

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!**

Gutachten-Nr.:
25.033

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5
Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: info@weiss-sv.de



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der DIAZert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Rastatt
-Vollstreckungsgericht-
Herrenstraße 18, 764372 Rastatt

Aktenzeichen:

1 K 97/24



Ort:

76437 Rastatt-Niederbühl

Straße:

Am Krebsbach 28-34

Objektart:

**Wohnungseigentum Nr. 3 im EG von Haus Nr. 34
mit Kellerraum Nr. 3 (999/100.000 Miteigentums-
anteil an Flst.Nr. 3848) sowie Teileigentum
an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 17
(50/100.000 Miteigentumsanteil)**

Wertermittlungsstichtag: 06.05.2025

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
-WE Nr. 3- 114.000EUR

-dem Sachverständ. wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht-

In Worten: Einhundertvierzehntausend Euro

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
-TE Nr. 17- 15.000EUR

In Worten: Fünfzehntausend Euro

Das Gutachten besteht aus 46 Seiten und 8 Anlagen mit 16 Seiten.
Es wurden 3 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	7
3.1 Grundbucheintragungen	7
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	9
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	10
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
4.1 Örtliche Lage	10
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	15
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
5.1 Vorbemerkungen	16
5.2 Bauweise und Nutzung	17
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	18
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	20
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	20
6. WERTERMITTLUNG	21
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
6.2 Bodenwert	25
6.3 Sachwert	28
6.4 Ertragswert	35
6.5 Vergleichswert	40
6.6 Verkehrswert	43
6.7 Sonstige Angaben zum Beschluss	45
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	46
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche	1
Anlage 3: Aufteilungspläne	4
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 1.000	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	6
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 3 (Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad/WC und Terrasse) im EG eines zweieinhalbgeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienwohnhauses sowie Abstellraum Nr. 3 und Teileigentum in Form des Tiefgaragenstellplatz Nr. 17 auf einem Grundstück mit vier Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage.	
Wertermittlungstichtag		06.05.2025
Flst.Nr.		3848
Miteigentumsanteil	WE Nr. 3	999/100.000
	TE Nr. 17	50/100.000
Grundstücksgröße		7.540 m ²
Vermietbare Fläche	Zweizimmerwohnung Nr. 3 im EG	56,33 m ²
	TE Nr. 17 (Tiefgaragenstellplatz)	
Anteilige Bruttogrundfläche		90,00 m ²
Baujahr		1994
Jahres-Rohertrag		6.156 EUR
Bewirtschaftungskosten		25,40%
Liegenschaftszinssatz		2,25%
Vervielfältiger		29,51
Restnutzungsdauer (in Jahren)		49
Bodenwert		31.638 EUR
Sachwert		118.510 EUR
Ertragswert		142.137 EUR
Vergleichswert		142.859 EUR
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 3		114.000 EUR
Verkehrswert (Marktwert) Teileigentum Nr. 17		15.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche		2.024 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		18,52
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		5,40%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		4,03%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		562 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1. Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Der Sachverständige besorgte sich die Teilungserklärung und die Abgeschlossenheitspläne. Die Planunterlagen stimmten mit den vor Ort angetroffenen Gegebenheiten weitestgehend überein. Eine zusätzliche Baukateneinsicht erfolgte aus diesem Grunde nicht. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2. Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Rastatt -Vollstreckungsgericht- Herrenstraße 18, 764372 Rastatt
Aktenzeichen:	1 K 97/24
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Rastatt vom 12.02.2025 (1 K 97/24)
Ort:	76437 Rastatt-Niederbühl
Straße:	Am Krebsbach 28-34
Flst. Nr.:	Flst. Nr. 3848 (davon 999/100.000 und 50/100.000 Miteigentumsanteil)
Landkreis:	Rastatt
Objektbesichtigung:	Am 06.05.2025 und am 23.04.2025.
Teilnehmer:	Zu beiden schriftlich anberaumten Ortsterminen ist niemand erschienen. Der zweite Termin wurde rechtzeitig per Einschreiben an den Eigentümer versendet. Der Sachverständige konnte somit nur eine Außenbesichtigung durchführen.

Wertermittlungstichtag:**06.05.2025**

(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätstichtag:**06.05.2025**

(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen**Auftraggeberseits****überlassene Unterlagen:**

- Wohnungs- u. Teileigentumsgrundbuchauszug Nr. 895 und 930 vom 13.02.2025
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 12.02.2025
- Auftragsschreiben vom 27.02.2025

Von der Gläubigerin**überlassene Unterlagen:**

- Entfällt

Erhebungen des**Sachverständigen:**

- Schriftliche Auskunft bzgl. Bebauungsplan von der Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung, vom 12.05.2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Rastatt, Fachbereich Tiefbau und Wasserwirtschaft, vom 12.05.2025 bzgl. Erschließungsbeiträgen
- Schriftliche Auskunft der Stadt Rastatt, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, vom 12.05.2025 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, vom 14.05.2025 bzgl. Altlasten
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB von der Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 12.05.2025
- Teilungserklärung (vom 27.10.1993) mit Abgeschlossenheitsbescheinigung (vom 28.06.1995) und Aufteilungsplänen sowie Änderung der Teilungserklärung vom 11.08.1994 und 10.05.1995 aus einem vorherigen Gutachten des Sachverständigen
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 16.10.2002 und Nachtrag vom 22.12.2003, angefordert beim Grundbuchzentralarchiv BW
- Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Rastatt vom 13.05.2025
- Anfrage bei der Hausverwaltung am 12.05. und 28.05.2025 bzgl. Energieausweis und Hausgeld
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans und der Hochwasserrisikokarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragungen

**Wohnungseigentums-
grundbuch:**

Vom 13.02.2025

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 6 eingetragen:
xxxxx

Grundbuch von:

Rastatt-Niederbühl

Amtsgerichtsbezirk:

Achern

Gemarkung:

Niederbühl

Blatt:

Nr. 895

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

999/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 3848, Am Krebsbach 28, 30, 32, 34, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 7.540 m², aus Blatt 43 hierher übertragen und verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus C gelegenen Wohnung und dem Kellerraum Nr. 3.

Hierher zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 3.

Das Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen in Blatt 821 bis 999 und Blatt 1065, ausgenommen dieses Blatt).

Im übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 27.10.1993 und 11.08.1994 Bezug genommen.

Eingetragen am 20.10.1994.

Einlegeblatt 1 R:

Die Teilungserklärung ist geändert (Neubegründung von Sondereigentum an Haus D) der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Blatt 2224 bis 2235.

Bezug: Bewilligung vom 16.10.2002 und vom 22.12.2003. Eingetragen am 30.07.2004.

Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1) Die Eintragung ist bereits gelöscht.

Lfd. Nr. 2)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 30.12.2024 (1 K 97/24).
Eingetragen (ACH005/1/2025) am 13.01.2025.

Lfd. Nr. 3)

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 30.12.2024 (1 L 96/24).

Eingetragen (ACH005/2/2025) am 13.01.2025.

Wertung der Eintragungen:

Die Eintragung hat für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes keine Wertbeeinflussung. Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren ist ohne etwaige Belastungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches zu ermitteln.

**Teileigentums-
grundbuch:**

Vom 13.02.2025

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 6 eingetragen:

xxxxx

Grundbuch von:

Rastatt-Niederbühl

Amtsgerichtsbezirk:

Achern

Gemarkung:

Niederbühl

Blatt:

Nr. 930

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

50/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 3848, Am Krebsbach 28, 30, 32, 34, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 7.540 m², aus Blatt 43 hierher übertragen und verbunden mit dem Sondereigentum an dem PKW-Abstellplatz Nr. 17 in der Tiefgarage.

Das Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen in Blatt 821 bis 999 und Blatt 1065, ausgenommen dieses Blatt).

Im übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 27.10.1993 und 11.08.1994 Bezug genommen.

Eingetragen am 20.10.1994.

Einlegeblatt 1 R:

Eintragung entsprechend dem Wohnungseigentumsgrundbuch

Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1) Die Eintragung ist bereits gelöscht.

Lfd. Nr. 2)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 30.12.2024 (1 K 97/24).

Eingetragen (ACH005/1/2025) am 13.01.2025.

Wertung der Eintragungen: Die Eintragung hat für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes keine Wertbeeinflussung. Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren ist ohne etwaige Belastungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches zu ermitteln.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan/ Flächennutzungsplan

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Straßen- und Baufluchtenplans "Viehtrieb-Werb", welcher seit 1965 rechtskräftig ist sowie Änderung von 1968. Hier war der betreffende Bereich noch als Bebauung mit Gewerbebetrieben beschrieben.

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplans, wirksam ab 06.07.2006 ist der Bereich als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Zulässige Art der
baulichen Nutzung:

Wohnbaufläche

Zulässiges Maß der
baulichen Nutzung:

Gemäß § 34 Bau GB

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Rastatt, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, vom 12.05.2025 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 3848 folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 8:

Die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Rastatt-Niederbühl, Am Krebsbach 26-28, Flst.Nr. 3848 xxxxx übernehmen für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 71 LBO die Verpflichtung, auf ihrem Grundstück Flst.Nr. 3848 zwei Tiefgaragen-Stellplätze jederzeit und uneingeschränkt zugunsten des Baugrundstücks, Flst.Nr. 3847 zur Verfügung zu stellen.

