

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)

## V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Az: 1 K 79/24




Der Verkehrswert für den **1/2 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück** Flst.-Nr. 4378 in 76596 Forbach, Bermersbach, Rotstraße 11 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **28.04.2025** ermittelt zu

**EUR 48.000,00**

(in Worten: Achtundvierzigtausend Euro).

Gaggenau, 11.07.2025  
Az (SV-intern): WG 197/25-76596

**Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung**

signiert von: Dr. David Philipp Lorenz | am: 11.07.2025 | mit:  digiSeal<sup>®</sup> by secript

**GLIEDERUNG DES GUTACHTENS**

	Seite
I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien .....	7
III. Wertermittlungsverfahren .....	9
IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen .....	11
V. Grundstücks-/Lagebeschreibung .....	16
VI. Verkehrswertermittlung .....	22
- Ermittlung Boden-/Vergleichswert .....	22
- Hinweise zur Boden-/Vergleichswertermittlung .....	23
- Zusätzliche Angaben und Feststellungen .....	24
- Verkehrswert .....	25
VII. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
- Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) . Anlage 1, Blatt 1-14	
- Luftbild .....	Anlage 2, Blatt 1- 1
- Lageplan .....	Anlage 3, Blatt 1- 1
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt .....	Anlage 4, Blatt 1- 1
- Grundbuchauszug .....	Anlage 5, Blatt 1- 8
- Auszug Bebauungsplan .....	Anlage 6, Blatt 1- 7



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

Geschäftsnummer: **1 K 79/24**  
Beschluss vom: 27.02.2025  
In Sachen:

wg. Zwangsversteigerung

Bewertungsobjekt:

**1/2 Miteigentumsanteil a. d. unbebauten Grundstück**

Flurstück-Nr.: 4378

Straße: Rotstraße 12

Ort: 76596 Forbach, Bernersbach.

1. 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 im Ortstermin wie folgt genutzt:

Brachliegend.

**Hinweis:** Angaben/Erklärungen zu ggf. vorhandenen Miet-/Pachtverhältnissen wurden auf Nachfrage des Sachverständigen seitens der Prozessbeteiligten nicht abgegeben.

2. Besichtigungsumfang:

Der Sachverständige stimmte den Begehungstermin mit den Beteiligten ab.

Das Bewertungsobjekt konnte vollumfänglich besichtigt bzw. begangen werden.

3. Gutachtenszweck:

Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.

Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Rastatt - Vollstreckungsgericht - vom 27.02.2025.

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



Auszug aus dem Beschluss vom 27.02.2025:

**Im Zwangsversteigerungsverfahren**

- betreibende Gläubigerin -

Prozessbevollmächtigte:

- betreibende Gläubigerin -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

- Schuldner

Prozessbevollmächtigter:

**Versteigerungsobjekt:**

Eingetragen im Grundbuch von Forbach  
1/2 Miteigentumsanteil an

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m <sup>2</sup>	Blatt
Bermersbach	4378	Gebäude- und Freifläche	Rotstraße 11	919	501

hat das Amtsgericht Rastatt am 27.02.2025 beschlossen:

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

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



**Wertermittlungstichtag/e: 28.04.2025**

**Qualitätstichtag/e: 28.04.2025**

4. Ortsbesichtigung: 28.04.2025  
Beim **Ortstermin** (OT) war anwesend:  
der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.
5. Unterlagen: Lageplan sowie Besichtigung des bewertungsrelevanten Grundstücks;  
Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 28.04.2025;  
Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.
6. Weitere Unterlagen: 6.1 Grundbuchauszug vom 25.11.2024, Amtsgericht Achern.  
6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des zuständ. Gutachterausschusses.  
6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.  
6.4 Bebauungsplan „Auf den Wiesen“ vom 15.01.1987.
7. Grundbuchdaten: 7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Bermersbach, Blatt Nr. 501.  
7.2 Im Bestandsverzeichnis ist u.a. eingetragen:  
  
Lfd.Nr. 2:  
Flurstück-Nr. 4378,  
Rotstraße 11,



Gebäude- und Freifläche,  
919 qm.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:  
Siehe Grundbuchauszug Anlage 5.

7.4 In Abt. II ist eingetragen:

Lfd.Nr. 2:

Belastet ist der 1/2 Anteil Abt. 1  
lfd. Nr. 2.2

Das Insolvenzverfahren ist eröffnet.

Lfd.Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung bzgl. 1/2  
Anteil d. (Abt. 1  
lfd. Nr. 2.1) ist angeordnet.

**Hinweis:**

Die in Abt. II Nr. 2 und 3 eingetragenen Belastungen haben keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

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

## 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 Einzelfalles, 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.

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

#### 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 legenden 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 Antererhebungen 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 Wertermittlungstichtag 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.

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



## V. Grundstücks-/Lagebeschreibung

### 1. Ort:

1.1 Ort: Forbach.

1.2 Ortsteil: Bermersbach.

1.3 Straße: Rotstraße 11.

**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 (Grundstück am Ende der Straße im Bereich des Wendehammers).

### 2.2 Straßenqualität:

Wohn-/Anliegerstraße (Sackgasse mit Wendehammer).

### 2.3 Entfernung zum Ortszentrum:

Rathaus Forbach: ca. 3,0 km;

Rathaus Bermersbach: ca. 500 m.

### 2.4 Mäßige Verkehrsanbindung.

### 2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:

Bus und Bahn/S-Bahn.

### 2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):

Bus: ca. 450 m;

Bahn/S-Bahn: ca. 2,8 km.

### 2.7 Entfernungen (Wegstrecke):

Baden-Baden: ca. 16 km;

Rastatt: ca. 30 km;

Karlsruhe: ca. 49 km;

Autobahnanschluss A5 (Rastatt Nord): ca. 27 km;

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



ICE-Bahnhof (Baden-Baden):  
ca. 22 km;  
Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 33 km.

3. Wohnlage: Gute ortsteilspezifische Wohnlage am Ortsteilrand.
4. Geschäftslage: Keine Geschäftslage (ausgenommen Freiberufler).
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit Wohnbebauung; Offene Bauweise; Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind stark eingeschränkt im Ortsteil und nahegelegen in Forbach vorhanden; im Ortsteil ist ein Dorfladen („Pusteblume“) im Rathaus vorhanden (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungsrichtungen); Geschosszahl: Überwiegend 1 ½ bis 2 ¼ geschossige Bebauung/en.
6. Topographische Grundstückslage: Hanglage (Gefälle in nordöstlicher Richtung) mit Aussicht.
7. Gestalt/Form/Größe/Aufwuchs: Unregelmäßig geschnittenes Grundstück (siehe Anlagen 2 und 3),  
Grundstücksgröße: 919 qm;  
Grundstückstiefe: bis zu ca. 26,5 m;  
Grundstücksbreite: ca. 28,5 m;

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



Aufwuchs: Wildwuchs (Gräser und Sträucher).

8. Erschließungszustand:

8.1 Straßenausbau:

Ausgebaute Wohn-/Anliegerstraße.

8.2 Gehweg/e:

Teilweise vorhanden.

8.3 Öffentliche Parkierung:

Im Straßenraum vorhanden.

8.4 Öffentliches Grün:

Unmittelbar vorhanden; angrenzende Felder u. Wiesen.

8.5 Bahngleiskörper:

Unmittelbar nicht vorhanden.

8.6 Immissionen:

Geringe Verkehrsimmissionen durch Straßenverkehr; keine sonstigen Immissionen/Beeinträchtigungen feststellbar/bekannt.

9. Ver-/Entsorgung /

Erschließungsbeiträge:

Anschlussmöglichkeit/en an öffentliche Ver- u. Entsorgungsnetze vorhanden. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- u./o. kommunalabgabenpflichtigen Vorhaben anstehen.

10. Grenzverhältnisse/nach-

barliche Gemeinsamkeit:

Keine Grenzbebauung und kein Überbau vorhanden.

11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale, lageübliche Verhältnisse.

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 steht die Fläche nicht unter Denkmalschutz.

Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über den Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ vom 16.12.2003.

Die Fläche liegt nicht innerhalb von weiteren/sonstigen Schutzgebieten.

14. Entwicklungsstufe: Baureifes Land.

15. Planungsrecht: Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Auf den Wiesen“



vom 15.01.1987 (siehe Anlage 6, Auszug Bebauungsplan mit Textteil).

Der Bebauungsplan enthält u.a. folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO;

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,20;

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,40;

Zahl der Vollgeschosse: II;

Bauweise: offene Bauweise (nur Einzelhäuser);

Weitere Festsetzungen: siehe Anlage 6.

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

16. Baulast/en:

Gemäß Auskunft durch die Baubehörde lastet keine Baulast auf dem Bewertungsgrundstück.

17. Sonstige Rechte, Lasten

u./o. Beschränkungen:

Keine bekannt.

18. Altlastenkataster:

Gemäß Amtsauskunft ist die Fläche des zu bewertenden Grundstücks in der historischen Erhebung des Landkreises Rastatt von 1995 bzw. den Nacherhebungen 1997, 2004 und 2011 nicht als altlastverdächtige Fläche gekennzeichnet.

Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.



19. Hochwassergefahren-  
karte:

Keine Eintragung.

