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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

xxxxx

Von der IHK-Nordschwarzwald
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von Grundstücken und Gebäuden

VERKEHRSWERTERMITTLUNG Geschäfts-Nr.: 2 K 3/26

für die Grundstücke in 76437 Rastatt, Josefstraße 1/1, Badstraße 4 + Josefstraße
Flst.Nr. 189/3
(Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum Nr. 07)

Verkehrswert zum Stichtag 11. Mai 2026

260.000,- € SO.Nr. 07



Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten/Praxen, Baujahr ca. 1984/85, freistehend, Massivbauweise, fünfgeschossig (4. OG = DG), unterkellert inkl. Tiefgarage, Sattel- und Pultdächer
SO.Nr. 07: Vierzimmerwohnung im 1. + 2. Obergeschoss, Wfl. ca. 108 m²; Abstellraum im KG; am Stichtag eigengenutzt

Auftraggeber: Amtsgericht Rastatt
Herrenstr. 18
76437 Rastatt

Ausfertigung Nr.: **3**

Aufgestellt: xxxxx
xxxxx, 09.06.2026

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

ÜBERSICHT Seite

1. Allgemeine Angaben:	1.1	Objektart	4
	1.2	Auftraggeber	4
	1.3	Eigentümer	4
	1.4	Zweck des Gutachtens	4
	1.5	Wertermittlungsstichtag	4
	1.6	Qualitätsstichtag	4
	1.7	Ortsbesichtigung	5
	1.8	Teilnehmer	5
	1.9	Angaben zum Auftrag	5
	1.10	Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	5
	1.11	Verwendete Unterlagen	6
	1.12	Rechtsgrundlagen	6
	1.13	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2. Angaben zum Grundstück:	2.1	Grundbuchangaben	8
	2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
	2.3	Grundstückslage	9
	2.4	Grundstücksbeschreibung	11
	2.5	Baugrundverhältnisse	12
3. Ang. zu den baul. Anlagen:	3.1	Allgemein	14
	3.2	Bauweise und Konzeption	14
	3.3	Baubeschreibung	14
	3.4	Bauzustand	15
	3.5	Außenanlagen	16
4. Energetische Bauqualität:	4.1	Allgemein	17
	4.2	Energieeffizienzklassen für Wohngebäude	18
	4.3	Beheizungsstruktur + Energieträger	19
	4.4	Energetische Einstufung	20
5. Flächenangaben:	5.1	Wohnfläche	22
6. Wahl des Wertermittlungsverf.:	6.1	Allgemein	23
	6.2	Ermittlung des Verkehrswerts	23
	6.3	Verfahrensauswahl	23
	6.4	Begründung	26

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

7. Bodenwertermittlung:	7.1	Allgemein	27
	7.2	Bodenrichtwert	27
	7.3	Bodenwert	29
8. Ertragswertverfahren:	8.1	Allgemein	31
	8.2	Ertragswertermittlung	33
9. Vergleichswertverfahren:	9.1	Allgemein	39
	9.2	Vergleichseinheiten	39
	9.3	Vergleichswert	40
10. Verkehrswert:	10.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	41
	10.2	Zusammenstellung	41
	10.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	41
	10.4	Verkehrswert	42

Anlage:

Fotos vom Objekt
Lagepläne
Grundrisse, Schnitte
Energieausweis

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

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Objektart

Gegenstand der Bewertung ist das Sondereigentum an einer Vierzimmerwohnung samt Kellerraum in einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten/Praxen im Erdgeschoss.

Das freistehende Gebäude wurde ca. 1984/85 in Massivbauweise errichtet. Es ist fünfgeschossig, unterkellert und hat Sattel- und Pultdächer. Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage integriert.

Lt. Planunterlagen ist das Gebäude in sechs Geschossebenen aufgeteilt:

Ebene -1	Unter- bzw. Kellergeschoss	Tiefgarage / Abstellräume / Technikräume
Ebene 0	Erdgeschoss	Gewerbeeinheiten / Praxen
Ebene 1	1. Obergeschoss	Wohnungen
Ebene 2	2. Obergeschoss	Wohnungen
Ebene 3	3. Obergeschoss	Wohnungen
Ebene 4	4. Obergeschoss/Dachgeschoss	Wohnungen

Die Ebenen 1 bis 4 sind zusätzlich ca. halbgeschossig versetzt, sodass acht Geschossebenen vorhanden sind.

Beim Keller- und Erdgeschoss handelt es sich um vollflächig bebaute Geschossebenen. Ab dem 1. Obergeschoss bildet die Wohnbebauung einen äußeren „Ring“ mit einer innenliegenden Terrassenfläche, ähnlich einem Innenhof über der Erdgeschossebene.

Sondereigentum Nr. 07
Es handelt sich um eine Vierzimmerwohnung im 1. und 2. Obergeschoss. Die Wohneinheit erstreckt sich somit über vier Geschossebenen. Der Zugang erfolgt über das 1. Obergeschoss, der Ebene mit der Terrassenfläche.

Es handelt sich um die zweite Wohnungsebene. Sie umfasst eine Eingangsdiele, Wohnzimmer mit Balkon und ein WC.

Ca. halbgeschossig tieferliegend ist die erste Wohnungsebene mit Küche und Esszimmer samt Balkon sowie einem Abstellraum.

Die dritte Wohnungsebene (ca. halbgeschossig über dem Wohnbereich) liegt über dem Ess-/Küchenbereich und umfasst ein Kinderzimmer (am Stichtag durch eine nachträglich eingebaute Trennwand in zwei Zimmer unterteilt) samt Balkon.

Auf der vierten Wohnungsebene (ca. halbgeschossig über den Kinderzimmern) befindet sich ein Schlafzimmer samt Balkon und das Bad. Im Kellergeschoss ist ein Abstellraum zugeordnet.

Besonderheit: Die beiden Bewertungsgrundstücke sind von Osten nach Westen durch den Gewerbekanal getrennt (= Flst.Nr. 190). Der Gewerbekanal ist in diesem Bereich verdohlt und ab dem 1. OG überbaut. Die Überbauung erstreckt sich zudem auf die zu bewertende Flst.Nr. 189/3.

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

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Rastatt - Vollstreckungsgericht - beauftragte mich mit Beschluss vom 25. März 2026 ein Verkehrswertgutachten für den vorgenannten Grundstücksanteil zu erstellen.