Wertung der Eintragung:

Die Stellplatzverpflichtung hat für die Bewertung des Wohnungseigentums Nr. 3 und des Teileigentums Nr. 17 keine wertrelevante Auswirkung.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahres und des äußeren Erscheinungsbildes steht das zu bewertende Anwesen vermutlich nicht unter Denkmalschutz.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren:

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Baufuchtenplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Die Wohnung ist (gemäß Klingelschild) eigengenutzt. Weitere Informationen liegen dem Sachverständigen nicht vor.
Hausverwaltung:	Seit 01.01.2025 : XXXX XXXX
Hausmeister:	Keine Angaben
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1. Örtliche Lage

Makrolage	Rastatt ist eine große Kreisstadt im Bundesland Baden-Württemberg und hat ungefähr 51.000 Einwohner. Rastatt liegt an der Rheinschiene am Fuße des Schwarzwaldes, ca. 25 km südlich von Karlsruhe und rund 45 km nordöstlich von Straßburg sowie ca. 13 km nordwestlich von Baden-Baden. Rastatt besteht aus der Kernstadt und den Stadtteilen Ottersdorf, Plittersdorf, Rauental, Wintersdorf und Niederbühl/ Förch.
Wirtschaftsdaten:	Die Große Kreisstadt Rastatt (Baden-Württemberg) stellt einen bedeutenden Wirtschaftsstandort in der Region Mittelbaden dar. Mit rund 330 Hektar Gewerbe- und Industrieflächen zählt Rastatt zu den größten Wirtschaftsarealen südlich von Karlsruhe. Der Standort ist geprägt durch eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur mit international tätigen Großunternehmen, innovativen Mittelständlern sowie einem stabilen Dienstleistungssektor. Ein wirtschaftliches Schwergewicht bildet das Mercedes-Benz-Werk Rastatt, ergänzt durch weitere Industriebetriebe wie Getinge (ehemals Maquet) mit über 1.300 Beschäftigten. Der Landkreis Rastatt weist eine starke wirtschaftliche Dynamik auf: Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) belief sich 2021 auf 10,1 Mrd. Euro (+73 % seit 2000). Im Innovationsindex Baden-Württemberg belegt Rastatt landesweit den 8. Rang – das beste Ergebnis innerhalb der Region Mittelbaden. Auspendler an den SvB: 60,6 % Einpender an den SvB: 69,6 % (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Baden-Württemberg steht im Jahr 2025 vor wirtschaftlichen Herausforderungen. Trotz einzelner positiver Entwicklungen in bestimmten Branchen bleibt die Gesamtlage angespannt. Die Prognosen deuten auf eine anhaltende Schwächephase hin, die durch strukturelle Probleme und externe Unsicherheiten verstärkt wird.

Nach einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,4 % im Jahr 2024 prognostizieren verschiedene Institute für 2025 eine weiterhin schwache Konjunktur.

Im dritten Quartal 2024 stiegen die Umsätze im Einzelhandel um 2,1 % gegenüber dem Vorquartal, insbesondere im Bereich Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren. Der Großhandel verzeichnete hingegen einen Rückgang um 1,9 % . Der Fahrzeugbau zeigte im dritten Quartal 2024 einen leichten Umsatzanstieg von 0,9 %, getrieben durch das Inlandsgeschäft (+5,8 %), während die Auslandserlöse um 0,8 % gesunken sind.

Industrie:

Die Industrie in Deutschland und insbesondere in Baden-Württemberg steht im Jahr 2025 vor erheblichen Herausforderungen. Eine Kombination aus konjunkturellen Schwächen, strukturellen Problemen und geopolitischen Unsicherheiten belastet die Branche stark.

Das Verarbeitende Gewerbe im Südwesten verzeichnete 2024 einen deutlichen Rückgang. Die Auftragseingänge sanken um 5,2 %, die Produktion um 6,7 % und der Umsatz um 6,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Besonders das Auslandsgeschäft entwickelte sich im dritten und vierten Quartal negativ.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Im Jahr 2025 zeigt sich der deutsche Arbeitsmarkt angesichts der anhaltenden wirtschaftlichen Schwäche belastet, während die Inflation sich auf einem moderaten Niveau stabilisiert. Im März 2025 waren rund 2,97 Millionen Menschen in Deutschland arbeitslos, was einer Arbeitslosenquote von 6,4 % entspricht. Diese Quote ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte gestiegen.

Das IAB erwartet für das Jahr 2025 einen Anstieg der Arbeitslosenzahl um 140.000 Personen auf durchschnittlich 2,92 Millionen. Gleichzeitig soll die Zahl der Erwerbstätigen um 40.000 auf 46,04 Millionen zurückgehen.

Bausektor / Nachfrage Immobilien:

Die deutsche Bauwirtschaft erlebt 2025 das fünfte Jahr in Folge mit realen Umsatzrückgängen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie prognostiziert einen Rückgang von 1,4 % . Besonders betroffen ist der Wirtschaftsbau, der 2025 einen realen Umsatzverlust von 4,5 % verzeichnet. Trotz dieser Rückgänge gibt es positive Entwicklungen: Im Januar 2025 stiegen die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe gegenüber dem Vorjahresmonat um 10,3 %, nominal sogar um über 12 % . Insbesondere der Wohnungsbau zeigte dabei eine kräftige Belebung. Die Baupreise stabilisieren sich ebenfalls. Für 2025 wird ein moderater Anstieg der Preise für Bauleistungen um 1 % erwartet.

Ausblick:

Die wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg im Jahr 2025 ist von Unsicherheiten geprägt, mit unterschiedlichen Prognosen zur BIP-Entwicklung. Während einige Indikatoren auf eine leichte Erholung hindeuten, bleibt die Gesamtwirtschaftslage herausfordernd.

- Demographischer Wandel: Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Rastatt bis zum Jahre 2040 um etwa 7,1 % zunehmen.
- Demographietyp: Demographietyp 6 (Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen)
- Immobilienmarkt: Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis Dezember 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76437 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bereich 76437				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	484	11,15 €	7,49 € - 16,18 €	1.413
<= 30 m²	21 (4,3%)	20,49 €	12,33 € - 43,75 €	1.047 (74,1%)
> 30 - 60 m²	142 (29,3%)	11,45 €	7,98 € - 16,18 €	1.158 (82%)
> 60 - 90 m²	235 (48,5%)	10,55 €	7,43 € - 14,48 €	1.163 (82,3%)
> 90 - 120 m²	57 (11,8%)	10,17 €	6,80 € - 13,02 €	1.083 (76,7%)
> 120 m²	29 (6%)	9,95 €	5,19 € - 12,86 €	1.036 (73,3%)

(Quelle: Mietpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis Dezember 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76437 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

Kaufpreise: PLZ-Bereich 76437				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	495	3.313 €	1.974 € - 5.070 €	770
<= 70 m² Wohnung	103 (20,8%)	3.188 €	1.974 € - 5.000 €	272 (35,3%)
> 70 - 120 m² Wohnung	153 (30,9%)	3.275 €	2.243 € - 4.953 €	316 (41%)
> 120 m² Wohnung	28 (5,7%)	2.672 €	1.273 € - 3.700 €	227 (29,5%)
<= 120 m² Haus	36 (7,3%)	4.001 €	2.174 € - 5.907 €	330 (42,9%)
> 120 m² Haus	175 (35,4%)	3.380 €	1.743 € - 5.515 €	335 (43,5%)

(Quelle: Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Mikrolage Das zu bewertende Objekt befindet sich in einer Wohnanlage im Rastatter Stadtteil Niederbühl, ca. 1 km südöstlich der Kernstadt in Ortsrandlage in der Straße Am Krebsbach.

Bauweise: Offene Bauweise

Wohnlage: Einfache bis mittlere Wohnlage

Geschäftslage: Keine Geschäftslage

Gewerbelage: Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung: Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung

Entfernung zur Stadtmitte: Bis zur Stadtmitte von Rastatt (Fußgängerzone) sind es ungefähr 3,6 km

Infrastruktur

Individualverkehr: Die Bundesstraßen 3, 36 und 462 führen durch Rastatt. Die Bundesautobahn A 5 verläuft in Nord-Süd-Richtung nur ca. 150 m östlich vom Objekt. Die nächste Autobahnauffahrt (Anschlussstelle Rastatt) ist ungefähr 4,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

ÖPNV: Die nächste Bushaltestelle ist in rund 550 m Entfernung. Der zentrale Omnibusbahnhof ist rund 3,3 km entfernt und befindet sich vor dem Bahnhof Rastatt.

Schulen: Sämtliche allgemeinbildende Schulen sind in Rastatt vorhanden

Einkaufsmöglichkeiten: Sind in Rastatt gegeben

Öffentliche Einrichtungen: Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer großen Kreisstadt sind vorhanden. Kreiskrankenhaus, Hallenbad, Freibad, Eislaufhalle und eine große Veranstaltungshalle sind am Ort. Verschiedene Museen, davon einige im historischen Residenzschloss und das bei Niederbühl liegende Schloss Favorite bieten eine kulturelle Vielfalt.