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb des bei HQ100<sup>1</sup> geschützten Bereiches und außerhalb von ausgewiesenen Überflutungsflächen.

20. Höhere Gewalt bzw.

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

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

<sup>1</sup>Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch betrachtet einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, werden als sogenannte HQ100-Gebiete bezeichnet.

**VI. Verkehrswertermittlung****Ermittlung Boden-/Vergleichswert**

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	4378	919,00 qm
<b>Gebäude-/Freifläche</b>		<b>919,00 qm</b>

Wertermittlungsstichtag: **28.04.2025**

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

01.01.2025 qm/ebf. 115,00 €  
 Bodenrichtwertzone: 38164104 (B, W, f 640 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:

Bodenrichtwert (unbebaut) pro qm	115,00 €	
Grundstücksgrößen-Umrechnung (x 0,82/0,90)	104,78 €	
Ermittelter Bodenwert (in €/qm)	104,78 €	
Bodenwert	919,00 qm	104,78 € = 96.292,82 €
<b>Bodenwert gerundet</b>	<b>919,00 qm</b>	<b>= 96.293,00 €</b>
<b>Bodenwert gesamt <math>\hat{=}</math> vorläufiger Vergleichswert</b>		<b>= 96.293,00 €</b>
Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV; Nicht erforderlich		
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>		<b>= 96.293,00 €</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zuschläge (Keine)	+	0,00 €
Abschläge (Keine)	-	0,00 €
Vergleichswert gesamtes Grundstück		= 96.293,00 €
<b>Vergleichswert 1/2 Miteigentumsanteil</b>		<b>= 48.146,50 €</b>
<b>Vergleichswert 1/2 Miteigentumsanteil, gerundet</b>		<b>= 48.000,00 €</b>

## Hinweise zur Boden-/Vergleichswertermittlung

### Marktanpassung:

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Gaggenau 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.

### Grundstücksgrößen-Umrechnung:

Das zu bewertende Grundstück weist im Vergleich zur Mehrzahl der übrigen Grundstücke derselben Bodenrichtwertzone bzw. im Vergleich zu dem sogenannten „Bodenrichtwertgrundstück“ eine Übergröße auf. Aufgrund dieser Größenabweichung – das Bodenrichtwertgrundstück hat gemäß Richtwertdefinition eine Größe von 640 qm – erfolgt eine Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Gaggenau herangezogenen Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (siehe nachfolgende Tabelle).

*Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten (Auszug „Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“, Gutachterausschuss Gaggenau)*

Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	freistehend, Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
150	1,21	1,39
200	1,15	1,27
300	1,06	1,11
400	1,00	1,00
500	0,95	–
600	0,91	–
700	0,88	–
800	0,85	–
1.000	0,80	–
1.200	0,76	–
1.300	0,74	–
1.400	0,73	–
1.500	0,71	–
1.600	0,70	–

Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen und Hinweise aus den von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Gaggenau veröffentlichen, „örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“ verwiesen (abrufbar über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW: <https://www.gutachterausschuesse-bw.de>).

## Zusätzliche Angaben und Feststellungen

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

I.

a) Verkehrs- und Geschäftslage:

Gute ortsteilspezifische Wohnlage am Ortsteilrand; keine Geschäftslage (ausgenommen Freiberufler); mäßige Verkehrsanbindung (siehe auch Kapitel V. Grundstücks-/Lagebeschreibung sowie Anlage 1).

b) Baulicher Zustand:

- (unbebautes Grundstück).

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:  
Keine bekannt.

d) Verdacht auf Hausschwamm:

- (unbebautes Grundstück).

II.

a) Ökologische Altlasten:

Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht. Gemäß schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Rastatt (Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht) ist das Bewertungsgrundstück in der historischen Erhebung des Landkreises Rastatt von 1995 bzw. den Nacherhebungen 1997, 2004 und 2011 nicht als altlastverdächtige Fläche gekennzeichnet. Anlässlich der Ortsbesichtigung sind dem Sachverständigen keine Umstände bekannt geworden, die einen Verdacht auf Altlasten begründen würden. Untersuchungen des Baugrundes sind jedoch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

b) Verwalter und Höhe des Wohnungsgeldes:

- (unbebautes Grundstück).

c) Mieter/Pächter:

Nach Erkenntnissen des Sachverständigen besteht zum Stichtag kein Miet- u./o. Pachtvertrag. Angaben/Erklärungen zu ggf. vorhandenen Miet-/Pachtverhältnissen wurden auf Nachfrage des Sachverständigen seitens der Prozessbeteiligten nicht abgegeben.

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:

- (unbebautes Grundstück).

e) Gewerbebetrieb:

Es wurde im Ortstermin kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Im Ortstermin waren augenscheinlich wertrelevante, eigentümergebene Maschinen- und Betriebseinrichtungen nicht vorhanden.

g) Energieausweis/Energiepass:

- (unbebautes Grundstück).

## 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 5.12.74 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 Marktanpassungszu- 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.

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV und gemäß führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert vom Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwert) abgeleitet.

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

Der Verkehrswert für den **1/2 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück** Flst.-Nr. 4378 in 76596 Forbach, Bermersbach, Rotstraße 11 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **28.04.2025** ermittelt zu

**EUR 48.000,00**

(in Worten: Achtundvierzigtausend 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, 11.07.2025

Der Sachverständige

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



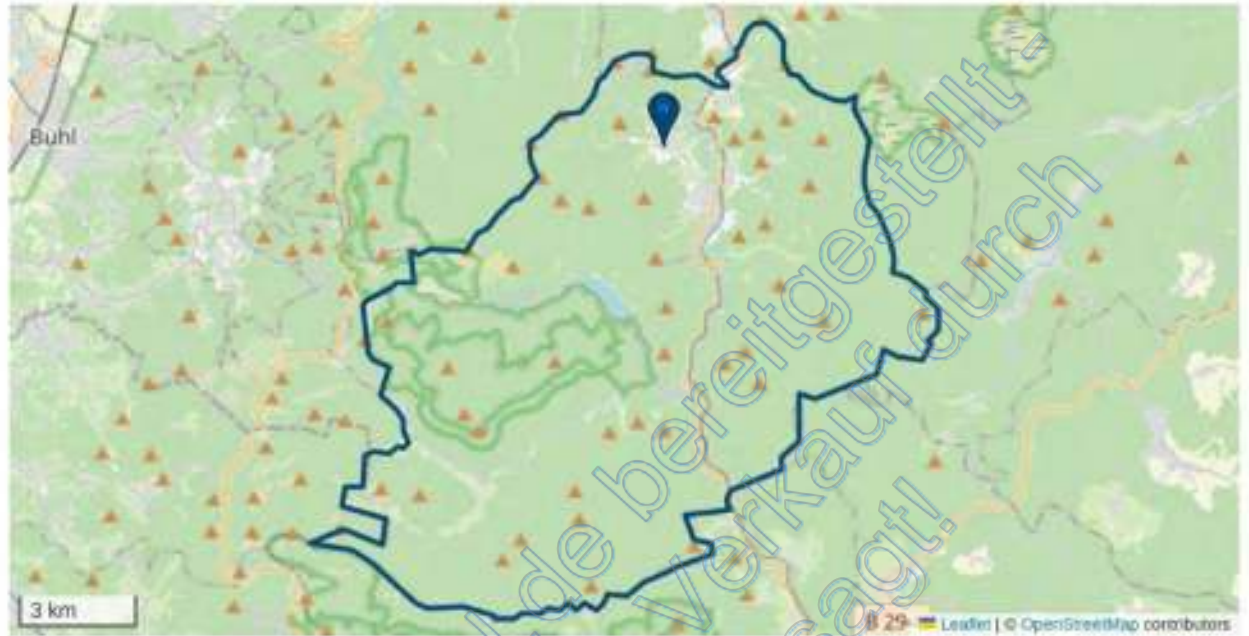
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



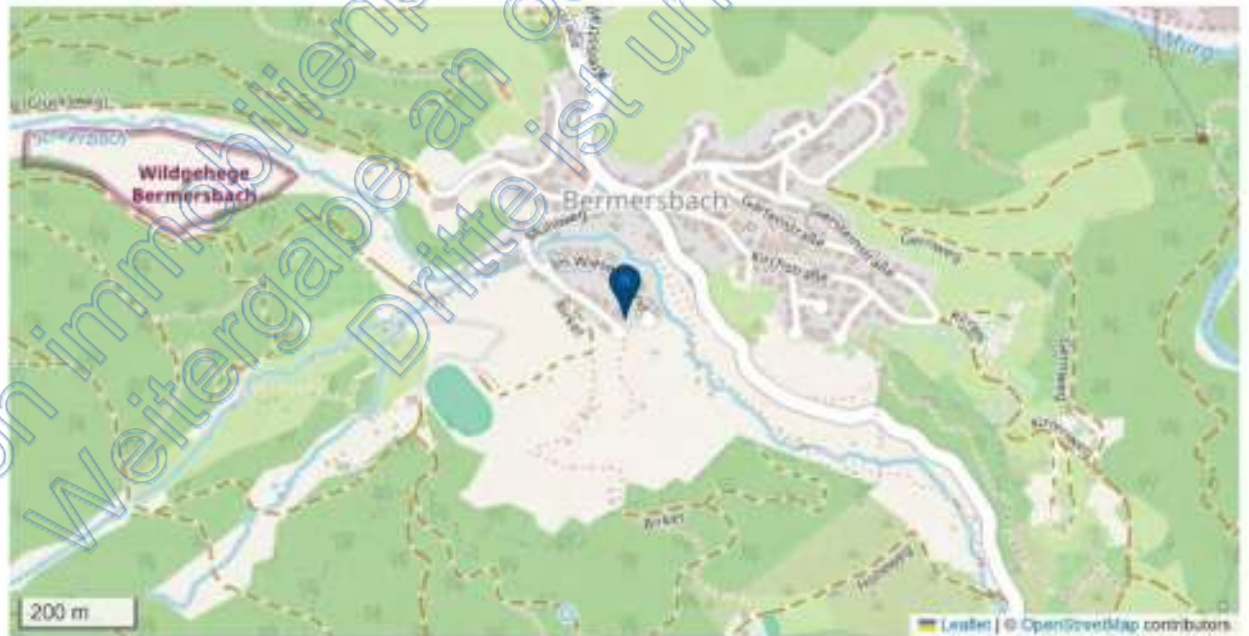
## Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - Blatt 1