1.3 Eigentümer

xxxxx
xxxxx

1.4 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes für Zwangsversteigerung

1.5 Wertermittlungsstichtag

11. Mai 2026

1.6 Qualitätsstichtag

11. Mai 2026

1.7 Ortsbesichtigung

11. Mai 2026
Besichtigt wurde: Gesamtbebauung von außen
Sondereigentum Nr. 07
KG teilweise + Tiefgarage
Außenanlage

1.8 Teilnehmer

- xxxxx
- xxxxx
- xxxxx
- der Sachverständige
- die Beteiligten übrigen wurden schriftlich über den Ortstermin informiert, haben jedoch nicht teilgenommen

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

1.9 Angaben zum Auftrag

- zu Punkt a): es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- zu Punkt b): Hausverwaltung: xxxxx
  xxxxx
  xxxxx
  Wohngeld SO.Nr. 07 655,- €/Monat
  (hiervon 180,75 € für Erhaltungsrücklage)
- zu Punkt c): die Wohneinheit ist eigengenutzt
- zu Punkt d): es besteht keine Wohnpreisbindung
- zu Punkt e): ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden
- zu Punkt f): es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden
- zu Punkt g): ein Energiepass bzw. Energieausweis liegt vor

- baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen, soweit bekannt, nicht

1.10 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

- alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen nach den Auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung
- eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen, bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht
- eine fachliche Untersuchung eventueller Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht
- zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt
- Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünfte von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen
- es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile oder Baustoffe vorhanden sind, welche eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden
- bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen sowie keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt
- augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an der Haus-Technik sowie anderen, nicht ohne fachspezifische Untersuchung zu prüfenden Bauteilen, sind in der Wertermittlung nicht berücksichtigt
- Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien wurden nicht vorgenommen
- alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung

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

1.11 Verwendete Unterlagen

- Grundbuchauszug (Stand 22.01.2026)
- Lagepläne
- Teilungspläne/Teilungserklärung
- Richtwerte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW
- Auskunft aus dem Baulastenbuch
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster sowie der Hochwasserkarte
- ImmoWertV, WertR, Statistische Berichte Baden-Württemberg
- NHK 2010, DIN 276 (Kosten von Hochbauten)
- DIN 277, Fassung 1987 (Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten)
- Wohnflächenverordnung, Baugesetzbuch, Mietgesetze
- Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung
- fachspezifische Software
- Fachliteratur: Rössler/Langner/Simon/Kleiber
  "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
  Gerardy/Möckel
  "Praxis der Grundstücksbewertung"
  Sprengnetter
  "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten"
  Kleiber/Simon/Weyers
  "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"

1.12 Rechtsgrundlagen

BauGB:
Baugesetzbuch
ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch
WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)
ErbbauRG:
Gesetz über das Erbbaurecht
ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)
WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
MHG:
Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)
EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)
BewG:
Bewertungsgesetz

1.13 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

- die Informationen zur privatrechtrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt
- es wird empfohlen, vor einer Vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen

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

2. ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

2.1 Grundbuchangaben (auszugsweise), Rechte und Belastungen

Die Angaben zum Grundstück wurden aus einem vom Amtsgericht Rastatt zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug entnommen (Stand: 22.01.2026).

- Grundbuch von Rastatt
- Wohnungsgrundbuch
- Nr. 4044

- Flst.Nr. 189/1
- Josefstraße 1/1, Badstraße 4
- Gebäude- und Freifläche
- überbaut auf Flst.Nr. 190, 189/3
- Größe 27 a 60 m²

- Flst.Nr. 189/3
- Josefstraße
- Gebäude- und Freifläche
- Größe 06 a 89 m²

- Bestandsverzeichnis

lfd.Nr. 1 20,05/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum Nr. 07.

- Eintragungen in Zweite Abteilung:

lfd.Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Stadt Rastatt.

lfd.Nr. 2 Reallast für den jeweiligen Eigentümer von Flst.Nr. 109 bestehend in der Verpflichtung zur Unterhaltung der Feuerwehrzufahrt über Flst.Nr. 190.

beide Eintragungen sind nicht gravierend wertrelevant

lfd.Nr. 3 gelöscht

lfd.Nr. 4 gelöscht

lfd.Nr. 5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

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

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungs- und baurechtliche Situation
- kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden
- Babauung nach § 34 BauGB

Denkmalschutz
- Belange des Denkmalschutzes sind bei dem Bewertungsobjekt nicht relevant

Baulastenverzeichnis
- keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Entwicklungsstufe des Baulandes
- lt. Auskunft der Stadtverwaltung: erschließungsbeitragsfreies Bauland

2.3 Grundstückslage

Ortsangaben
- Land Baden-Württemberg, Bevölkerungszahl ca. 11.000.000
- Landkreis Rastatt, Bevölkerungszahl ca. 231.000
- Große Kreisstadt Rastatt
- Gesamtbevölkerungszahl ca. 52.000
- Stadtteile: Kernstadt, Niederbühl, Ottersdorf, Plittersdorf, Rauental, Wintersdorf
- Lage in der Oberrheinebene
- an Rhein und Schwarzwald angrenzend
- unmittelbare Nachbarschaft zum Elsass und zu Karlsruhe
- Höhenlage: 115,5 m ü.NN. (Stadtmitte)
- Gemarkungsfläche ca. 5.887 ha
- davon Wald ca. 1.360 ha
- nächste Städte: Karlsruhe, Ettlingen, Baden-Baden

Lage in der Stadt
- die Grundstücke befinden sich in der Kernstadt
- Lage südlich der Stadtmitte
- durch die Murg von der Stadtmitte getrennt
- es handelt sich um Eckgrundstücke entlang der Josef- und der Badstraße
- die beiden Bewertungsgrundstücke sind von Osten nach Westen durch den Gewerbekanal getrennt (= Flst.Nr. 190)
- der Gewerbekanal ist in diesem Bereich verdohlt und ab dem 1. OG überbaut
- die Überbauung erstreckt sich zudem auf die zu bewertende Flst.Nr. 189/3
- Zufahrt/Zugang ist über beide Straßen möglich
- Zufahrt zur Tiefgarage aus Richtung der Badstraße
- wenige Gehminuten bis zur Innenstadt
- Nachbarschaftsbebauung: gemischte innerstädtische Bebauung (überwiegend Wohnbebauung)