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege: Eineinhalbspurige, asphaltierte Straße mit einseitigem Gehweg

Öffentliche oder private Straßen: Öffentliche Straße

Störende Betriebe in der Nachbarschaft: Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:

Definition:

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt. Je nach Verkehrsaufkommen und Windrichtung sind vermutlich trotz Lärmschutzwall Immissionen von der 150 m entfernten Autobahn zu erwarten.

Lärmschutz:

Gemäß Lärmkartierung 2022 des Daten- und Kartendienstes LUBW ist das Bewertungsobjekt in 24 Stunden von Lärmeinflüssen an der südöstlichen Gebäudeseite in Höhe von $\geq 65-69$ dB(A) betroffen und Richtung Innenhof in Höhe von $\geq 60-64$ dB(A). Nachts wird der Verkehrslärm mit $\geq 60-64$ dB(A) bzw. $\geq 55-54$ dB(A) angegeben. Die Berechnungspunkthöhe lag bei 4 m über Gelände.

Von Lärmeinflüssen durch Schienenverkehr und Fluglärm ist das Objekt nicht betroffen.

Naturgefahren:

Der Krebsbach verläuft entlang der Straße nördlich des zu bewertenden Grundstücks.

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen.

Gemäß Auswertung des Daten- und Kartendienstes LUBW ist der westliche Bereich des Grundstücks und ein kleinerer Bereich an der Straße von einem möglichen Hochwasser bei extremem Hochwasser (Hqextrem) betroffen. Die mögliche Überflutungstiefe wird bei der Hochwasser-risikomanagement-Abfrage in diesem Bereich mit 1,10 m Tiefe angegeben. Der Grundstücksteil des Hauses Nr. 34 ist gemäß dieser Grafik nicht betroffen.

Für sonstige Naturgefahren (Erdbeben, Hagel, Waldbrand etc.) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Das Hitzerrisiko gilt ab dem Jahre 2071, sowie das gegenwärtige Risiko für Blitzschläge und Starkregen als erhöht.

Zusammenfassende Beurteilung:

Überwiegend einfache bis mittlere Wohnlage in einem Wohngebiet am südlichen Stadtrand von Rastatt-Niederbühl.

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.rastatt.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 3848 handelt es sich um ein etwa rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück mit einer spitzen Ausbuchtung an der Südecke.

Grundstücksbreite:

Überwiegend ca. 89 m, Ausbuchtung ca. 20 m spitz zulaufend

Grundstückstiefe:

Überwiegend zwischen ca. 81 m und ca. 83,50 m, im Bereich der Ausbuchtung bis ca. 107 m.

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme sind die Wohngebäude nicht bis an die Grundstücksgrenzen gebaut. Lediglich die Tiefgarage ist mit zwei Seiten bis an die Grundstücksgrenze gebaut.

Eine Grenzüberbauung besteht nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Untergrundverhältnisse:

Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Topographie:

Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

Altlasten:

Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, vom 14.05.2025, sind auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Rastatt, Fachbereich Tiefbau und Wasserwirtschaft, vom 12.05.2025 sind für das Grundstück Flst. Nr. 3848 alle Erschließungs- und Abwasserbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie der Erschließungsbeitrags- und der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Rastatt erhoben und bezahlt. Nach heutiger Sach- und Rechtslage muss mit keinen weiteren Beiträgen gerechnet werden.
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Internet und Kanalisation
Einfriedigung:	Teils mit Metallzaun
Außenanlagen:	<p>Befestigte Hauszugänge, TG-Zufahrt mit Betonverbundsteinen, gärtnerische Anlage (Rasen, Büsche), Hofbefestigung mit Betonverbundsteinen, Stellplätze mit Rasengittersteinen, Müllplatzumzäunung aus Metall</p> <p>Die Außenanlagen befinden sich in einem normal gepflegten Unterhaltungszustand.</p>
Parkmöglichkeiten:	<p>Auf dem Grundstück ist eine Tiefgarage vorhanden. Die TG-Stellplätze bilden eigene Teileigentumseinheiten.</p> <p>Bewertet wird das Teileigentum Nr. 17 in Form eines üblichen Tiefgaragenstellplatzes.</p> <p>Im öffentlichen Straßenraum sind weitere, öffentliche Parkmöglichkeiten vorhanden.</p>

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungstichtag. **Das Wohnungseigentum konnte nicht von innen besichtigt werden! Das Gemeinschaftseigentum (Flure, Treppenhaus, Kellerräume, Tiefgarage usw.) konnte teils begutachtet werden.**

Vom Sachverständigen kann somit keine Gewähr für die Richtigkeit der Baubeschreibung übernommen werden!

Grundlage für die Baubeschreibung sind daher lediglich die Erhebungen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen (soweit möglich). Bauunterlagen und Baubeschreibungen des Innenausbaus lagen bei den Aufteilungsplänen bei. Es handelt sich hierbei um die Baubeschreibung zum Verkauf. Ob die Materialien tatsächlich gewählt wurden und die Ausstattung so ausgeführt wurde, kann vom Sachverständigen nicht geprüft werden.

Dem Sachverständigen ist die Wohnlage (Konstruktion, Baujahr) durch Bewertungen vor einigen Jahren bekannt. Die Wohnungsausstattung der WE Nr. 3 ist nicht bekannt.

Es lagen vollständige Aufteilungspläne durch das Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim vor. Der vor Ort angetroffene Zustand stimmt mit den Bauplänen überein. Die Baugenehmigung wurde nicht zusätzlich eingesehen.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt soweit nichts anderes vermerkt ist.

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 3848 befinden sich vier zweigeschossige, unterkellerte Mehrfamilienwohnhäuser sowie eine Tiefgarage. Insgesamt befinden sich 105 Wohnungen in dem Gesamtkomplex. Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich in Hausnummer 34 mit insgesamt 21 Wohneinheiten.

Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt.

Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 3 im Erdgeschoss des Hauses Am Krebsbach 34 mit Kellerraum Nr. 3 und das Teileigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 17 im Kellergeschoss.

Die Zugang zum Haus Nr. 34 erfolgt vom Hof aus an der Nordwestseite.

Nutzung :

Eigentumswohnung Nr. 3 , bestehend aus einer Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad/WC, Flur und Terrasse im Erdgeschoss.

Die Wohnfläche beträgt ca. 56 m². Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Zum Wohnungseigentum Nr. 3 gehört der Abstellraum Nr. 3 (Kellerabteil). Bewertet wird zudem das Teileigentum Nr. 17 in Form des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 17 im Kellergeschoss.

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude:**Mehrfamilienwohnhaus (hier: Haus Nr. 34)**

Baujahr: 1994

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Gemäß Verkaufsexposé von 2003 wurden im Laufe der Zeit die Fassade gereinigt, die Balkone saniert und das Unter-/Kellergeschoss saniert. Genauere Angaben sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Anzahl der Geschosse: Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung: Vollunterkellerung

Dachausbau: Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente: Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Kellerwände: Außenwände aus Stahlbeton, Innenwände aus Kalksandsteinmauerwerk

Geschosswände: Außenwände aus Poroton-Mauerwerk, 30 cm stark; Innenwände aus Mauerwerk und Gipsdielen

Geschossdecken: Massivdecken

Dach: Satteldach mit Betondachsteindeckung mit Zwischensparrendämmung

Fassade: Putzfassade

Haustür: Bauzeitübliches Haustüreingangselement mit Seitenteil

Treppe: Stahltreppe mit Kunststeinstufen und Metallgeländer.
Es ist kein Aufzug in dem Mehrfamilienhaus vorhanden.

Wohnungseigentum:**Wohnungseigentum Nr. 3 im EG**

Innenrenovierung: Nicht bekannt

Ausbau

Fenster: Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung

Rollläden: Kunststoffrollläden

Türen: Vermutlich bauzeitübliche Holztüren

Installation: Vermutlich bauzeitübliche Hausinstallationen

Heizung: Vermutlich noch Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper
(letzte Information von 2002)

Warmwasserversorgung: Zentral

Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Sanitärräume:	Gemäß Grundriss Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
Wände:	Vermutlich Raufaser
Decken:	Vermutlich Anstrich
Balkone, Terrasse:	Eine Terrasse mit Waschbetonplattenbelag und Metallgeländer
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Bei der Hausverwaltung wurde der Energieausweis angefordert. Leider wurden dem Sachverständigen auch bei wiederholter Anfrage keine Informationen zugesendet.
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Materialien können die energetischen Eigenschaften mit "befriedigend und nicht mehr ganz zeitgemäß" eingeschätzt werden.
Grundrissgestaltung:	Es handelt es sich um eine Zweizimmerwohnung mit durchschnittlichen Raumabmessungen. Es sind keine klassischen Durchgangszimmer vorhanden. Lediglich die Küche ist über das Wohn-/Esszimmer erschlossen. Eine Terrasse ist vorhanden. Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf die beiliegende Grundrisspläne verwiesen.
Belichtung:	Die Belichtungsverhältnisse scheinen befriedigend. Die Wohnung ist nach Südosten hin orientiert. Sämtliche Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<u>Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage:</u> Das Gemeinschaftseigentum befindet sich -soweit es besichtigt werden konnte- in befriedigendem altersentsprechendem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau und Mängel/Bauschäden: - Fassade und Balkone sind renovierungsbedürftig - äußeres Holzwerk ist zu streichen Über anstehende Renovierungsmaßnahmen ist dem Sachverständigen nichts bekannt. Von der Hausverwaltung hat der SV diesbezüglich keine Auskünfte erhalten. <u>Wohnungseigentum Nr. 3:</u> Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, wird bei der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass sich die Wohnung innen in einem gutem und bauzeitgemäßem Bauzustand befindet. Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Terrasse