### Übersichtskarte und näheres Umfeld

#### Übersicht



#### Umfeld



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

Die Gemeinde Forbach gehört zum Landkreis Rastatt im Bundesland Baden-Württemberg. Forbach zählt 4.610 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 2.184 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,11 Personen beträgt. Forbach ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Forbach räumlich der Wohnungsmarktregion Rastatt zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich schrumpfende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Forbach auf -3 Personen. Damit weist Forbach im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittlich hohe Abwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 918 bzw. 441 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -133 bzw. 35 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 35,2% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,3%), 33,2% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 31,1% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 25,8% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 21,2% (Deutschland: 22,6%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 20,6% (Deutschland: 16,8%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Forbach rund 30,4% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%), 26% DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%) und 17,6% SPD (Bundesland Baden-Württemberg: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Forbach rund 37% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 20,8% AfD (Deutschland: 20,8%) und 8,7% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 39,8% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 15,7% (Deutschland: 20,3%) und AfD mit 15,6% (Deutschland: 15,9%) die meisten Stimmen.

Forbach weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 2.534 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 861 Einfamilienhäuser und 1.673 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 34% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 26,2% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (20,6%) und 7+ Räumen (19,3%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,23% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 34 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 4,2% oder 9.700 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 6,3% bzw. einer Zunahme von 6.774 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

**Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 3****Wohnlagequalität (Einstufung nach bulwiengesa AG)**

Die **Wohnlage** beschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes. Sie ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreinsniveau. Hinsichtlich ihrer Definierung fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilien-spezifische Kriterien, wie

- Attraktivität (Fernzugsvolumen)
- Räumliche Einbettung (Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen)
- Bauliche Struktur (Ø Wohnungsgrößen von 3- und 2-Zimmer Wohnungen, Neubau/Bestand)
- Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)
- Statusvariablen (dominante Milieus, Typologie, Zahlungsindex)

in das Berechnungsmodell ein.

Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen noch drei Übergangskategorien liegen:

- **Sehr gute Wohnlage**  
Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden, sowie besonders begehrte Wohnlagen
- **Gute bis sehr gute Wohnlage**
- **Gute Wohnlage:**  
Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane "In-Viertel", ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image
- **Durchschnittliche bis gute Wohnlage**
- **Durchschnittliche Wohnlage:**  
Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage
- **Einfache bis durchschnittliche Lage**
- **Einfache Wohnlage:** Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen.

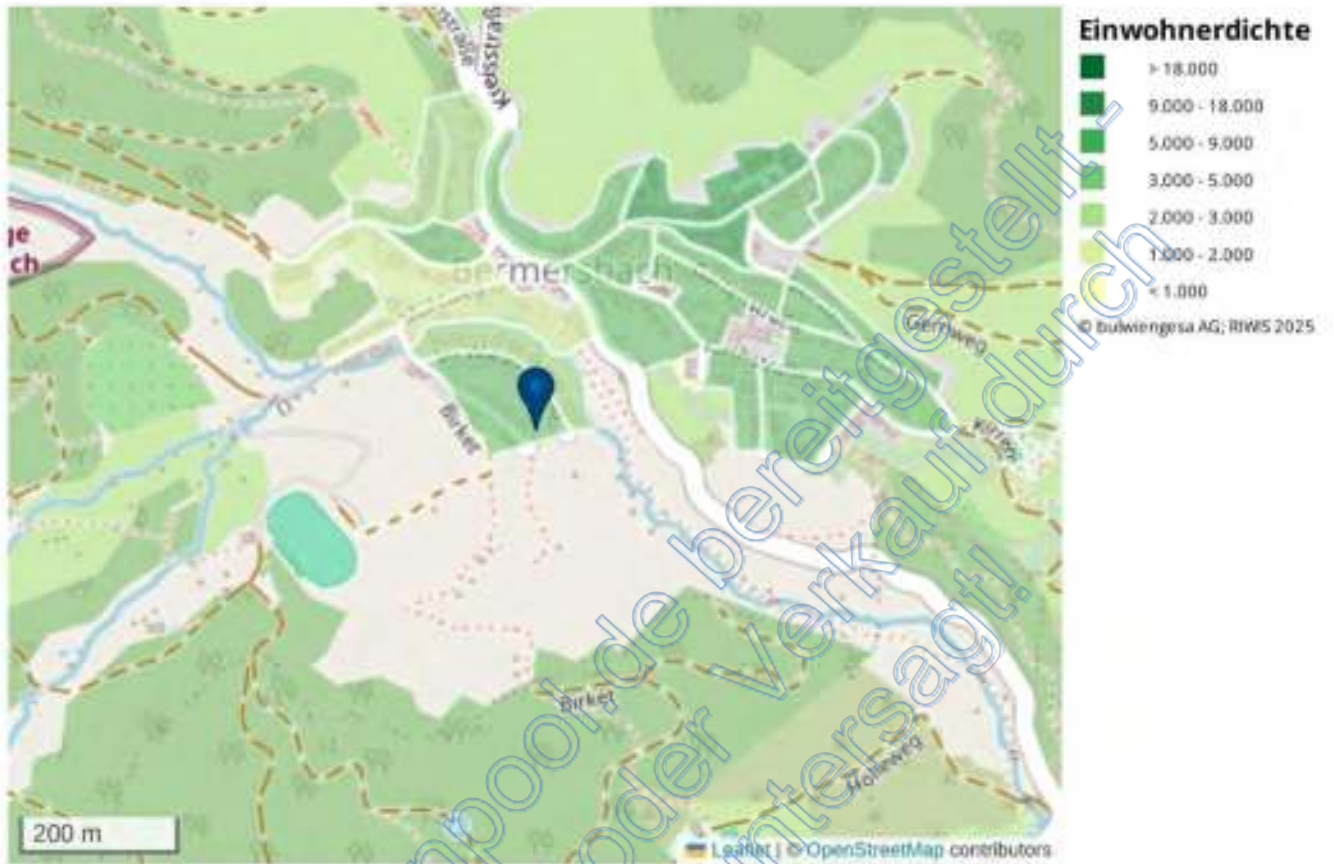
Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und / oder einem Grünflächenanteil > 80% wird keine Wohnlage ausgewiesen.

Ganz bewusst wurde ein Modellansatz gewählt, bei dem keinerlei Marktpreise einbezogen werden. So können **preisunabhängige Einschätzungen** zum Standort errechnet werden. Eine nachträglich nachgewiesene hohe Korrelation der Modellergebnisse zu den tatsächlichen Marktpreisen verdeutlicht den hohen Praxisbezug.

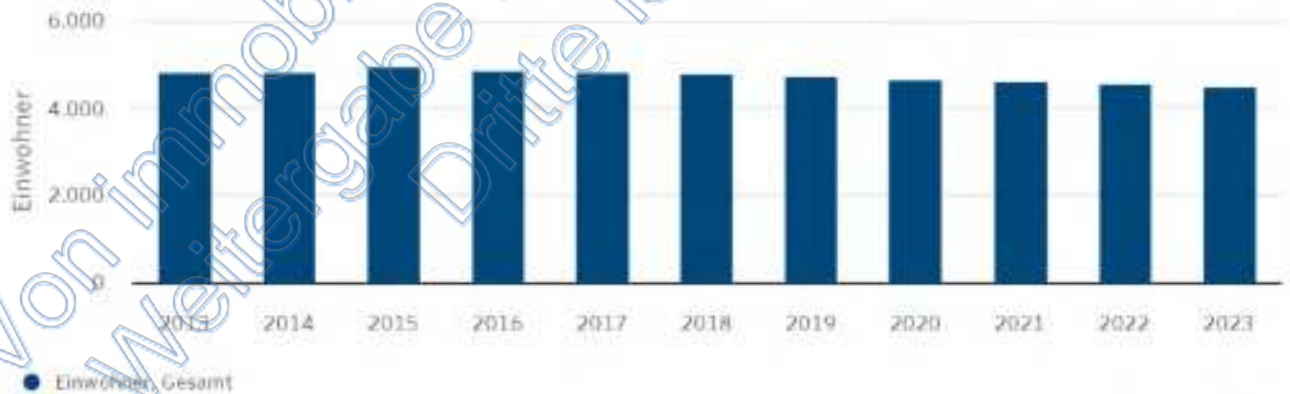


Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - Blatt 4

Einwohnerdichte



Einwohner - Einwohner, Anzahl



Bezugsort: Forbach

Einwohner

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	5j-Entw.
Einwohner, Gesamt	4.787	4.895	4.845	4.783	4.736	4.684	4.619	4.573	4.518	4.466	Δ -5,7 %