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

Infrastruktur
- öffentliche und private Infrastruktur entsprechend der Größe der Stadt und deren Stadtteile
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden
- Ärzte und Apotheken sind vorhanden
- lückenloses Schulsystem – Grundschulen bis Gymnasien
- nächste Autobahnanschlussstelle: A5 Karlsruhe-Basel – Auffahrt Rastatt
- Bahnanschluss an der Strecke Karlsruhe-Basel (IR- Haltepunkt)
- Busverbindungen in alle Stadtteile
- Schiffsanlegestelle Plittersdorf

Demographische Entwicklung
- demographische Entwicklung eines Gebietes lt. § 3 der ImmoWertV
- alle Städte und Gemeinden mit mindestens 5.000 Einwohnern sind einem von 11 Demographietypen zugeordnet
- der Demographietyp einer Kommune analysiert spezifische Herausforderungen der Kommune und beschreibt konkrete Handlungsansätze

11 Demographietypen für Städte und Gemeinden ab 5.000 Einwohnern

Typ 1: Stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen
(Insgesamt 245 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden
Deutliche Tendenzen der Alterung und Schrumpfung
Eher unterdurchschnittliche Einkommenssituation
Breitere Betroffenheit durch prekäre Soziallagen

Typ 2: Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen
(Insgesamt 217 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend Städte und Gemeinden mittlerer Größe
Leicht schrumpfende Kommunen mit Trend zur Alterung
Geringstes Einkommen und höchste SBG II-Quote
Bedeutung als Arbeitsort für das Umland

Typ 3: Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung
(Insgesamt 501 Kommunen zugeordnet)
Stabile, eher ländliche Gemeinden
Leichte Tendenz von Schrumpfung und Alterung
Durchschnittliche Kaufkraft
Unterdurchschnittliche Armutslagen

Typ 4: Wohlhabende Kommunen in ländlichen Räumen
(Insgesamt 513 Kommunen zugeordnet)
Eher mittelgroße Gemeinden
Moderates Wachstum durch Zuwanderung

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

Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen
Eher Wohnstandorte und durchschnittliche Arbeitsplatzentwicklung

Typ 5: Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung
(Insgesamt 267 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung
Stabile Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung
Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen
Bedeutung als Arbeitsort für das Umland

Typ 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen
(Insgesamt 180 Kommunen zugeordnet)
Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe
Überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung
Niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten
Heterogene Arbeitsmarktsituation

Typ 7: Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik
(Insgesamt 77 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung
Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort
Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten
Geringe Kaufkraft und hohe Soziallasten

Typ 8: Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen
(Insgesamt 466 Kommunen zugeordnet)
Häufig kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte
Leichtes Wachstum und moderate Alterung
Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten
Hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit

Typ 9: Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden
(Insgesamt 229 Kommunen zugeordnet)
Kleinere, meist kreisangehörige Gemeinden in ländlichen Regionen
Starkes Bevölkerungswachstum und moderate Alterung
Höchste Familienprägung
Hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit

Typ 10: Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren
(Insgesamt 185 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden
Hohe Einwohnerdichte und verteilt im ganzen Bundesgebiet
Eher wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen
Hohe Kaufkraft und leicht überdurchschnittliche Steuereinnahmen

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

Typ 11: Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft
(Insgesamt 65 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden
Suburbane Gemeinden im dynamischen Umfeld größerer Städte
Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort
Sehr wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen

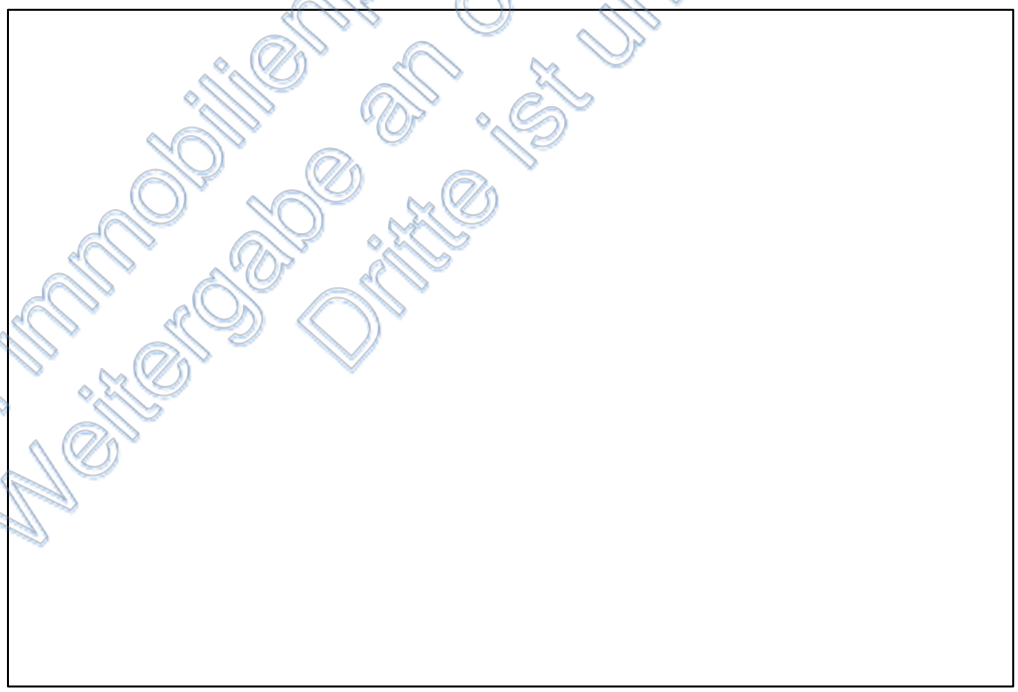
Quelle Bertelsmann Stiftung

- Rastatt = Demographietyp 6
- Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen

2.4 Grundstücksbeschreibung

Bebauung
- Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten/Praxen
- fünfgeschossig
- unterkellert
- Tiefgarage im KG integriert

Zuschnitt/Größe/Nivellement
- die Grundstücksformen sind unregelmäßig
- das Gelände und die Grundstücksfläche sind nahezu eben