Sonstiges Zubehör: Entfällt; Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt

Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Kellerflur, Fahrradabstellplatz in der Tiefgarage, Heizraum, Technikräume, Wäscheraum, Abstellraum Müll und Verkehrsfläche in der Tiefgarage

Teileigentum: **Tiefgaragenstellplatz Nr. 17**

Baujahr: 1994

Renovierung / Modernisierung /
Umbau: Nicht bekannt

Anzahl der Geschosse: Ein Untergeschoss

Geschosswände: Stahlbeton mit Stahlbetonstützen

Dach: Flachdach, begrünt

Bodenbeläge: Betonpflasterboden

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Die Tiefgarage befindet sich in renovierungsbedürftigem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln/Bauschäden.
- Malerarbeiten erforderlich
- Türen zu den Treppenhäusern teils beschädigt
- etliche Ölflecken auf dem Boden

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss eines zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses. Das Gesamtanwesen besteht aus vier Wohnhäusern mit insgesamt 105 Wohneinheiten. Im Haus 34, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet, sind 21 Wohnungen vorhanden. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in befriedigendem, teils renovierungsbedürftigem Bauzustand, das Wohnungseigentum konnte nicht von innen besichtigt werden; die Bebauung ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Räumlichkeiten werden offenbar zu Wohnzwecken genutzt.
Wie bereits erwähnt, wurde dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht. Insofern erfolgt die Beschreibung der Innenausstattung anhand von Annahmen und Vermutungen. Eine Gewähr der Baubeschreibung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnung.

In der Teilungserklärung ist unter § 16 eine Regelung getroffen über eine evtl. Nutzung für gewerbliche Zwecke. Eine Änderung der Nutzungsart ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig. Die Gemeinschaft kann die Zustimmungsbefugnis dem Verwalter übertragen.

Für eine anderweitige Nutzung müsste auf jeden Fall ein Nutzungsänderungsantrag bei der Baurechtsbehörde gestellt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung (als Zweizimmerwohnung) unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und

2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und

2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und

2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

**Grundsatz der
Modellkonformität
(§ 10 ImmoWertV)**

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Indexreihen

(§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten

(§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung der Grundstücksmerkmale (Normgrundstück) an.

Vergleichsfaktoren

(§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Liegenschaftszinssätze;

Sachwertfaktoren

(§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine zum Besichtigungszeitpunkt vermutlich eigengenutzte Wohnungseigentumseinheit in einem Mehrfamilienwohnhaus.

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Wohnungs- und Teileigentum das Vergleichswertverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt stehen in diesem Falle genügend zeitnahe und ausreichend viele Vergleichspreise zur Verfügung.

Im vorliegenden Falle konnte der zuständige Gutachterausschuss dem Sachverständigen sechs zeitnahe Vergleichspreise zur Verfügung stellen. Diese sind für eine Vergleichswertverfahren geeignet und ausreichend.

Der Verkehrswert bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum **wird deshalb in Anlehnung an den Vergleichswert** ermittelt.

Die anderen Wertermittlungsverfahren werden der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung herangezogen.

6.2. Bodenwert

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt gibt einen Bodenrichtwert von **440,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke (Wohnbaufläche), inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Mehrfamilienhäuser, baureifes Land und eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 0,60.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der Tatsache, dass es sich um Wohnungseigentum handelt und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **400,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt.

Hierbei wurde der Bodenrichtwert für das unbebaute Grundstück zugrunde gelegt. Eine Abhängigkeit zur Grundstücksausnutzung (wGFZ) besteht bei der Bewertung einer einzelnen Einheit aus einer Gesamtanlage nicht. Allerdings ist ein Rückgang der Bodenpreise seit der Festsetzung des Richtwertes (01.01.2023) bis zum Wertermittlungstichtag festzustellen. Der zuständige Gutachterausschuss hat hierzu zwar noch keine Veröffentlichung herausgegeben. Im neuesten Immobilienmarktbericht von Karlsruhe ist allerdings ein Rückgang von etwa 5 % für MFH ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass dies auch für die Rastatter Bodenwerte zutrifft.

Es handelt sich um eine relativ große Bodenrichtwertzone. Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Ortsrandlage nur 150 m von der Autobahn A 5 entfernt. Gemäß Lärmkarten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist das Grundstück mehr von Straßenlärm betroffen als andere Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Es wird daher ein Abschlag von 5 % auf den Bodenrichtwert für markt- und sachgerecht erachtet.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	440 EUR
Abschlag wegen der allgemeinen Bodenpreisentwicklung:	-20 EUR
Abschlag wegen Lage	-20 EUR
Bodenwert angepasst:	400 EUR

Berechnung:

Flst. Nr. 3848 mit einer Größe von 7.540 m²:

$$7.540 \text{ m}^2 \times 400 \text{ EUR} = 3.016.000 \text{ EUR}$$

Anteiliger Bodenwert WE Nr. 3

$$\text{davon } 999/100.000 \text{ Miteigentumsanteil} = \mathbf{30.130 \text{ EUR}}$$

Anteiliger Bodenwert TE Nr. 17

$$\text{davon } 50/100.000 \text{ Miteigentumsanteil} = \mathbf{1.508 \text{ EUR}}$$

$$\mathbf{\text{Bodenwert} = 31.638 \text{ EUR}}$$

6.3. Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Alterswertminderungs- faktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =
 $\text{RND/GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten.}$

**Alter, Gesamt- und
Restnutzungsdauer
(§ 4 ImmoWertV)**

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

**Modernisierung/
Instandhaltung**

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Gebäude:

Mehrfamilienwohnhaus

hier: Wohnungseigentum Nr. 3 im Haus Nr. 34

Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand der Wohnfläche und den Aufteilungsplänen in Verbindung mit der Ortsbesichtigung und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 90,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Mehrfamilienwohnhaus Typ 4.2 mit mehr als 20 WE

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen Zustand).

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 755 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,0

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Wohnungsgröße (Ø 60 m²) x -2%

(anhand TE übernommen)

Grundrissart (Mehrspanner) x -5%

Summe der Zu- und Abschläge: + -7%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 0,93

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,872 -Stand 1. Quartal 2025-

Baujahr

1994

Gebäudealter

31 Jahre

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude, welches 1994 erbaut wurde.

Im Laufe der Zeit wurde vermutlich nur geringe Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, welche keinen Einfluss auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes haben.

Dem Sachverständigen wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand am Stichtag. Bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden angerechnet. Renovierungen welche nach dem Stichtag stattgefunden haben, werden nicht beachtet. Desweiteren werden die für die wirtschaftliche Nutzung erforderlichen Renovierungsmaßnahmen, welche sofort umgesetzt werden müssen, berücksichtigt (im vorliegenden Fall sind keine Maßnahmen erforderlich).

Im Hinblick auf das Baujahr und den vor Ort angetroffen bauliche Zustand, ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständig wie folgt ermittelt worden:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe der Punkte	20	0

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Daher können die im Anhang der ImmoWertA zu Anlage 2 veröffentlichten Tabelle b verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	31	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND 49 Jahre

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :			755,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	>	0,930	= 702,15EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,872	= 1.314,42EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	90,00	= 118.298 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten des Gebäudes			118.298 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:			
Terrasse			3.000 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten der baulichen Anlage			121.298 EUR
<hr/>			
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)			
Gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses wurde ein Regionalfaktor von 1,00 ausgewiesen.			
			= 1,00
Angepasste Herstellungskosten			= 121.298 EUR
<hr/>			
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)			
121.298 EUR	x	0,6125	= 74.295 EUR
<hr/>			
Wohnungseigentum Nr. 3		=	74.295 EUR

Gebäude:

Mehrfamilienwohnhaus

hier: Tiefgaragenstellplatz Nr. 17

Wertansatz

Der Tiefgaragenstellplatz wird pauschal bewertet.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird entsprechend des Wohngebäudes (Eigentumswohnung) auf 49 Jahre geschätzt

RND	49	Jahre
GND	80	Jahre

Berechnung

Anteiliger Herstellungswert für den Tiefgaragenstellplatz				20.000 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten				20.000 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
Keine		=		0 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten der baulichen Anlage				20.000 EUR
x Regionalfaktor				
20.000 EUR	x	1,0000	=	20.000 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
20.000 EUR	x	0,6125	=	12.250 EUR
<hr/>				
TG-Stellplatz Nr. 17		=		12.250EUR

Vorläufiger Sachwert

Wohnungseigentum Nr. 3	=	74.295 EUR
Teileigentum Nr. 17 (TG-Stellplatz Nr. 17)	=	12.250EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	86.545 EUR
Bauliche Außenanlagen -anteilig- (pauschaler Zeitwert)	5,00% =	4.327 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		90.872 EUR
zzgl. Bodenwert		31.638 EUR
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert		122.510EUR

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.).