Bezugsort: Forbach



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

**Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote**



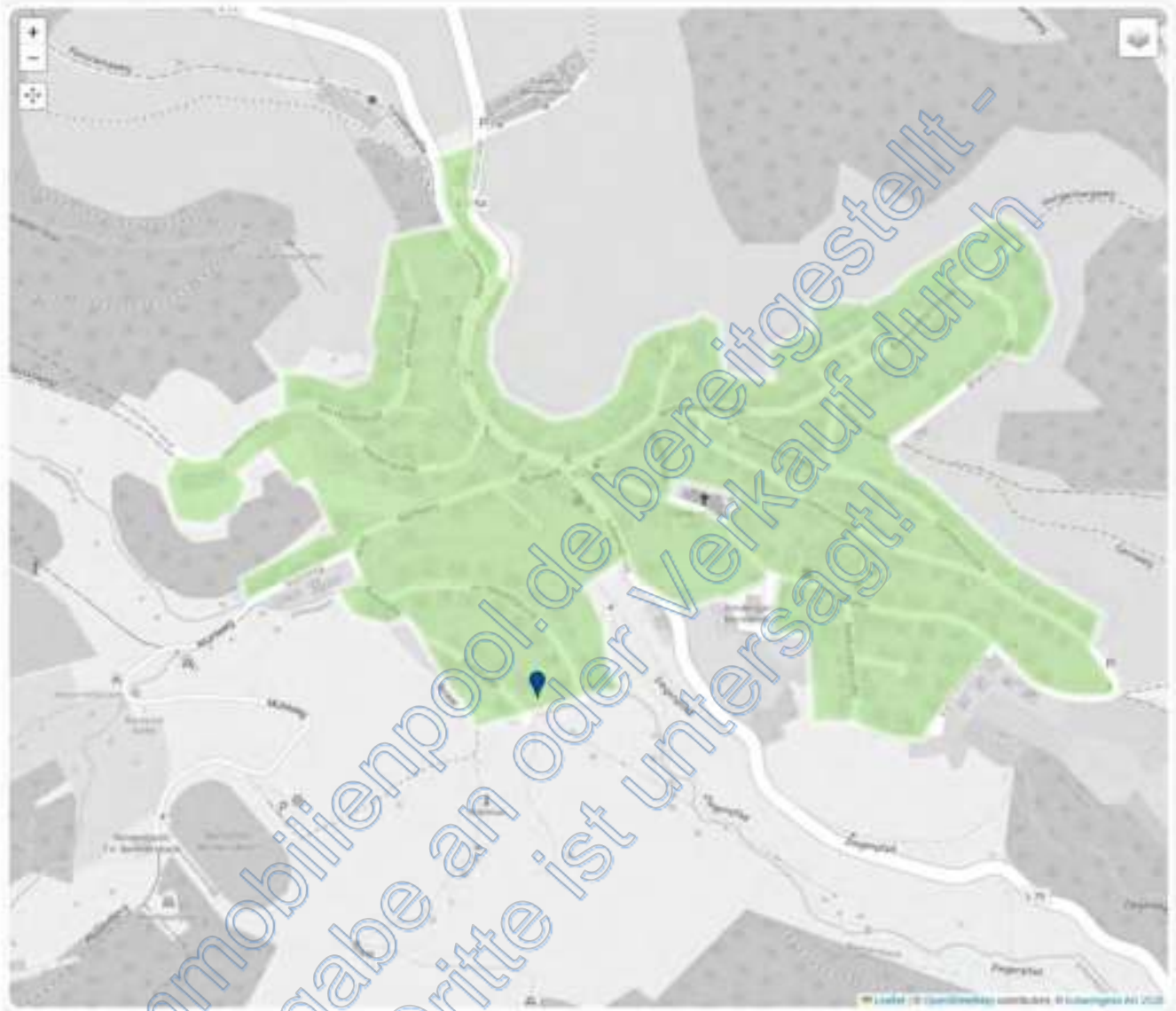
SVP Beschäftigte Rastatt							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18-23
Beschäftigte SVP	92.000	94.741	92.000	92.191	92.267	90.881	-1,9%
SVP Branchenstruktur Rastatt							
Finanzierungs-, Kredit- und Versicherungsbetriebe	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	
Technologie, Medien, Telekommunikation	4,2%	4,1%	4,3%	4,2%	4,2%	4,3%	
Produzierender Gewerbe (inkl. Bau)	40,7%	40,0%	39,5%	47,3%	46,2%	45,9%	
Rechts-, Steuer- und Unternehmensberatung	1,9%	1,9%	2,2%	2,2%	2,0%	2,4%	
Marketing							
Groß- und Einzelhandel	8,5%	8,5%	8,7%	8,8%	9,2%	9,1%	
Kfz-Handel und Reparatur, Tankstellen	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	
Logistik	4,8%	4,0%	3,9%	5,0%	5,0%	4,9%	
sonstige höhere unternehmensstrategische Dienstleistungen	0,8%	5,4%	4,0%	4,8%	4,8%	5,0%	
Öffentliche Verwaltung	5,2%	5,4%	5,8%	5,7%	5,8%	6,0%	
Land-, Forstwirtschaft und Fischerei	0,9%	0,8%	1,0%	1,0%	1,1%	1,1%	
Gastgewerbe	2,0%	2,0%	1,9%	1,9%	2,0%	2,2%	
Erziehung / Bildung	2,1%	2,1%	2,2%	2,3%	2,3%	2,4%	
Gesundheit / Soziales	8,5%	8,5%	8,8%	9,3%	9,5%	9,7%	
Sonstige	4,3%	4,3%	5,1%	5,1%	4,9%	4,6%	



Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen) Rastatt							
Arbeitslosenquote Stand September 2024: 4,0%							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18-23
Rastatt	2,8%	2,9%	3,6%	3,7%	3,0%	3,6%	1,0
Mittlere Oberstufe (RO-Region)	3,3%	3,2%	4,1%	3,9%	3,7%	4,0%	0,7
Baden-Württemberg	3,2%	3,2%	4,1%	3,9%	3,5%	3,9%	0,7
Deutschland	5,2%	5,0%	5,9%	5,7%	5,3%	5,7%	0,8
Anzahl der Arbeitslosen gesamt							
Rastatt	3.703	3.855	5.163	4.995	4.916	5.127	38,5%