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



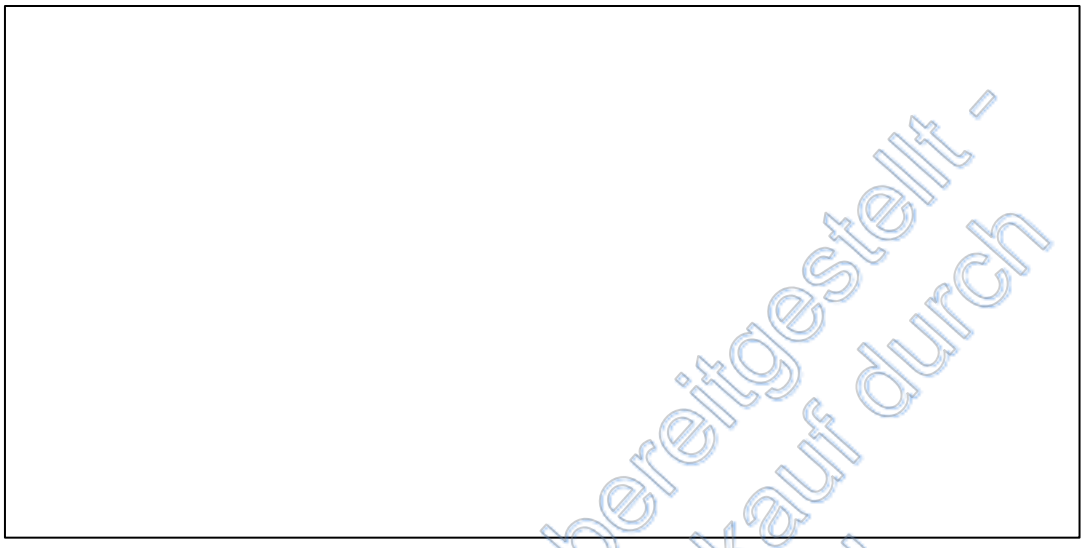
Erschließung
- die Grundstücke sind entsprechend ihrer Bebauung erschlossen
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden
- Wasser-, Fernwärme- und Elektroversorgung sind vorhanden

2.5 Baugrundverhältnisse

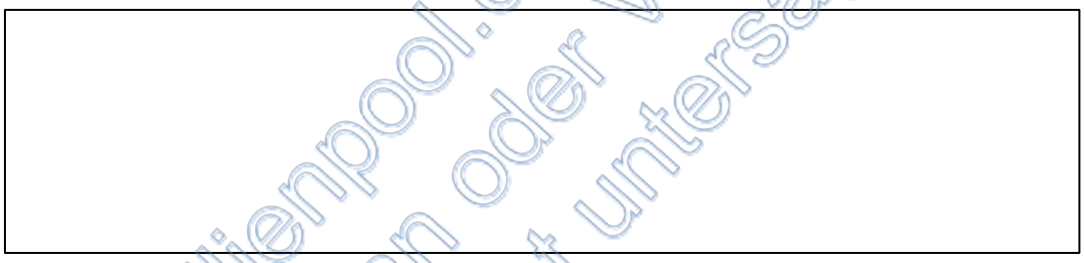
- die Baugrundverhältnisse sind mir nicht bekannt
- Annahme: der Baugrund ist für die zulässige Ausnutzung des Grundstückes ausreichend tragfähig, besondere Gründungsmaßnahmen waren nicht erforderlich
- es wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Kontaminationen (z.B. durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks) vorliegen
- eventuelle Altlasten im Boden (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Verfüllungen, Aufhaldungen) sind nicht berücksichtigt
- nicht benannte unterirdische Leitungen sind wertmäßig nicht berücksichtigt

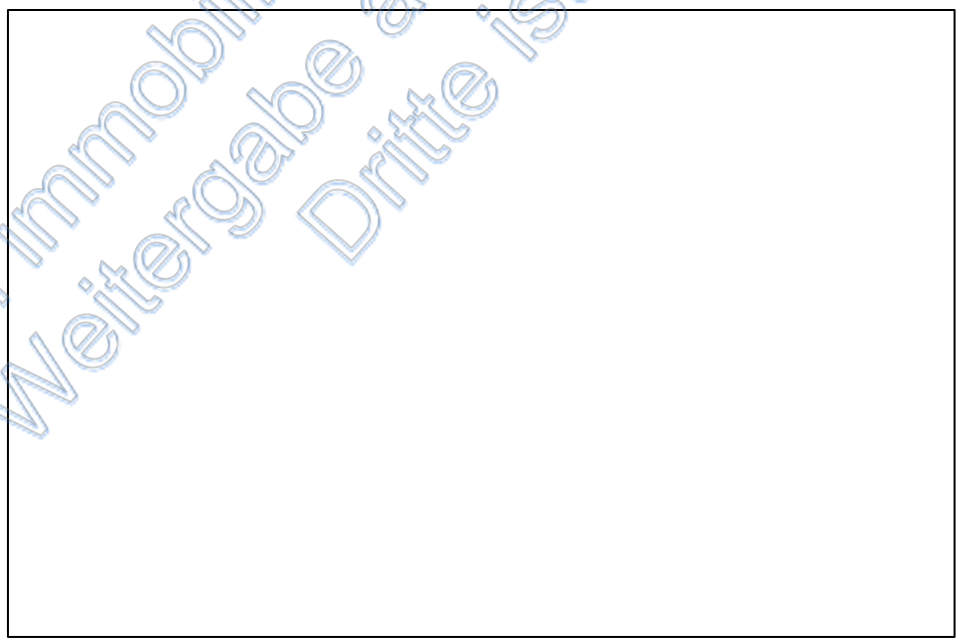
- die Grundstücke sind derzeit **nicht** im Bodenschutz und Altlastenkataster erfasst (aktueller Erhebungsstand ist der 31.12.2023)

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



- aktuell veröffentlichte Hochwassergefahrenkarte





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

3. ANGABEN ZU DEN BAULICHEN ANLAGEN

3.1 Allgemein

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro-, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Bauweise und Konzeption

Gegenstand der Bewertung ist das Sondereigentum an einer Vierzimmerwohnung samt Kellerraum in einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten/Praxen im Erdgeschoss.

Das freistehende Gebäude wurde ca. 1984/85 in Massivbauweise errichtet. Es ist fünfgeschossig, unterkellert und hat Sattel- und Pultdächer. Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage integriert.