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

- a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum des Wohnhauses:
- Fassade und Balkone sind renovierungsbedürftig
 - äußeres Holzwerk ist zu streichen

Anteilige Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungsstaus am Gemeinschaftseigentum: = 2.500EUR

- b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnungseigentum:

Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, wird bei der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass sich die Wohnung innen in gutem, bauzeitüblichen Bauzustand befindet. = 0EUR

- a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau an der Tiefgarage:
- Malerarbeiten erforderlich
 - Türen zu den Treppenhäusern teils beschädigt
 - etliche Ölflecken auf dem Boden

Anteilige Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungsstaus an der Tiefgarage: = 1.500EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 4.000EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes - vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zuständiger**Gutachterausschuss**

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gemeinsamen Gutachterausschusses von Rastatt sind keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum ausgewiesen.

Mangels verwertbarer Grundlagen (Sachwertfaktoren) wird kein Marktanpassungsfaktor angesetzt. Das Sachwertverfahren dient zur Plausibilisierung der anderen Wertermittlungsverfahren.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	122.510EUR
Sachwertfaktor:	--	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		122.510EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	4.000EUR
Sachwert	=	118.510EUR

6.4 Ertragswert**Reinertrag, Rohertrag
(§ 31 ImmoWertV)**

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

**Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Co2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1.) die Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

2.) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

- a. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
- b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird.

5.) Die Betriebskosten werden üblicherweise auf den Mieter umgelegt und sind deshalb nicht von den Mieteinnahmen abzuziehen. Aus diesem Grunde sind die Betriebskosten in der nachfolgenden Berechnung nicht beachtet.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 23 % und 27 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von **25,40 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:

429,00EUR	1	Einheit	=	429EUR
47,00EUR	1	TG-Stp.	=	47EUR

Instandhaltungsrücklage:

14,00EUR	56,33	m² Wfl.	=	789EUR
106,00EUR	1	TG-Stp.	=	106EUR

Mietausfallwagnis:

6.156,00EUR	2,0%	=	123EUR
-------------	------	---	--------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (netto):

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Die Höhe der CO2-Kosten wurde durch einen überschlägigen Heizverbrauch anhand des Heizspiegels ermittelt und gemäß Rechentool des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz berechnet. In diesem Falle trägt der Vermieter/Eigentümer 50% der Co2-Kosten.

= 70EUR

(<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/>;

<https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2021-flyer.pdf>)

Bewirtschaftungskosten insgesamt

1.564EUR

Das entspricht ungefähr

25,40%

Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Einflussfaktoren

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt hat im Immobilienmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Wohneigentum nach WEG**RND: 30 - 76 Jahre****66 Fälle****Wohnfläche: 26 - 126 m²****1,80%**

(Spanne -0,6 - 4,7 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2025):

Eigentumswohnung (Wohnimmobilien)**1,50 - 4,50 %****Ansatz Liegenschaftszins**

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

2,25%

(Einstufungskriterien: Wohnungseigentum -Zweizimmerwohnung- im EG eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 21 Wohnungen, Wohnanlage mit 105 Wohneinheiten und Tiefgarage, einfache bis mittlere Wohnlage, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten in Niederbühl, durchschnittliches Mietniveau, unterdurchschnittliche Wohnfläche, überdurchschnittliche Nachfrage nach derartigen Objekten zum Kauf und überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen zur Miete, durchschnittliche Restnutzungsdauer).

**Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3
ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

In diesem Fall ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 49 Jahre

Ertragswertermittlung:**Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

WE Nr. 3 im EG: 56,33 m²

Mietsituation

Die Wohnung ist (gemäß Klingelschild) eigengenutzt.

Weitere Informationen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Die Höhe des monatlichen Hausgeldes für das Wohnungseigentum kann nicht angegeben werden, da dem Sachverständigen trotz wiederholter Nachfrage bei der Hausverwaltung keine Informationen übersendet

Mietspiegel

Für die Stadt Rastatt gibt es einen Mietspiegel.

Gemäß Online-Rechner der Stadt Rastatt auf Grundlage des Mietspiegels 2025/2026, ergibt sich für das zu bewertende Objekt folgende ortsübliche Vergleichsmiete:

Ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	Mietpreisspanne für die zu bewertende Eigentumswohnung
7,57 EUR	(6,66 bis 8,48Euro)

Hierbei wurden die Ausstattung, die Lage, das Baujahr sowie die Wohnungsgröße und durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete aus. Diese ergibt sich aus Neuabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten sechs Jahre. Bei der Wertermittlung ist die zum Wertermittlungsstichtag am Markt erzielbare Miete anzusetzen, welche i. d. R. etwas von der ortsüblichen Miete abweicht.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis Dezember 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76437 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

Die Auswertungen unter Punkt 4.1 Immobilienmarkt wurden ebenfalls beachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Wohnungen zwischen 8,-- und 8,60 Euro pro m² Wohnfläche. Die Lage, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Größe wurden hierbei entsprechend berücksichtigt.

Es wird deshalb eine Miete in Höhe von 8,25 Euro pro m² Wohnfläche bei der Ertragswertermittlung als marktüblich und nachhaltig erzielbar in Ansatz gebracht.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
WE Nr. 3	56,33	8,30EUR	468EUR
TG-Stp. Nr. 17	pauschal	45,00EUR	45EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 513EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 6.156EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -1.564EUR
Reinertrag			= 4.592EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 31.638EUR x 2,25%			= -712EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 3.880EUR
Barwertfaktor bei 49 Jahren RND 2,25% Liegenschaftszinssatz			
			x 29,51
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 114.499EUR
zzgl. Bodenwert			= 31.638EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 146.137EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -4.000EUR
Ertragswert			= 142.137EUR

6.5. Vergleichswert

Allgemein

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Gemäß Immobilienmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses Rastatt von 2024 beläuft sich der Wiederverkaufswert von Eigentumswohnungen im Mittel auf 2.650,- Euro pro m² Wohnfläche. Ausgewertet wurden vom Gutachterausschuss 158 Verkaufsfälle im gesamten Landkreis. Der Wiederverkaufswert für die Kernstadt Rastatt beläuft sich demnach auf 2.470,- Euro bei 90 ausgewerteten Fällen und für die Rastatter Ortsteile auf 2.830,- Euro bei 10 ausgewerteten Fällen. Es wurden allerdings keine weiteren Angaben (durchschnittliches Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung usw.) hinterlegt.

Gemäß Immobilienmarktbericht belief sich der Wiederverkaufspreis für Tiefgaragenstellplätze (Bestand) auf durchschnittlich 17.300,- Euro.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Rastatt gibt 6 Verkaufsfälle aus den Jahren 2023 und 2024 mit Wohnflächen von 35 bis 70 m² an.

Von den genannten Wohnungen befinden sich alle in der Straße "Am Krebsbach" und in derselben Richtwertzone wie das Bewertungsobjekt.

Die Vergleichswohnungen befinden sich in unterschiedlichen Geschossen (UG, EG, 1.OG, 3. OG), haben eine Zimmeranzahl von 1 bis 3 Zimmern, Baujahre 1995/96 und weisen Standardstufen von 2 bis 4 auf.

Nach der Auffassung des Sachverständigen handelt es sich um sehr gut geeignete Vergleichspreise um daraus den Verkehrswert der zu bewertenden Immobilie abzuleiten, da sie alle zeitnah ermittelt wurden und in derselben Bodenrichtwertzone liegen. Bei den Vergleichspreisen wurden eventuell vorhandene Stellplätze und Garagen bereits abgezogen.

Straße	Gesch.	Verkaufsdatum	Baujahr	Wohnfläche	Verkaufspreis/m ²
Am Krebsbach	1. OG	Apr 23	1995	35 m ²	2.714 EUR
Am Krebsbach	EG	Feb 24	1995	70 m ²	2.000 EUR
Am Krebsbach	EG	Mai 24	1995	57 m ²	1.860 EUR
Am Krebsbach	UG	Jun 24	1995	54 m ²	2.556 EUR
Am Krebsbach	EG	Aug 24	1996	60 m ²	2.383 EUR
Am Krebsbach	3. OG	Okt 24	1995	60 m ²	2.300 EUR
Gesamt					13.813 EUR

Mittelwert:	2.302 EUR
Standardabweichung	325 EUR
2-fache Standardabweichung:	650 EUR
Variationskoeffizient:	0,14
Median:	2.342 EUR

Der durchschnittliche Verkaufspreis der verkauften Wohnungen lag bei 2.302,-- Euro pro m². Als Ausreißer gelten gemäß der 2-Sigma Regel somit alle Kaufpreise unter 1.653,-- Euro und über 2.952,-- Euro, was für keinen Verkaufsfall zutrifft.

Die Preise weisen mit 0,14 eine geringen Variationskoeffizient auf . Das deutet auf eine geringe Streuung der Werte hin.