Quelle: bulwiengesa AG

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

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

Index BE=100

&gt; 135

110 - 135

100 - 110

90 - 100

85 - 90

80 - 85

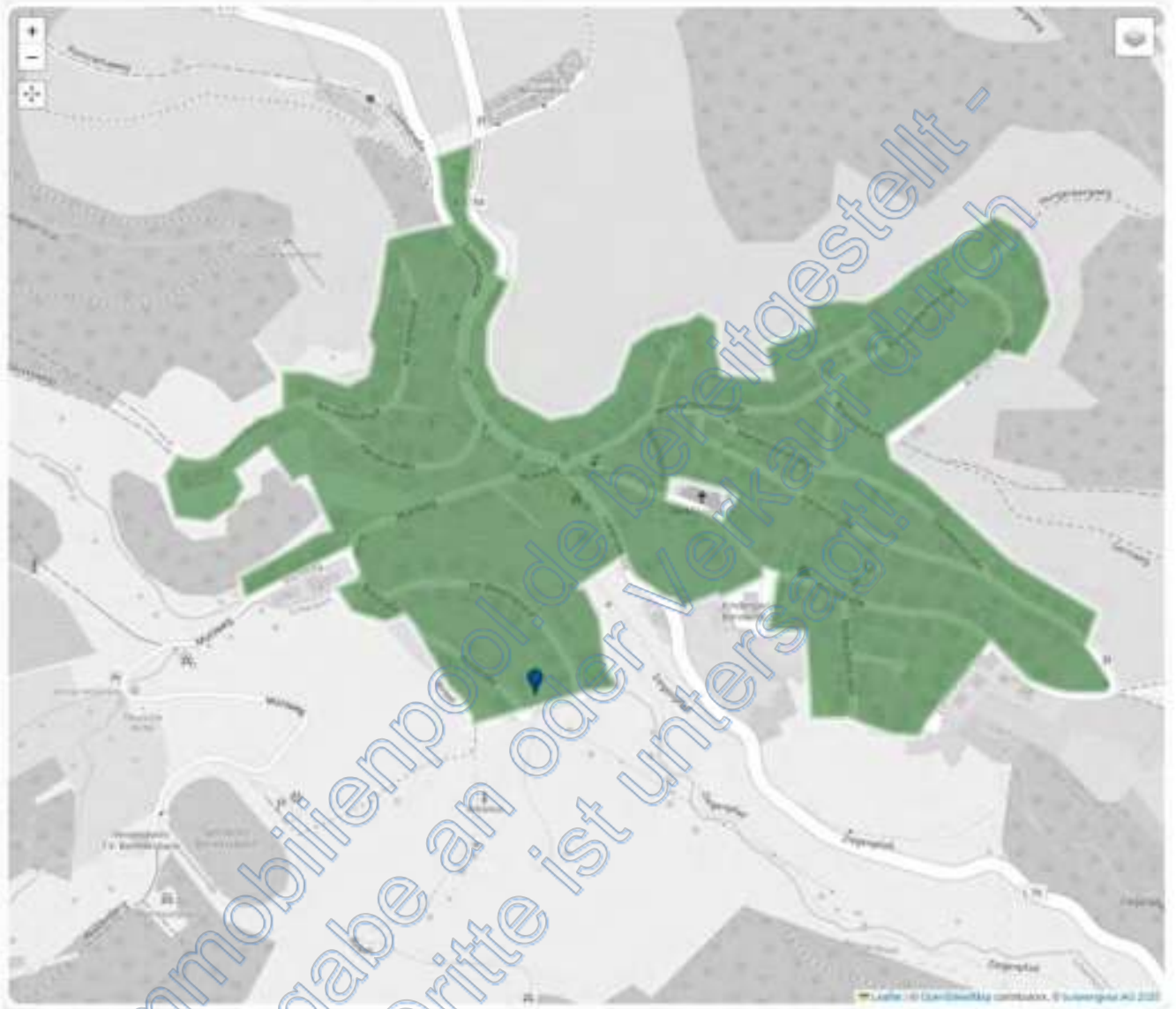
&lt; 80

Die Kaufkraft spiegelt das Haushaltsnettoeinkommen wider. Sie beinhaltet alle Einkünfte aus Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben, jedoch zzgl. Transferleistungen wie Arbeitslosen-, Kindergeld oder Renten. Regelmäßige Zahlungen für z.B. Miete, Strom oder Beiträge für Versicherungen sind nicht abgezogen und demnach noch in der Kaufkraft enthalten.



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

**Dominante Gebäudenutzung**



Dominante Gebäudenutzung

Typ und Intensität

- Gewerblich - stark
- Gewerblich - moderat
- Gewerblich - schwach
- gr. Mehrfamilienhäuser - stark
- gr. Mehrfamilienhäuser - moderat
- gr. Mehrfamilienhäuser - schwach
- kl. Mehrfamilienhäuser - stark
- kl. Mehrfamilienhäuser - moderat
- kl. Mehrfamilienhäuser - schwach
- Einfamilienhäuser - stark
- Einfamilienhäuser - moderat
- Einfamilienhäuser - schwach

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)**

Die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsträger stellt einen wichtigen Standortfaktor dar. Basierend auf dem Baublock-Raster wird modellhaft die Versorgung jedes einzelnen Baublocks mit öffentlichen Verkehrsträgern berechnet. Zur Klassifizierung dienen eine Distanzkomponente für die fußläufige Erreichbarkeit und ein Gewichtungsfaktor nach Haltestellentyp.

Folgende Haltestellentypen werden in die Berechnung einbezogen:

Haltestellentypen		
Verkehrsträger	fußläufige Distanz	Gewichtungsfaktor
Bus	400 m	1,0
Tram	600 m	2,0
U-Bahn	800 m	3,0
S-Bahn	800 m	3,0
DB (Zug)	1000 m	4,0

- Jedem Haltepunkt wird gemäß seines Verkehrsträger ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen
- Berücksichtigung der Anzahl der Linien (Fahroptionen)
- keine Berücksichtigung der Taktung (Häufigkeit der Fahrten)

**Interpretationshilfe**

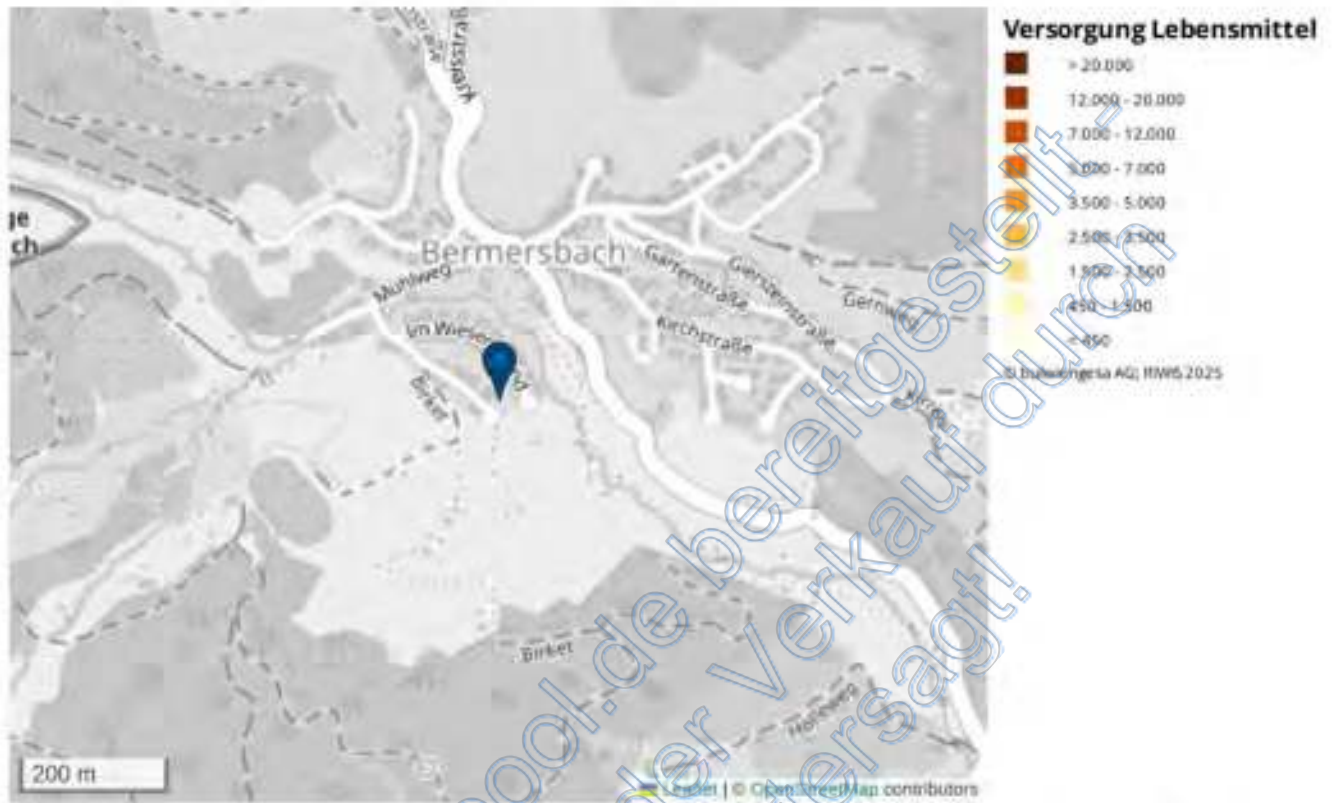
Ein Baublock mit eingeschränkter Anbindung hat meist nur wenige Haltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit, oder nur von geringer Attraktivität (z.B. Bus), während eine gute oder sehr gute Anbindung eine Vielzahl von Möglichkeiten aufweist, die ggf. auch von höherer Attraktivität sind (S-/U-Bahn etc.). So kann z.B. ein Standort mit direkter U-Bahn-Anbindung dennoch relativ mittelmäßig bewertet sein, wenn hier keine weiteren Verkehrsträger oder Linien angesteuert werden können.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (OOBL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH



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

**Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel, Einstufung nach bulwiengesa AG**



Die Versorgungsgradkarte gibt die Summe der fußläufig erreichbaren Verkaufsfläche (VKF) im Lebensmitteleinzelhandel (LEH) an. Diese wird auf Baublockebene dargestellt und ermöglicht so einen strukturierten Blick auf das Nahumfeld.

Die Verkaufsstellen des LEH werden nach bestehenden und geöffneten Einheiten selektiert, wobei eine Auswahl auf bestimmte Betriebstypen vorgenommen wird, da v.a. die vollständige Verfügbarkeit von Kleinanbietern (Bäcker, Metzger, Obst & Gemüsehändler, Feinkost etc.) nicht gewährleistet werden kann.