Lt. Planunterlagen ist das Gebäude in sechs Geschossebenen aufgeteilt = -1 bis 4. Die Ebenen 1 bis 4 sind zusätzlich ca. halbgeschossig versetzt, sodass acht Geschossebenen vorhanden sind.

Beim Keller- und Erdgeschoss handelt es sich um vollflächig bebaute Geschossebenen. Ab dem 1. Obergeschoss bildet die Wohnbebauung einen äußeren „Ring“ mit einer innenliegenden Terrassenfläche, ähnlich einem Innenhof über der Erdgeschossebene.

Sondereigentum Nr. 07
Es handelt sich um eine Vierzimmerwohnung im 1. und 2. Obergeschoss. Die Wohneinheit erstreckt sich somit über vier Geschossebenen. Der Zugang erfolgt über das 1. Obergeschoss, der Ebene mit der Terrassenfläche.

Es handelt sich um die zweite Wohnungsebene. Sie umfasst eine Eingangsdiele, Wohnzimmer mit Balkon und ein WC.

Ca. halbgeschossig tieferliegend ist die erste Wohnungsebene mit Küche und Esszimmer samt Balkon sowie einem Abstellraum.

Die dritte Wohnungsebene (ca. halbgeschossig über dem Wohnbereich) liegt über dem Ess-/Küchenbereich und umfasst ein Kinderzimmer (am Stichtag durch eine nachträglich eingebaute Trennwand in zwei Zimmer unterteilt) samt Balkon.

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

Auf der vierten Wohnungsebene (ca. halbgeschossig über den Kinderzimmern) befindet sich ein Schlafzimmer samt Balkon und das Bad. Im Kellergeschoss ist ein Abstellraum zugeordnet.

3.3 Baubeschreibung

Baujahr:	ca. 1984/85
Fundamente:	Streifenfundamente lt. Planunterlagen
Umfassungen:	soweit zu erkennen Massivbauweise (vmtl. Beton und Mauerwerk)
Innenwände:	soweit zu erkennen Massivbauweise
Dachform:	Sattel- und Pultdächer
Decken:	Massivdecken
Heizung:	Fernwärmeheizung – lt. Energieausweis von 2020 Fußbodenheizung
Installation:	Wasserleitungsnetz aus Baujahr WW-Versorgung über Fernwärmeheizung Elektroinstallation aus Baujahr

Ausbau SO.Nr. 07

Fenster:	2-fach Isolierverglasung in Holzrahmen
Türen:	holzfurniert, glatt
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Decken:	Putz mit Anstrich, Raufasertapeten
Wände:	Putz mit Anstrich, Fliesen
Sonstiges:	innenliegendes Bad mit Badewanne, Dusche, Stand-WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss WC mit Stand-WC und Waschbecken

3.4 Bauzustand

- das Gesamtgebäude befindet sich augenscheinlich in einem überwiegend durchschnittlichen (baujahrbezogen) Bauunterhaltungszustand
- die Wohneinheit Nr. 07 befindet sich ebenfalls in einem überwiegend durchschnittlichen Bauunterhaltungszustand mit Reparaturstau
- Reparaturstau überwiegend im Bereich Malerarbeiten, Kleinreparaturen und anteilig beim Gemeinschaftseigentum
- Schwamm und Schädlingsbefall war sichtbar nicht zu erkennen
- augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an der Haus-Technik sowie anderen, nicht ohne fachspezifische Untersuchung zu prüfenden Bauteilen, sind in der Wertermittlung nicht berücksichtigt
- Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien, Funktionsprüfungen technischer Einrichtungen sowie zerstörende Untersuchungen von Bauteilen wurden nicht vorgenommen

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

3.5 Außenanlagen

- das Gelände und die Grundstücksfläche sind nahezu eben
- es handelt sich um Eckgrundstücke entlang der Josef- und der Badstraße
- die beiden Bewertungsgrundstücke sind von Osten nach Westen durch den Gewerbekanal getrennt (= Flst.Nr. 190)
- der Gewerbekanal ist in diesem Bereich verdohlt und ab dem 1. OG überbaut
- die Überbauung erstreckt sich zudem auf die zu bewertende Flst.Nr. 189/3
- Zufahrt/Zugang ist über beide Straßen möglich
- Zufahrt zur Tiefgarage aus Richtung der Badstraße
- befestigte Grundstücksflächen mit Betonpflaster und Rasengittersteinen
- begrünte Flächen mit Rasen, Büschen und Bäumen
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden
- Wasser-, Fernwärme- und Elektroversorgung sind vorhanden

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

4. ENERGETISCHE BAUQUALITÄT

4.1 Allgemein

Das Thema Energie und Energiekosten bei Immobilien steht seit dem Frühjahr 2022 verstärkt im Zentrum der öffentlichen Diskussion und führte u.a. zur Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes zum 01.01.2024.

Seit dem 01.01.2023 gilt bei Neubauten als Mindeststandard das Effizienzhaus 55. Die Regelungen zur 65 %-Erneuerbare Energien-Pflicht gilt bei Bestandsgebäuden ab dem 01.01.2024, bei Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung. Für Neubauten gilt die 65 %-Erneuerbare Energien-Pflicht nur in Neubaugebieten, außerhalb gelten Übergangsfristen. Gasheizungen dürfen weiter eingebaut werden, wenn die Anlagen H2-ready oder auf Wasserstoff umrüstbar sind.

Der Energiestandard für Neubauten wurde bei der Novellierung reduziert. Anstatt des Energiestandards Effizienzhaus 40 setzt der Gesetzgeber auf den Energiestandard Effizienzhaus 55. Diese Novellierung erfolgte aufgrund des Einbruchs der Bauwirtschaft (Rückgang der Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2023 um 27 %), bzw. aufgrund der steigenden Baukosten (Steigerung im 2. Quartal 2023 um 9 %).

In vielen Fällen sind bei Wohngebäuden keine Energieausweise vorhanden, die eine erste Orientierung für die Bewertung bieten. In diesem Kontext gewinnt die Einstufung der Energieeffizienz als Bewertungskriterium immer mehr an Bedeutung.