Sonstige

Vergleichspreise

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis Dezember 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76437 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 76437				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	495	3.313 €	1.974 € - 5.070 €	770
≤ 70 m ² Wohnung	103 (20,8%)	3.189 €	1.974 € - 5.000 €	272 (35,3%)
> 70 - 120 m ² Wohnung	153 (30,9%)	3.275 €	2.243 € - 4.953 €	316 (41%)
> 120 m ² Wohnung	28 (5,7%)	2.672 €	1.273 € - 3.700 €	227 (29,5%)
≤ 120 m ² Haus	36 (7,3%)	4.001 €	2.174 € - 5.907 €	330 (42,9%)
> 120 m ² Haus	175 (35,4%)	3.389 €	1.743 € - 5.515 €	335 (43,5%)

(Quelle: www.immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin über www.geoport.de)

Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine durchschnittlich ausgestattete Zweizimmerwohnung mit etwa 56 m² Wohnfläche und mit überwiegend mittlerem Wohnwert im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in Randlage von Rastatt-Niederbühl.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung erachtet der Sachverständige den ermittelten Quadratmeterpreis von rund 2.300,-- Euro pro m² als angemessener Ausgangswert. Die Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums wurde hierbei berücksichtigt. Der Sachverständige orientiert sich hierbei in erster Linie an der Kaufpreissammlung, da aufgrund der Nähe der Vergleichsfälle zum Bewertungsobjekt keine weiteren Anpassungen nötig sind. Die rückläufige Preisentwicklung seit Mitte 2022, bedingt durch den Ukraine Krieg, gestiegene Bauzinsen, die unsichere wirtschaftliche und politische Lage, gestiegene Baukosten und die zeitweise hohe Inflationsrate, ist in den o. g. Verkaufspreisen bereits berücksichtigt. Weitere Abschläge oder Zuschläge bis zum Wertermittlungstichtag sind nach Auffassung des Sachverständigen nicht vorzunehmen. Das derzeitige Preisniveau befindet sich ungefähr auf einem Durchschnittswert der Jahre 2023 und 2024.

Insofern wird der Durchschnittswert der Vergleichspreise beim Vergleichswertverfahren in Ansatz gebracht.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 des Gemeinsamen Gutachterausschusses von Rastatt beläuft sich der durchschnittliche Wiederverkaufspreis von Tiefgaragenstellplätzen auf 17.300,-- Euro (im Jahre 2023, ausgewertet wurde 2 Verkaufsfälle).

Der ermittelte Vergleichswert pro m² Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Wohnungseigentum:

Berechnung

Wohnfläche in m ²		Preis /m ²		
56,33	x	2.300 EUR	=	129.559 EUR
TG-Stellplatz Nr. 17		pauschal	=	17.300 EUR
Vorläufiger Vergleichswert				146.859 EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwert- und Ertragswertberechnung)			=	-4.000 EUR
Vergleichswert				= 142.859 EUR

6.6 Verkehrswert

Definition

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	118.510EUR
ERTRAGSWERT	142.137EUR
VERGLEICHSWERT	142.859 EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Vergleichswert**. Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Wohnungseigentum auch der Sachwert und der Ertragswert ermittelt.

Die nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert, Ertragswert und Vergleichswert) lassen sich plausibilisieren.

Der Sachwert weicht deutlich vom Ertrags- und Vergleichswert nach unten ab, was aber zum Wertermittlungsstichtag plausibel ist. Derartige Objekte werden über dem vorläufigen Sachwert veräußert.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Anpassung des Vergleichswertes an die örtliche Immobilienteilmarktlage erfolgt in der Regel durch den Ansatz von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden.

Weil dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums ermöglicht wurde, wird -wegen eventueller Unwägbarkeiten- ein Abschlag von 10 % vorgenommen.

Vergleichswert 142.859 EUR

Abschlag 10 % -14.286 EUR

Summe 128.573 EUR

Verkehrswert -gerundet- 129.000 EUR

davon entfallen auf:

Somit werden folgende Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 geschätzt:

999/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 3848, Am Krebsbach 28-34 in 76437 Rastatt-Niederbühl, verbunden mit dem Sonder-eigentum an der Wohnung Nr. 3 im Haus Nr. 34 mit Kellerraum Nr. 3

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	114.000EUR
-Wohnungseigentum Nr. 3-	

-dem Sachverständ. wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht-

(in Worten: Einhundertzwölftausend Euro)

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	15.000EUR
-Teileigentum Nr. 17-	

(in Worten: Siebzehntausend Euro)

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass dem Sachverständigen keine Besichtigung des Wohnungseigentums ermöglicht wurde. Insofern kann keinerlei Gewähr für die Baubeschreibung und die Innenausstattung sowie den Zustand übernommen werden!

6.7 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, vom 14.05.2025, sind auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.
Hausverwaltung:	xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx
Mietsituation:	Die Wohnung ist (gemäß Klingelschild) eigengenutzt.
Wohnpreisbindung:	Es besteht vermutlich keine Wohnpreisbindung.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird vermutlich kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt. Es konnte allerdings keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Vom Eigentümer gab es keine Rückmeldung oder Informationen zum Objekt.
Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Energieausweis:	Bei der Hausverwaltung wurde der Energieausweis angefordert. Leider wurden dem Sachverständigen auch bei wiederholter Anfrage keine Informationen zugesendet.
Wohngeld:	Die Höhe des monatlichen Hausgeldes für das Wohnungseigentum kann nicht angegeben werden, da dem Sachverständigen trotz wiederholter Nachfrage bei der Hausverwaltung keine Informationen übersendet wurden.
Bauauflagen, baubehörd- liche Beschränkungen:	Sind nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm:	Nein

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er 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 beigemessen werden kann.



Ettlingen, 16.06.2025

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
 - ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
 - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
- in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung*

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Mietspiegel Rastatt 2025/2026
- Immobilienmarktbericht Rastatt 2024

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus
Geschoss: Erdgeschoss
Fläche: Wohnfläche der Zweizimmerwohnung Nr. 3 im EG ; Am Krebsbach 34
Unterlagen: Aufteilungsplan, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
Wohnen/Essen	5,700 x -0,350 x 2,820 x	4,010 0,350 1,000	= = =	22,86 -0,12 2,82	25,56	0,38	25,18 m ²
Küche	2,800 x 2,200 x	1,000 0,500	= =	2,80 1,10	3,90	0,06	3,84 m ²
Bad/WC	3,920 x -2,280 x (1,50+1,00)/2 =	1,980 0,350 0,600	= = =	7,76 -0,80 0,75	7,71	0,12	7,59 m ²
Schlafen	5,700 x (1,58+1,08)/2 =	2,700 0,600	= =	15,39 -0,80	14,59	0,22	14,37 m ²
Flur/Gard.	1,980 x	1,700	=	3,37	3,37	0,05	3,32 m ²
Terrasse zu 1/4	5,500 x	1,500	0,25 =	2,06	2,06	0,03	2,03 m ²

Summe Wohnfläche der Zweizimmerwohnung Nr. 3 im EG **56,33 m²**

Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertV2021)

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus
Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung
Wohnflächenberechnung des Sachverständigen

1. Verfahren des Sachverständigen

Nettowohnfläche:					56,33 m ²
Faktor zur Erfassung des Gemeinschaftseigentums:					1,33
Bruttogrundfläche: des WE Nr. 3	56,33 m ² x	1,33	=		74,92 m ²
Zuzüglich Kelleranteil:	-geschätzt-				15 m ²
					<hr/>
Gesamte anteilige Bruttogrundfläche des WE Nr. 3:					89,92 m ²
gerundet =					90 m²

2. Verfahren nach Sprengnetter

-gem. Tabelle zur Ermittlung der Bruttogrundfläche aus der Nettowohn-/nutzungsfläche-
(Quelle: Sprengnetter Grundstücksbewertung, ständig aktualisierte Loseblattsammlung, Band III, Seite 3.11/7)