Folgende Betriebsformen werden in die Berechnung einbezogen:

- Lebensmittel-Discounter
- Biomarkt (v.a. Ketten, meist > 350qm)
- Supermarkt
- Verbrauchermarkt
- SB-Warenhaus

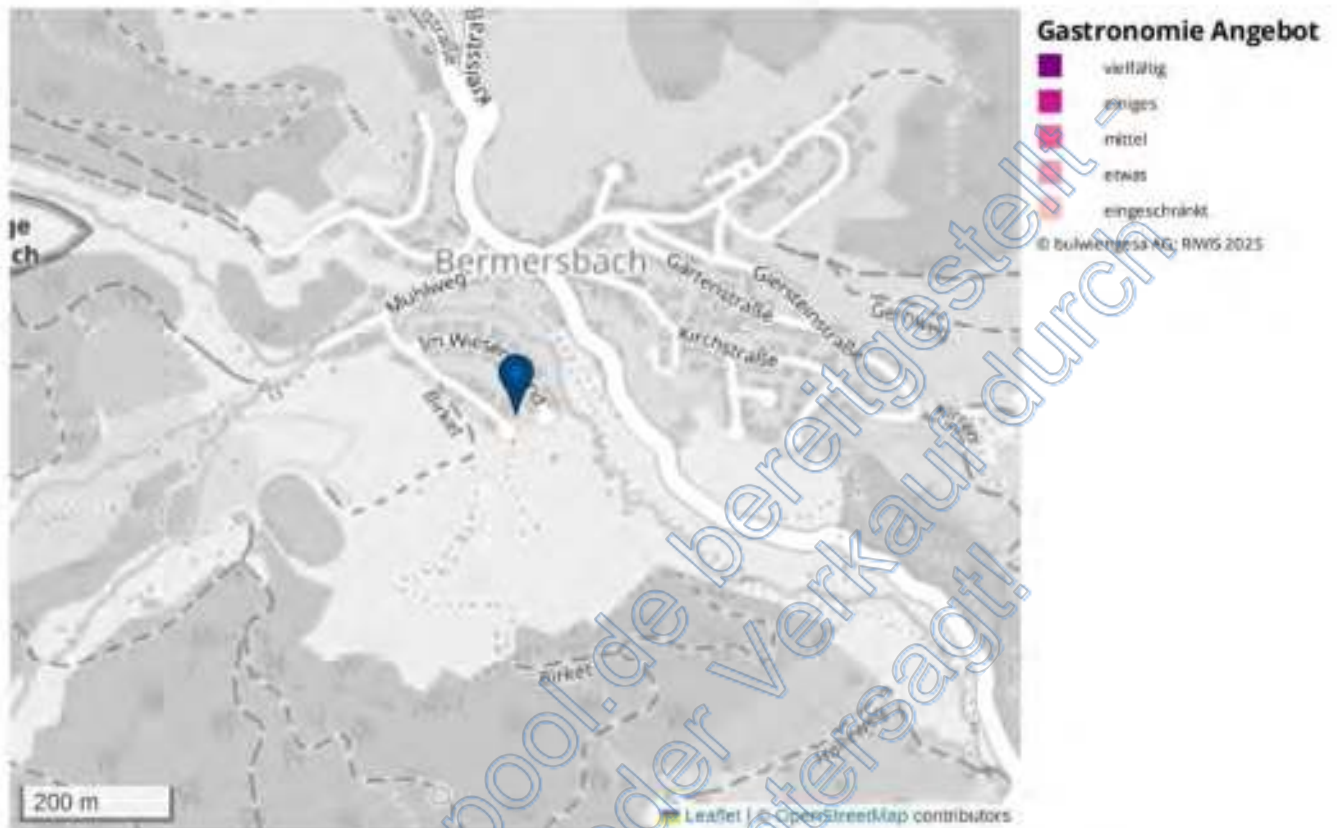
Um jede Verkaufsstelle wird ein Buffer (Umkreis) von 700m Luftlinie gezogen, dies entspricht in der Regel einer fußläufigen Erreichbarkeit und ermöglicht somit die Analyse der Versorgungsdichte auf Baublockebene. In der Ergebniskalkulation werden die Verkaufsflächen aller vom Baublock geschnitten LEH-Buffer summiert, unabhängig von der Größe der Überlappung. Die Darstellung "Dichte als Summe der Verkaufsfläche" erfolgt in 9 Klassen.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (OOB), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH



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

Angebot Gastronomie, Einstufung nach bulwiengesa AG



Mit Hilfe der POI (points of interest) aus dem Datenangebot von OpenStreetMap wird die Nähe und der Versorgungsgrad durch Gastronomie dargestellt. Hierbei wurden bewusst auch relevante Gastronomieeinrichtungen für die Abendgestaltung einbezogen, da hiermit eine Art Urbanität mit ausgedrückt werden soll. Folgende Typen werden berücksichtigt:

Typ	Distanz	Gewichtungsfaktor
Café, Pub, Bar	100 m	3
Restaurant	100 m	2
Biergarten, Fast-Food	100 m	1
Club	100 m	1

- jedem Punkt wird gemäß seines Typs ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen

In der Ergebniskalkulation werden die Gewichtungsfaktoren (Punkte) aller vom Baublock geschnittenen Buffer summiert, wobei hier der Anteil der Überlappung berücksichtigt wird. Der Anteil der Baublockfläche, die vom Buffer geschnitten (überlagert) wird, wird als Anteil auf den Gewichtungsfaktor angewendet. Somit fließt ein Buffer der nur 50% des Baublocks abdeckt achh nur zu 50% seiner Punktzahl in die Endsumme ein.

Quelle: bulwiengesa AG, MBI Micromarketing, OpenStreetMap (ODM), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casoGeo Data + Services GmbH



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

**Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)**



Allgemein Arzt	(1,5 km)
Zahnarzt	(2,0 km)
Krankenhaus	(3,5 km)
Apotheke	(1,8 km)
LEH Discounter	(1,9 km)
LEH	(3,1 km)
Kirchergarten	(0,2 km)
Grundschule	(1,8 km)
Realschule	(8,2 km)
Heuttschule	(3,8 km)
Gesamtschule	(44,2 km)
Gymnasium	(8,5 km)
Hochschule	(34,5 km)
DB Bahnhof	(9,8 km)
Flughafen	(21,1 km)
DB Bahnhof ICE	(15,6 km)

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

VKA Köln.Assekuranz Agentur

Ein Unternehmen der ERGO

## K.A.R.L.®-PRO KURZBERICHT

**Standort:** 76596 Forbach, Baden Rotstr. 11 - 76596 Forbach, Baden Rotstr. 11  
**Vulnerabilität<sup>1</sup>:** EFH/ZFH, mit Keller, 1 bis 3 Etagen

Gefahr	Einstufung	Risiko <sup>3</sup> (%p.a.)	WKP <sup>4</sup>	PML <sup>5</sup> (%)
Vulkanismus		0,0001	-	-
Erdbeben		0,0033	475	0,22
Tsunami		0,0000	200	0,00
Überschwemmung		0,0000	200	0,00
Sturmflut		0,0000	200	0,00
Sturm		0,0142	200	0,83
Tornado		0,0058	-	-
Hagel		0,0082	200	0,50
Starkregen <sup>6</sup>		0,0057	200	0,00

<sup>1</sup>Vulnerabilität Bezeichnet die Objektart, die Gebäudeart bzw. das Lagergut am betrachteten Standort.

<sup>2</sup>Schutzziel Bezeichnet einen technischen Schutz gegen Eindringen von Wasser (z.B. Deich oder Mauer). Die angegebene Zahl bezeichnet die Wiederkehrperiode bis zu deren Erreichen der Schutz besteht (z.B. 100: Schutz bis zum 100-jährlichen Ereignis). Werte in Klammern bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.R.L.® geschätzt wurde. "-" bedeutet, dass kein Schutz vorgegeben oder geschätzt wurde.

<sup>3</sup>Risiko (%p.a.) Anteil des Gesamtwertes, der statistisch betrachtet pro Jahr durch die entsprechende Gefahr vernichtet wird.

<sup>4</sup>WKP Statistische Wiederkehrperiode (Jahre) - jeweils übliche Betrachtungsweise der Versicherungswirtschaft.

<sup>5</sup>PML (% / WE) Probable Maximum Loss - wahrscheinlicher prozentualer Maximalschaden bei angegebener WKP in Prozent des Gesamtwertes (gerundet auf 2 Nachkommastellen) bzw. in absoluten Währungseinheiten (WE).

<sup>6</sup>Starkregen Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.

Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr

% p.a.	-	< 0,05	0,05 - 0,1	0,1 - 0,4	0,4 - 0,7	0,7 - 1	> 1
Einstufung	keine Gefährdung	sehr gering	gering	auffällig	erhöht	hoch	sehr hoch
Farbe							

## Haftungswichtiger Hinweis:

Die nur K.A.R.L.® bewerteten Risiko- und Gefährdungseinstufungen stützen sich auf global verfügbare geologische, geomorphische und meteorologische Datensätze, die bei der KA vorhanden, kontinuierlich gepflegt, evaluiert und präzisiert werden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichterstattung wider.

Informationen über Schadenereignisse der Vergangenheit werden lediglich zur Verifizierung der eingesetzten Rechenmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Damit ist gewährleistet, dass sich die Risikobewertung wiederum an naturwissenschaftlichen Prinzipien orientiert und nicht durch die zufälligen und manchmal auch fächerhafte Erhaltung von Schadenfällen beeinflusst ist. Fehlende oder unvollständige Daten werden durch spezielle, bei der KA anwesende Schätzverfahren plausibel ergänzt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. Risikobewertungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern fallen deshalb meistens etwas zu hoch aus.

WICHTIGER HINWEIS: Die vorliegende Risikoanalyse wurde ausschließlich erstellt. Es erfolgte keine Sichtung und Plausibilitätskontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten.