Die Diskussion um den vorherrschenden Energiestandard bei Neubauten, eines Wohngebäudes, Stichwort Effizienzhaus 55, kaschiert, dass seit der Einführung des „Niedrigenergiestandards“ vor 20 Jahren nur 6 % der neuen Wohngebäude nach den neueren Energiestandards errichtet wurden und die Bestandswohngebäude mit höherem Energieverbrauch und konventionellen Beheizungssystemen nach wie vor den Kern des Wohnungsmarktes repräsentieren.

Die Energieklasse von Wohngebäuden ist im Gesamtzusammenhang ein Kriterium bei der Bewertung. Beim Thema Wohnen sind eine Vielzahl weiterer soziodemografischer Faktoren relevant, die auch Rückkoppelungseffekte zum Thema Energie haben.

Die in der Immobilienbewertung maßgeblichen traditionellen Einflussgrößen, wie die Wohnlage, die Entwicklung der Region oder Stadt, die Baukonzeption, bzw. die Bauqualität und der bauliche Gesamtzustand stehen im Kontext dieser soziodemografischen Faktoren auf dem Wohnungsmarkt.

Das Thema Energiekosten und Energie ist daher eine relevante aber nur eine von mehreren Einflussgrößen in diesem soziodemografischen Zusammenhang.

Im Hinblick auf den Gesamtwohnungsbestand in der Bundesrepublik ist festzustellen, dass 75 % der Bestandswohngebäude vor 1977 errichtet wurden und zur damaligen Zeit die Wärmeschutzverordnung 1977 Gültigkeit hatte, mit einem Heizwärmebedarf von ≤ 250 kWh/Quadratmeter p.a.

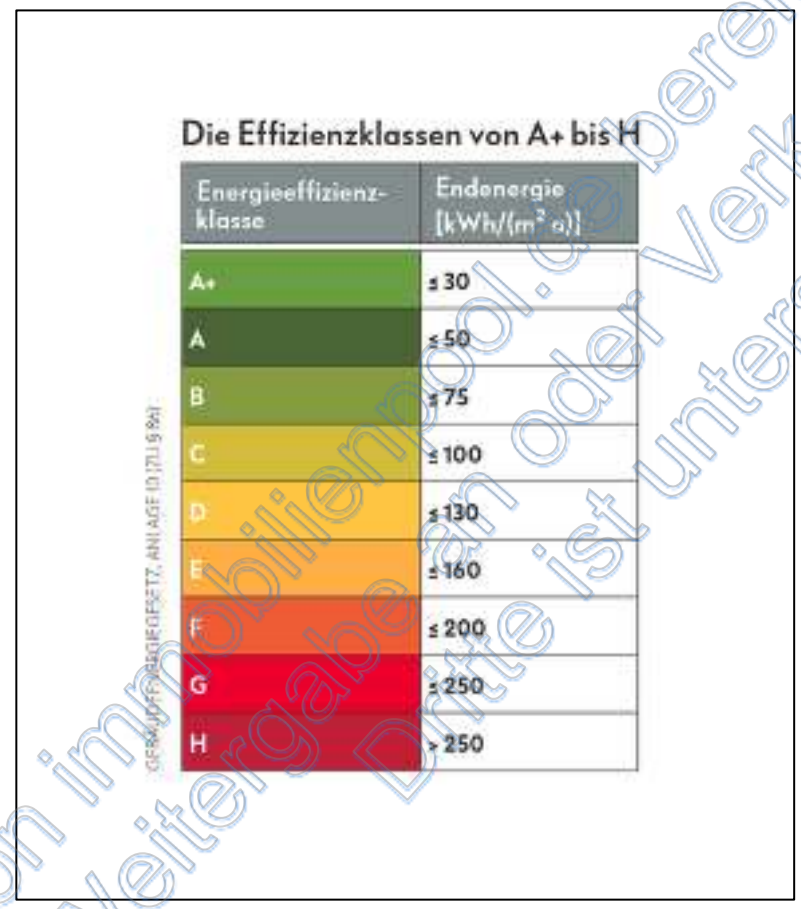
Der Altbau macht 70 % des Wohnungsbestandes von 41 Mio. Wohneinheiten in der Bundesrepublik aus. Der durchschnittliche Primärenergiebedarf eines Wohngebäudes beträgt als Mittelwert aktuell 170 kWh pro qm und Jahr.

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

Der maximale Jahresprimärenergiebedarf eines KfW 55 Effizienzgebäudes beträgt 55 kWh/m². Ein KfW 55 Effizienzhaus benötigt somit nur 55 % der Primärenergie des GEG (EnEV) Referenzgebäudes, das den KfW 100 Standard erfüllt.

Auszug aus *„Bewertung von Wohnimmobilien im Kontext der Skalierung der Effizienzklassen, Arbeitshilfen zur Gutachtenerstattung“* – Dipl.-Ing (FH) , 17.10.2023.