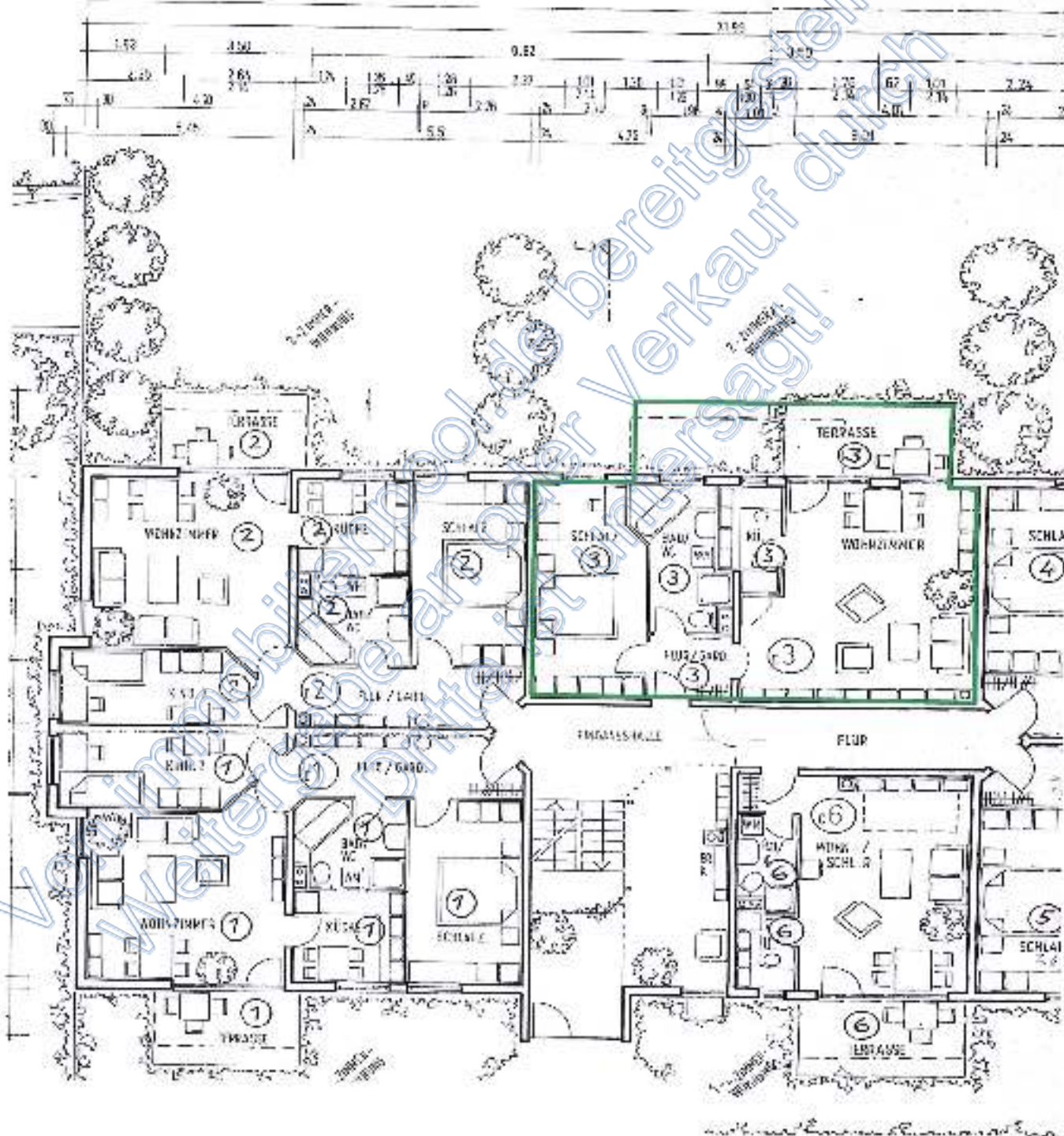
Nettowohnfläche:					56,33 m ²
Durchschn. Grundflächenaufwand bei derartigen Gebäuden (2 VG, ausgebautes DG, KG, teils als TG)					1,6
Bruttogrundfläche des WE Nr. 3:	56,33 m ² x	1,60	=		90,13 m ²
					<hr/>
gerundet =					90 m²

Durchschnittswert aus beiden Berechnungen: **90 m²**

Aufteilungspläne -unmaßstäblich-

Mehrfamilienhaus Haus Nr. 34 (Mehrfamilienhausanlage Am Krebsbach 28-34)

Grundriss Erdgeschoss Aufteilungsplan auszugsweise, hier Wohnungseigentum Nr. 3

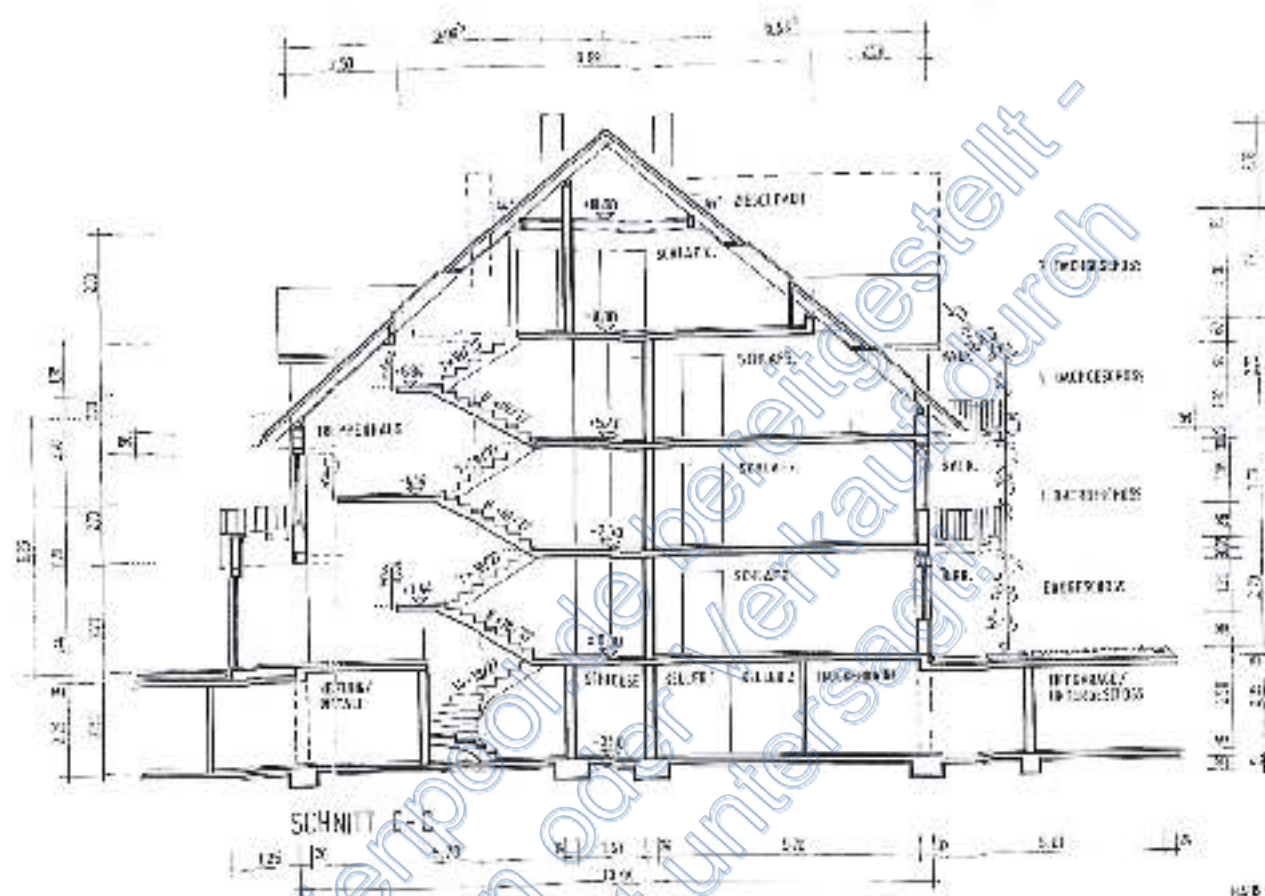




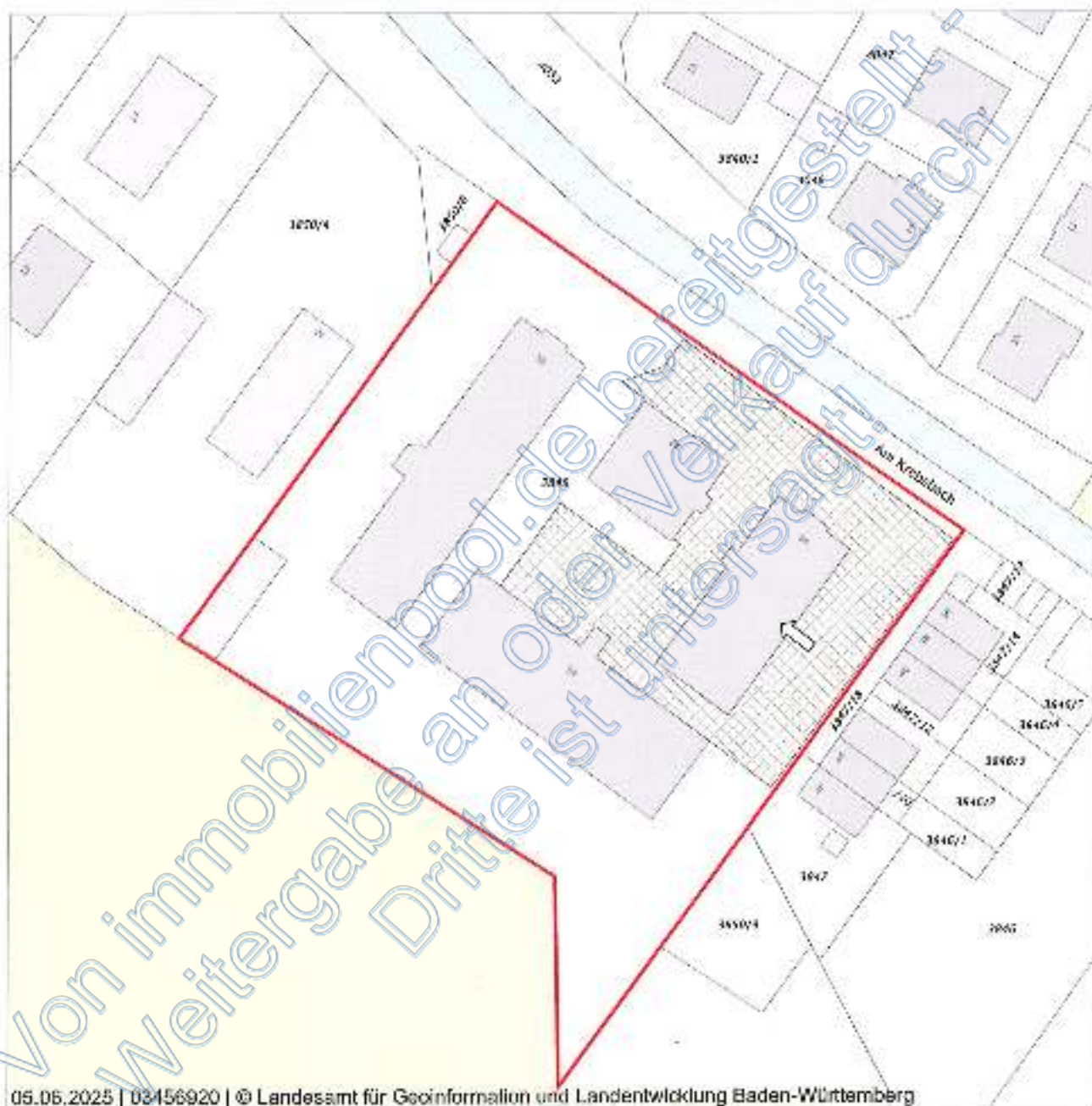
Mehrfamilienhausanlage mit Tiefgarage,
Grundriss mit Stellplatz Nr. 17