Bestimmte Umgebungsbedingungen, die nur optisch in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenbildern zu erkennen sind und von denen die Risikoeinstufung möglicherweise entscheidend beeinflusst würde, konnten deshalb nicht identifiziert werden und gelten unberücksichtigt.

Die hier abgegebenen Risikoeinstufungen beruhen auf den im selbständigen K.A.R.L.®-Bericht angegebenen Datenquellen und den in K.A.R.L.® integrierten Erfahrungswerten. Die Auswertungen wurden nach demzeitigem Kenntnisstand sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikoanalysen sind jedoch keine Vorhersagen. Daher ist nicht auszuschließen, dass sich bei Gefährden für die ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unerwartet Schadenereignisse größeren Ausmaßes ereignen.



**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!

Wachstumschancen  
Zukunftspotenzial

- Stadt/Kreis
- 5 beste Chancen
  - 2 sehr hohe Chancen
  - 1 hohe Chancen
  - 4 leichte Chancen

- 5 a) sehr hohe Chancen
- 6 b) hohe Chancen
- 7 c) mittlere Chancen
- 8 d) niedrige Chancen



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

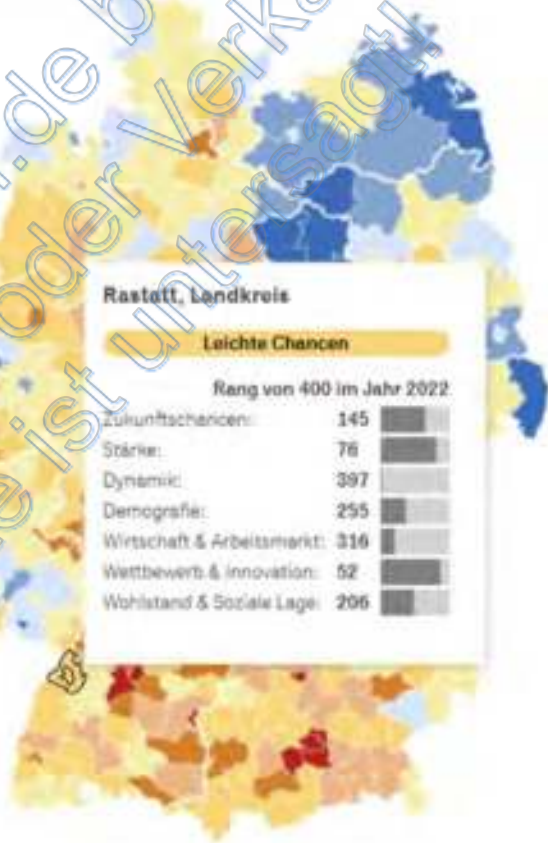
**Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG**

Der Zukunftsatlas ist ein Ranking der 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Seit 2004 überprüft der Zukunftsatlas alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen - anhand ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren - und stellt sie in einem bundesweiten Ranking einander gegenüber.

Die Gesamtkarte zeigt die Zukunftschancen und -risiken der Regionen im Deutschlandvergleich auf. Für weitere Informationen zu Methoden, Hintergründen, Nutzen und Analysepaketen siehe [www.prognos.com/zukunftsatlas](http://www.prognos.com/zukunftsatlas).

Der Landkreis Rastatt erreicht Rang 145 und wird als Region mit leichten Chancen eingestuft.

■ Beste Chancen ■ Sehr hohe Chancen ■ Hohe Chancen ■ Leichte Chancen ■ Ausgeglichene Chancen/Risiken ■ Leichte Risiken ■ Hohe Risiken ■ Sehr hohe Risiken



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

Quelle: Handelsblatt und Prognos AG



Anlage 2 - Luftbild - Blatt 1

Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

76596 Forbach , Baden, Rotstr. 11



geoport



06.07.2025 | 03521173 | © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg

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



0

100 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe 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 Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



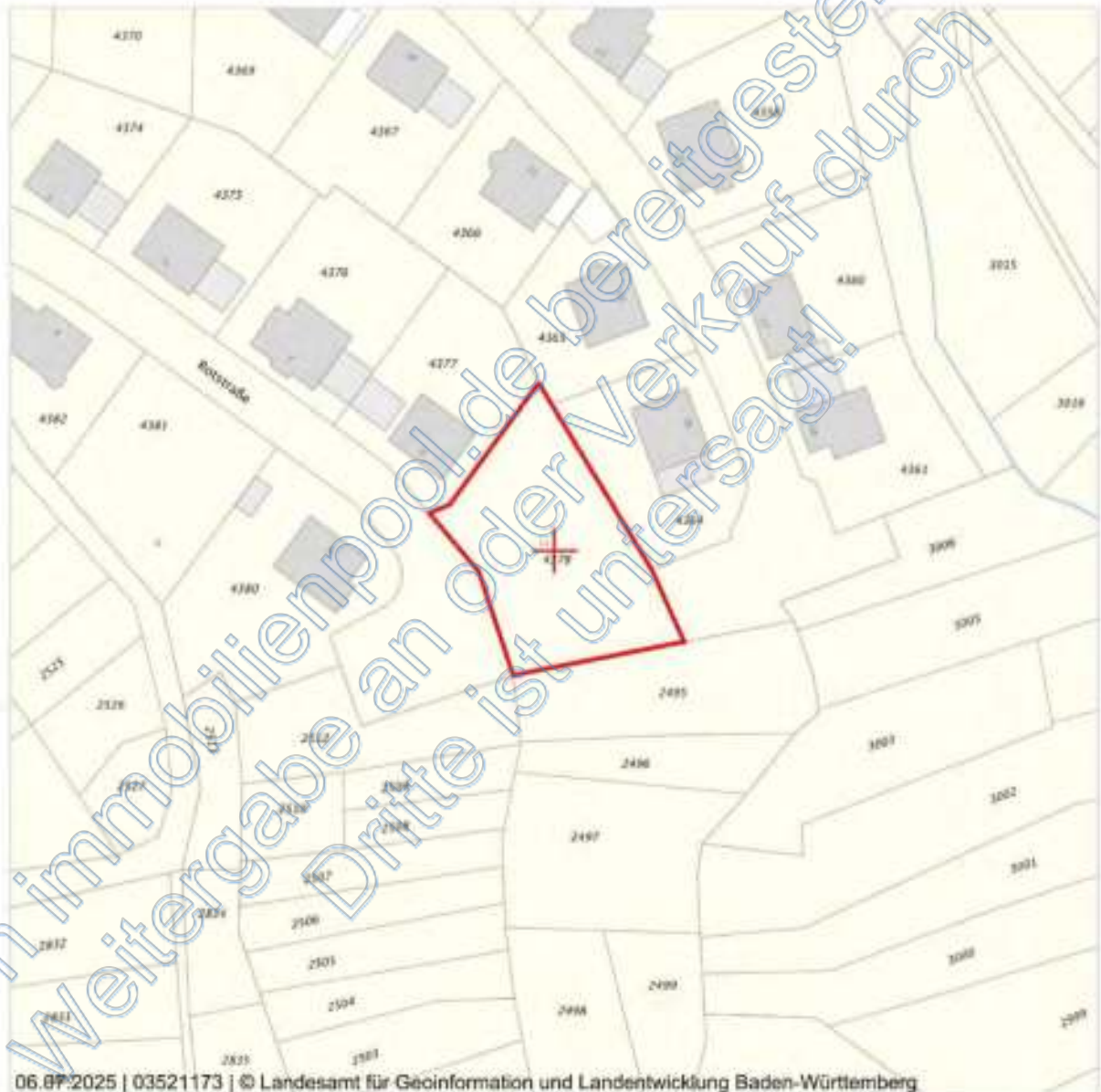
Anlage 3 - Lageplan - Blatt 1

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

76596 Forbach, Baden, Rotstr. 11



geoport



06.07.2025 | 03521173 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



Berechnete Fläche des Flurstückes 4378: **919 m<sup>2</sup>**

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

**Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS-B)**

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

**Datenquelle**

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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1





**Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 1**

Amtlicher Ausdruck

Aufschrift  
Einlegeblatt  
1

Amtsgericht Achern

Gemeinde Forbach

**Grundbuch**



Beglaubigt  
Seitz  
Urkundsbeamtin

von

**Bermersbach**

**Nr. 501**

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind u.U. schwarz sichtbar. Freigegeben am 07.02.2014.

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.  
Datum des Abrufs: 25.11.2024 12:00:53  
Letzte Eintragung vom: 25.11.2024

Seite 1 von 10



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 2

Amtlicher Ausdruck

Aufschrift  
Einlegeblatt  
1  
R

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

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.  
Datum des Abrufs: 25.11.2024 12:00:53  
Letzte Eintragung vom: 25.11.2024

Seite 2 von 10







Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 5

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 6

Amtsgericht      Gemeinde      Grundbuch von      Nummer      Erste Abteilung  
Achern      Forbach      Bernersbach      501      Einlegeblatt  
1  
R

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Ged.st. im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

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

Amtsgericht      Gemeinde      Grundbuch von      Nummer      Zweite Abteilung  
Achern      Forbach      Bermersbach      501      Einlegeblatt  
1  
R

Veränderungen		Löschungen	
LiFz.Nr. der Spalte 1		LiFz.Nr. der Spalte 1	
4	5	6	
		1	Vormerkung gelöscht (ACH056/1639/2020) am 06.11.2020

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



Anlage 6 - Bebauungsplan - Blatt 1





Anlage 6 - Bebauungsplan - Blatt 2

Zum Antrag vom

.....