4.2 Energieeffizienzklassen für Wohngebäude

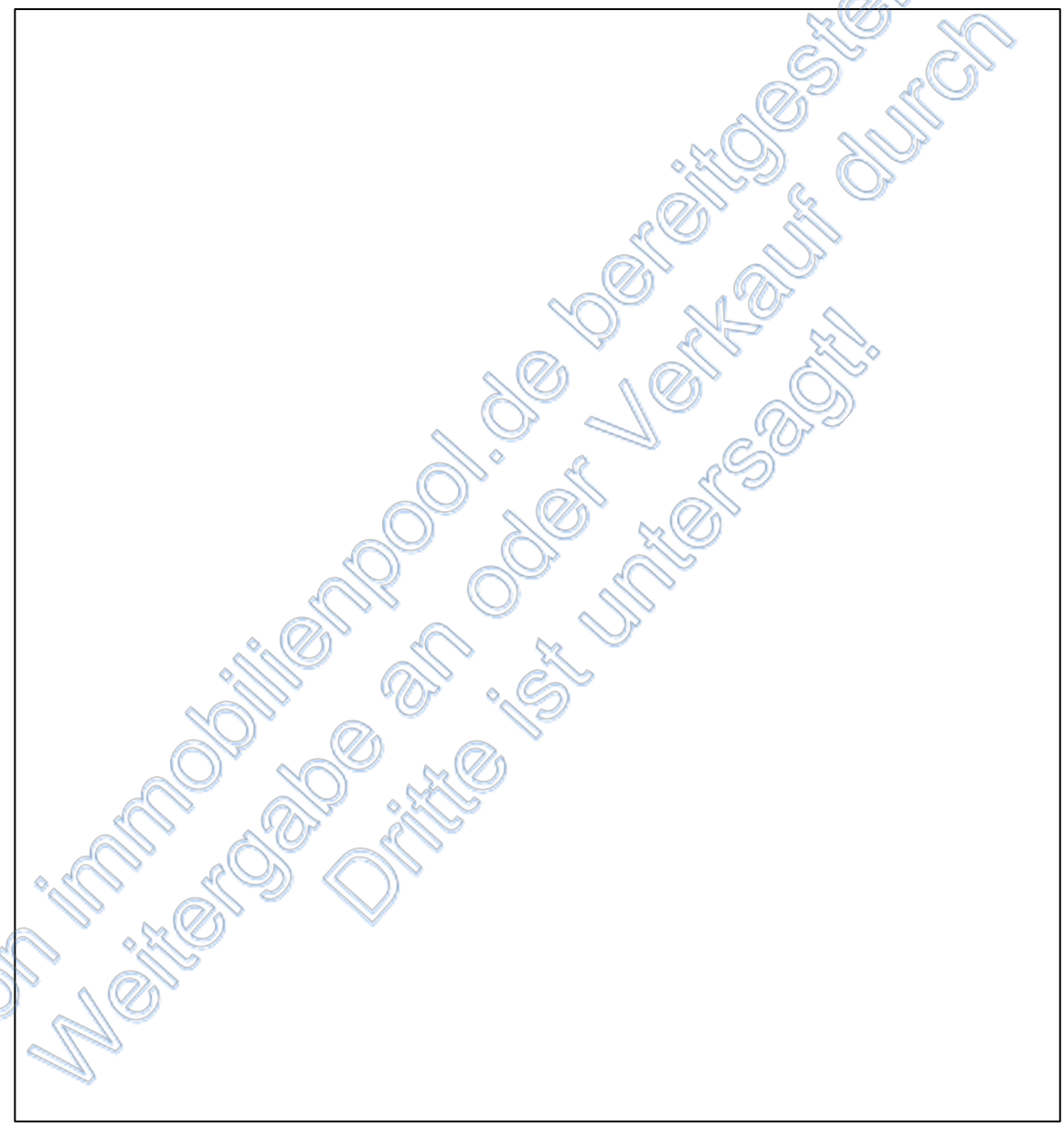


Im Hinblick auf den gesamten Wohnungsbestand ist festzustellen, dass ein erheblicher Sanierungsbedarf von ca. 16 Mio. Wohneinheiten erforderlich ist. Ca. 42 % der Wohnimmobilien haben eine Energieklasse schlechter als **D** - Stand 3. Quartal 2023.

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

4.3 Beheizungsstruktur + Energieträger

Stand 3. Quartal 2023 wird ca. 75 % des Wohnungsbestandes durch die Energieträger Öl und Gas beheizt. Alternativen hierzu konnten sich bisher nicht in erforderlichem Umfang durchsetzen.



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

4.4 Energetische Einstufung

1. Energieausweis

Der Energieausweis nach Bedarf oder Verbrauch ist ein Hilfsmittel zur überschlägigen Einschätzung der Energieeffizienz im Rahmen der Gutachtenerstattung.

Der Energieausweis als Bedarfs- oder Verbrauchsausweis gibt Auskunft über die Energieeffizienz eines Gebäudes. Für den Neubau wurde der Energieausweis 2002 und für den Bestand 2008 eingeführt. Der Energieausweis verfügt über 9 Effizienzklassen von A+, A, über B bis H. Die Deutsche Energieagentur empfiehlt den Bedarfsausweis.

In vielen Fällen steht jedoch für Bestandsgebäude kein Energieausweis zur Verfügung. Dann kann über den Energieverbrauch/Brennwertfaktor oder mittels des Energieverbrauchsrechners die Energieeffizienz überschlägig ermittelt werden.

Der Endenergiebedarf lt. beigefügten Energieausweis, ausgestellt am 27.11.2024 durch ergotrop Ing. Büro für Energieberatung, Morgenstraße 3, 76275 Ettlingen, beträgt

124,2 kwH/m²*a und entspricht der Energieeffizienzklasse **D**

2. Energieverbrauch/Brennwertfaktor

Falls kein Energieausweis zur Verfügung steht, kann der Energieverbrauch überschlägig für die Einstufung der energetischen Eigenschaften dienen. Der Energieverbrauch ist nur ein Anhalt, da der Verbrauch u.a. vom Nutzerverhalten und der Anzahl der Bewohner abhängig ist.

Der Brennwert des fossilen Energieträgers ist als Umrechnungsfaktor in kWh/m² pro beheizte Wohnfläche erforderlich. Der Brennwert Hs ist das Maß für die spezifisch in einem Stoff enthaltene chemisch gebundene Energie.

Brennwertfaktoren:	Heizöl 11,8 kWh/kg	näherungsweise	= 10 kWh/Ltr.
	Gas H 10,0 - 13,1 kWh/m3	näherungsweise	= 10 kWh/m³
	Holzpeletts 4, 8 - 5,0 kWh/kg	näherungsweise	= 5 kWh/kg
Bezugsflächen:	Ein- und Zweifamilienhäuser ohne beheizten Keller		= Wohnfläche x Faktor 1,2
	Ein- und Zweifamilienhäuser mit beheiztem Keller		= Wohnfläche x Faktor 1,35

Durch die Vorlage eines Energieausweises entfällt die Berechnung nach Energieverbrauch und Brennwertfaktor

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

3. Energieverbrauchrechner

Energieverbrauchsrechner sind eine weitere Möglichkeit energetische Eigenschaften überschlägig zu ermitteln, insbesondere wenn kein Energieverbrauch bekannt ist und kein Energieausweis zur Verfügung steht.

Die Anwendung ermöglicht eine Quantifizierung zu überschlägigen Zwecken.