Mehrfamilienhaus Haus Nr. 34
Gebäudeschnitt



Lageplan M 1 : 1.000



05.06.2025 | 03456920 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



0

100 m

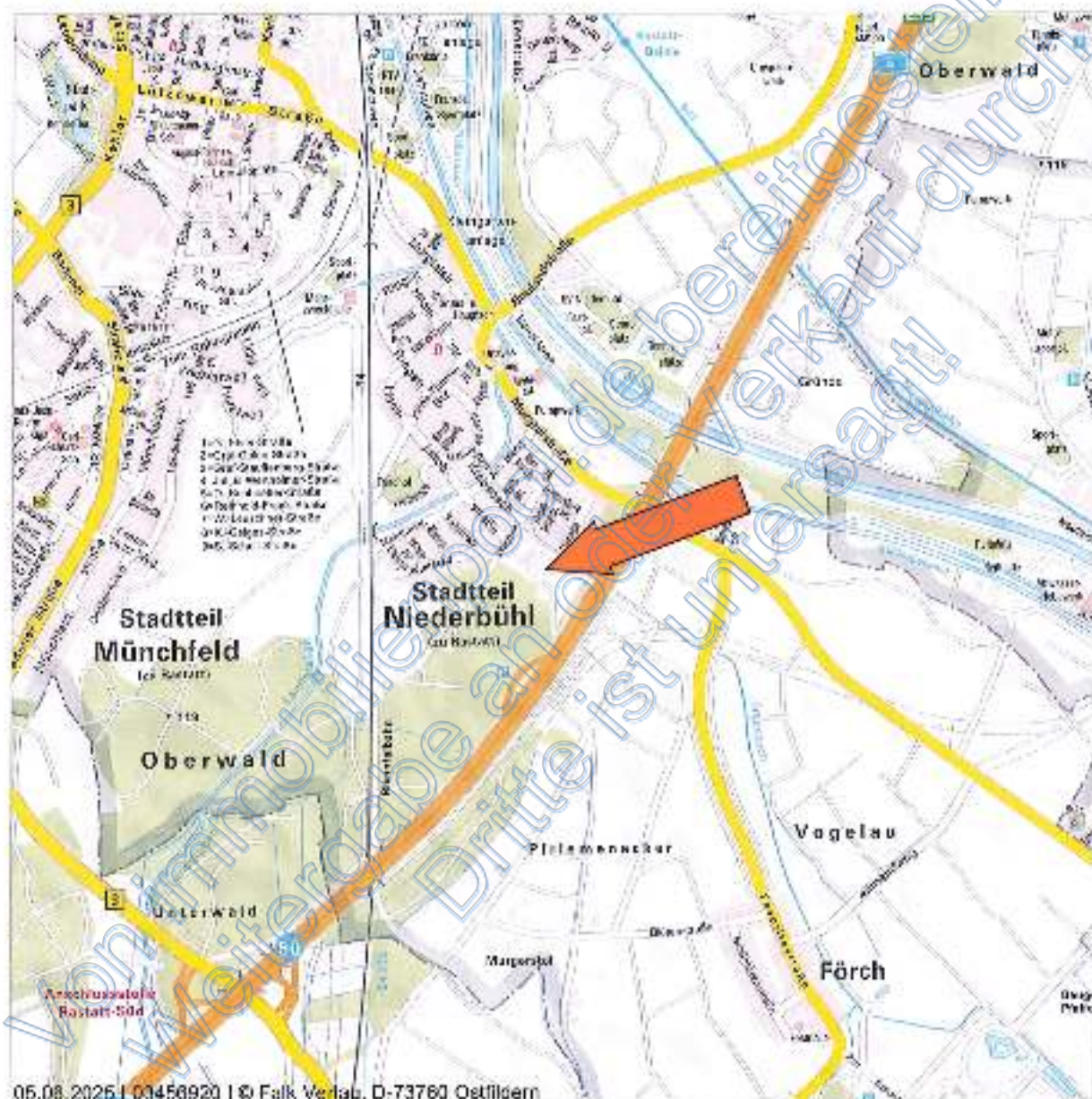
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält auch die Flurstücksgrenzen und Flurstücksummern.

Datenquelle:

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

Stadtplan M 1 : 20.000



Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kernatl)
Lizenziert über www.geoport.de

Anlage 7
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 3 und Teileigentum Nr. 17
in 76437 Rastatt-Niederbühl, Am Krebsbach 34

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude: Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE, Typ 4.3

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23%	
Dächer			1			15%	
Außentüren und Fenster			1			11%	
Innenwände und -türen			1			11%	
Deckenkonstruktion			1			11%	
Fußböden			1			5%	
Sanitäreinrichtungen			1			9%	
Heizung			1			9%	
Sonst. techn. Ausstattung			1			6%	

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF			755	900	1090	100%
-------------------------------	--	--	-----	-----	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	174 EUR/m²	0,69
Dächer	15%	113 EUR/m²	0,45
Außentüren und Fenster	11%	83 EUR/m²	0,33
Innenwände und -türen	11%	83 EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	83 EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	38 EUR/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	68 EUR/m²	0,27
Heizung	9%	68 EUR/m²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	45 EUR/m²	0,15
Kostenkennwert in EUR/m²		755 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			3

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht Haus Nr. 34



Foto 2:
Ansicht Haus Nr. 34



Foto 3:
Eingangsseite
Haus Nr. 34



Foto 4:
Haus Nr. 34



Foto 5:
Haus Nr. 34 mit der zu
bewertenden ETW



Foto 6:
EiW-Nr. 3 im EG



Foto 7:
Zugang, Parkplätze
und Müllumhausung



Foto 8:
Tiefgaragezu- und
ausfahrt



Foto 9:
Tiefgarage



Foto 10:
Tiefgaragenplatz Nr. 17



Foto 11:
Tiefgarage mit Blick
auf Nr. 17



Foto 12:
Ölflcken auf
Tiefgaragenboden



Foto 13:
Ölflcken auf
Tiefgaragenboden



Foto 14:
Ölflcken in der
Tiefgarage



Foto 15:
Treppenhaus

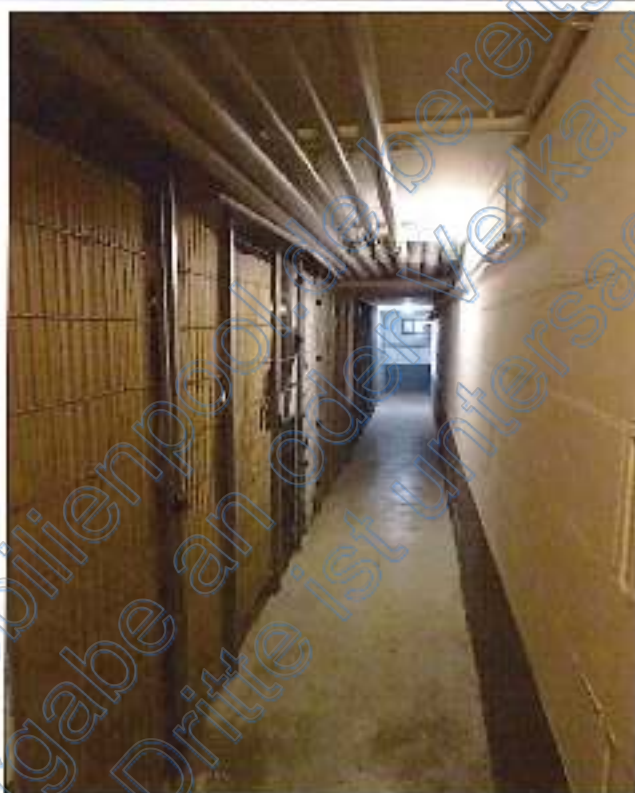


Foto 16:
Kellerflur



Foto 17:
Eingangsbereich und
Wohnungstüre zur
zur ETW Nr. 3