09
Bad/WC	: 5,10 x 2,59	= 13,21

115,21

- Treppe OG-UG : 2,53 x 1,60 = 4,05

111,16

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



Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 5

Wohnung Mieter

Küche	:	$3,34 \times 4,46$	=	14,89
Schlafen	:	$3,34 \times 4,08$	=	13,63
Wohnen	:	$4,45 \times 4,08$	=	18,16
Bad	:	$2,53 \times 2,03$	=	5,14
Flur	:	$1,79 \times 2,03$	=	3,63
				<hr/>
				55,45 qm

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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1





**Anlage 4 - Fotodokumentation** (vom Ortstermin) - **Blatt 2**



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



**Anlage 4 - Fotodokumentation** (vom Ortstermin) - **Blatt 3**

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



**Anlage 4 - Fotodokumentation** (vom Ortstermin) - **Blatt 4**

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



**Anlage 4 - Fotodokumentation** (vom Ortstermin) - **Blatt 5**

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



**Anlage 4 - Fotodokumentation** (vom Ortstermin) - **Blatt 6**

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 1

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 2

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



**Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 3**

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



**Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 4**

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 5

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 6

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 7

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



**Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 8**

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