1. Fertigung

Anlage 3

GEMEINDE FORBACH

Landkreis Rastatt

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Auf den Wiesen" in den Gewannen "Auf den Wiesen" und "Erberat" im Ortsteil Bernersbach.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 3 und 8 ff des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. S. 2253) - BauGB -
2. §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763 - BauNVO -)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.7.1981 (BGBl. I. S. 833)
4. §§ 3, 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (Ges. Bl. S. 770) - LBO -
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (Ges. Bl. S. 577).

B. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Baugebiet

1.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.

Die Festsetzungen von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

Von immobilien.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



Anlage 6 - Bebauungsplan - Blatt 3

- 2 -

- 1.2 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 1.3 Soweit in § 4 der BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfange Bestandteil des Bebauungsplanes:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
  4. Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen für das gesamte Baugebiet.
- 1.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine baulichen Anlagen mit Nebenanlagen zulässig. Ausgenommen sind Sitzplätze bis zu 20 m<sup>2</sup>, die durch Becken oder Mauern eingefasst sind.
- 1.5 Die Gebäude dürfen talseitig mit maximal zwei Vollgeschossen und bergseitig mit maximal einem Vollgeschoß in Erscheinung treten.
- 1.6 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen. Sie sind jeweils durch eine Nutzungsschablone im B-Plan festgesetzt.
2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen  
§ 9 (1) 2 BauGB
- 2.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.  
Für Garagen mit Satteldach wird abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, daß eine Abstandsfläche nach LBO nicht einzuhalten ist, soweit sie nach dem Bebauungsplan an Grundstücksgrenzen erstellt werden.
- 2.2 Für die Stellung der Gebäude, ihre Trauf- und Firstrichtung, gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.



## Anlage 6 - Bebauungsplan - Blatt 4

- 3 -

3. Höhenlage der baulichen Anlagen und Abstandsflächen  
§ 73 Abs. 1 Nr. 7, §§ 11 und 6 LBO
- 3.1 Die in den Querprofilen zum Bebauungsplan (Anlagen 9 + 10) eingetragene Höhenlage (FOK) der baulichen Anlagen, ist als Richtwert zu betrachten, Abweichungen bis 0,30 m nach unten oder oben werden zugelassen. Die Traufhöhe ist als Höchstwert zu betrachten. Generell soll die bergseitige Traufhöhe (als Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut bzw. oberer Abschluß der Wand definiert) maximal 3,25 m über der FOK-Höhe (Fußboden-Oberkante) liegen. Die talseitige Traufhöhe, gemessen von der Keller- bzw. Untergeschoß-Fußboden-Oberkante, darf das Maß von 6,50 m nicht überschreiten.  
*FF - DR - RG - VE - VPKK*
- 3.2 Die im Schnittlinienplan (Gestaltung) mit versetzten Geschossen ausgewiesenen Gebäude (mit V gekennzeichnet), können wahlweise auch ohne Differenztreppen erstellt werden.
- 3.3 Die Abstandsflächen richten sich nach den jeweils geltenden Paragraphen der Landesbauordnung (LBO).
- 3.4 Fixpunkt: Höhenbolzen am Rathaus = 412,698 m + NN
4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- 4.1 Garagen oder Stellplätze dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen oder, soweit möglich, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 4.2 Garagen sind, wo es die Topographie zuläßt, in das natürliche Gelände einzubinden. Sie sind mit Erdreich zu überdecken und zu bepflanzen.  
Wo keine Einbindung möglich ist, sind die Garagen mit Satteldach - Dachneigung entsprechend Hauptgebäude - zu erstellen.
- 4.3 Für die bergseitig angeordneten Garagen - Flachdach mit Erdüberdeckung - wird als Alternative ein Satteldach mit zusätzlichem Geschöß zugelassen. Garagenhöhe 2,50 m + Geschößhöhe 2,50 m = 5,00 m Gesamthöhe.  
Dachneigung entsprechend Hauptgebäude.
5. Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Die mit Leitungsrecht zu belastenden Grundstücksflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.  
Die Leitungsrechte (für Wasser, Abwasser, Beleuchtung, Telefon, Stromversorgung u.a.) müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.



## Anlage 6 - Bebauungsplan - Blatt 5

- 4 -

6. Verkehrsflächen und deren Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 11 BauBG
- 6.1 Für die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfachplanung maßgebend.
7. Kußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 LBO)
- 7.1 Die Hauptdachformen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer (38° bis 48° Dachneigung).
- 7.2 Für die Gebäude Nr. 11, 24, 27 und 30 wird ein Krüppelwalmdach zwingend festgesetzt.
- 7.3 Dachaufbauten  
Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Giebelwand erhalten, ihre Höhe darf 1,5 m (gemessen von Oberkante Sparren), ihre Länge ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 7.4 Für die Dachdeckung sind Ton- oder Betonziegel in den Farbtönen rot, rotbraun oder braun zulässig.
- 7.5 Fassaden-Oberflächen: Materialien Putz, Holz, Sicht- und Natursteinmauerwerk sind zulässig.
- 7.6 Für die Gebäude Nr. 19, 20, 21, 22, 23, 28, 29 und 30 wird eine 50-tige Holzverschalung zwingend festgesetzt.
- 7.7 Für die Gebäude Nr. 11, 24 und 27 wird ein aufgeständerter Holz-Balkon zwingend festgesetzt, ebenso der Holzanteil für eine 50-tige Verschalung. (siehe 7.6)
- 7.8 Zur Versorgung aller im Gebiet befindlichen Gebäude ist nur eine Antenne pro Gebäude für den Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig (Außenantennen, § 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- 7.9 Mit dem Bauantrag sind Längs- und Querschnitte des Baugrundstückes bezogen auf NN-Höhen vorzulegen.  
Bei schwierigem Gelände kann das Anbringen eines Gebäudeprofils verlangt werden.
8. Gestaltung der Außenanlagen (§ 9 (1) 25 BauBG
- 8.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Bepflanzung gilt als Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1, 25 BauBG. Der jeweils angegebene Standort der Bäume kann je nach Grenzverlauf, Topographie und Gebäudestellung geringfügig variiert werden.
- 8.2 Für die Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und des Verkehrsgrüns, sind nur heimische, bodenständige Gehölze zulässig.  
Stockende Obstbäume müssen erhalten bleiben, wo dies im unmittelbaren Baubereich nicht möglich ist, muß nachgepflanzt werden. Je Baugrundstück muß mindestens ein heimischer Baum gepflanzt sein.
- Die Freiflächen um die Häuser sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind spätestens 1 Jahr nach Bezug anzulegen und zu unterhalten.



Anlage 6 - Bebauungsplan - Blatt 6

- 5 -

8.3 Für die Geländeoberfläche sind die in den Geländeschnitten dargestellten Höhen verbindlich. Ziffer 3.1 der Bebauungsvorschriften gilt sinngemäß.

8.4 Sichtschutzwände, Stützmauern, Pergolen sind zusammen mit den Gebäude zu planen und genehmigungspflichtig. Stützmauern sind mit geeigneten Pflanzen intensiv zu begrünen.

8.5 Einfriedigungen  
Eine Einfriedigung der Vorgärten ist nicht zulässig, außer Heckenbepflanzung bis zu 0,8 m Höhe. Die Abgrenzung der Gärten gegeneinander wird auf Spann-, Maschen- und offene Holzzäune beschränkt (max. Höhe 1,20 m), die von freiwachsendem Gehölz und Stauden überwachsen werden.

Entlang des Bachbereiches (Scheurbach) sind nur offene Einzäunungen aus Holz zulässig.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Erschließungsanlagen

Für die Herstellung des Straßenkörpers werden auf den Privatgrundstücken bergseits Abgrabungen und talseits Aufschüttungen bis zu einer Neigung 1:1,5 durchgeführt.

10. Verkehrssicherheit

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder sind von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Ausnahmen: Sträucher bis 0,80 m Höhe.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Ortsteiles Bernersbach.

Von Immobilienportal.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauft durch  
Drittwelt ist untersagt!



Anlage 6 - Bebauungsplan - Blatt 7

- 6 -

11.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalisationsnetz.

Es kann nicht in jedem Falle gewährleistet werden, daß das Untergeschoß der Gebäude im freien Gefälle entwässert wird.

Gegebenenfalls sind Untergeschosse mittels Pumpen zu entwässern. Entsprechendes gilt für Nicht Einhaltung der Sockelhöhen.

11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des gesamten Baugebietes erfolgt durch Erdkabel.

Das Niederspannungsversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können Elektrizitätsversorgungs-einrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschachte, die für die Stromversorgung notwendig werden, jetzt aber nicht in Zahl und Einbaort festzulegen sind, auch später auf als nicht überbaubar ausgewiesenen öffentlichen Flächen errichtet werden.

Forbach, 20. Okt. 1987  
Der Bürgermeister:

Karlsruhe, 15.1.1987

KING WEBER  
INGENIEURBAU, STÄDTEBAU

*K. Weber*

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