Durch die Vorlage eines Energieausweises entfällt die Berechnung nach dem Energieverbrauchrechner

Zur Beurteilung des Energieausweises können drei Kategorien im Rahmen der überschlägigen Bewertung der Energieeffizienz und der Auswirkungen auf die Immobilienmarktlage als sinnvoll erachtet werden:

Kategorie A: energieeffiziente Wohngebäude bis **90 kWh** Endenergie je m² und Jahr

Kategorie B: weniger energieeffiziente Wohngebäude von **90** bis **180 kWh** Endenergie je m² und Jahr

Kategorie C: nicht energieeffiziente Wohngebäude von **180** bis **300 kWh** Endenergie je m² und Jahr

Im vorliegenden Fall wird der Endenergiebedarf mit **124,2 kwH/m²*a** angegeben und liegt somit im Bereich der **Kategorie B = weniger energieeffiziente Wohngebäude**

Die energetischen Eigenschaften liegen im mittleren Bereich der Kategorie B und haben in Bezug auf die Vermarktung, Vermietung und Drittverwendungsfähigkeit ggfls. einen wertreduzierenden Einfluss.

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

5. FLÄCHENANGABEN

5.1 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus den Teilungsplänen übernommen. Eine exakte Prüfung war aufgrund der nicht vollständigen Vermaßung und Unmassstäblichkeit der Teilungspläne nicht möglich.

Die Ermittlung der Wohnfläche wurde in einer für die vorliegende Aufgabe hinreichenden Genauigkeit durchgeführt. Die Berechnung kann von diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV, DIN 277, II. BV.) abweichen und ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwertbar.

Sondereigentum Nr. 07	**ca. 108 m²**

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

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

6.1 Allgemein

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) 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, der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

6.2 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts (§ 6 ImmoWertV 21)

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach 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.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

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

6.3 Verfahrensauswahl

Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 21):
Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag ab-

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

weichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21):
Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Vorläufige Bodenrichtwertauskunft - Immobilienpool.de - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21):
Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Vom Immobilienportal.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6.4 Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Im vorliegenden Fall sind die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach aktuellem Stand und nach der Qualität des Grundstücks in die Wertermittlung eingebracht worden. Ein Marktanpassungszu- oder -abschlag wird nicht vorgenommen.

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

7. BODENWERTERMITTLUNG

7.1 Allgemein

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

7.2 Bodenrichtwert

Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich der wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage, d.h. durch Umrechnung der Bodenrichtwerte auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts.

Bodenrichtwert lt. Richtwertinformationssytem BORIS-BW:

- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025
- Bodenrichtwert **370,- €/m²**
- Zustand: unbebaut, erschließungsbeitragsfrei
- Erschließungskosten fallen lt. Stadtverwaltung nicht an

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



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

7.3 Bodenwert

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 370,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	11.05.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 370,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	3.449	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 370,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 370,00 €/m²**	
Fläche	× 3.449 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.276.130,00 € **rd. 1.280.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2026 insgesamt **1.280.000,00 €.**

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

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 07

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 20,050/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.280.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.280.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 20,050/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	25.664,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 25.664,00 € **rd. 25.700,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2026 **25.700,00 €**.

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

8. ERTRAGSWERTVERFAHREN

8.1 Allgemein

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21):
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21):
Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21):
Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21):
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für

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

die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21):
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21):
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21):
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Von mir persönlich überreicht!
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung!

8.2 Ertragswertermittlung

Berechnungsgrundlagen SO.Nr. 07:

Mietannahmen	7,30 €/m²	für Wohnfläche SO.Nr. 07
		in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Rastatt

Bewirtschaftungskosten	objektbezogen	
	Verwaltung	
	1 x 439,- €	439,00 €/a
	Instandhaltung	
	14,40 €/m² x 108,- m²	1.555,20 €/a
	Mietausfallwagnis	
	2 % aus Rohertrag	
	9.460,80 € x 0,02	189,22 €/a
		2.183,42 €/a
	2.183,42/9.460,80	= **23,08 %**

Liegenschaftszinssatz: Auswertungen über Liegenschaftszinssätze werden vom örtlichen Gutachterausschuss geführt,
lt. Gutachterausschuss für das zu bewertende Objekt -0,6 – 4,7 %,
objektbezogen = 0,75 % (Gebäudetyp, Alter, Gesamtnutzung)

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

Berechnung SO.Nr. 07:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Gesamt	108,00		7,30	788,40	9.460,80
Summe			108,00	-		788,40	9.460,80

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**9.460,80 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**2.183,42 €**
jährlicher Reinertrag	=	**7.277,38 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **0,75 %** von **25.700,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**192,75 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**7.084,63 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **0,75 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **39** Jahren Restnutzungsdauer	×	**33,705**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**238.787,45 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**25.700,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**264.487,45 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**264.487,45 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**9.487,45 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**255.000,00 €**
	rd.	**255.000,00 €**

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:

Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	51,2 %	48,8 %	0,0 %	0,0 %

Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Mehrfamilienwohnhaus beträgt 80 Jahre.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1985 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0		
Summe		2,0	0,0		

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1985 = 41 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 41 Jahre =) 39 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum Nr. 07 betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Reparaturstau inkl. Anteil am Gemeinschaftseigentum + Rundung		-9.487,45 €
• pauschal ca.	-9.487,45 €	
Summe		-9.487,45 €

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

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen:
Die Berechnungen der Wohnflächen wurden aus den Grundrissen der Teilungserklärung übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag:
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten:
Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.
Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz:
Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie

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

- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer:
Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer:
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.
Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

9. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

9.1 Allgemein

Beim Vergleichswertverfahren wird ein Mittelwert aus den Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt.

Dabei sollten folgende Punkte beachtet werden:

1. Ausreichende Zahl geeigneter Kaufpreise
2. Kaufpreise müssen eindeutig und zuverlässig sein
3. Die wertbildenden Faktoren müssen hinreichend übereinstimmen
4. Unterschiede in den maßgeblichen Wertfaktoren müssen durch angemessene Zu- oder Abschläge ausgeglichen werden
5. Sachgerechte Vergleichsmaßstäbe müssen zugrunde gelegt werden
6. Preisänderungen bis zum Wertermittlungsstichtag müssen berücksichtigt werden

9.2 Vergleichseinheiten

Für das zu bewertende Objekt liegen zum 23.04.2026 folgende Vergleichseinheiten vor:

Lage	Baujahr	Preis €/m²	Fläche m²
Ludwigring	1992	3.434,-	80
Bleichstraße	1985	3.461,-	57
Friedrich-Ebert-Straße	1995	3.186,-	78
Friedrich-Ebert-Straße	1995	3.031,-	57
Josefstraße	1984	2.555,-	83
Bleichstraße	1985	2.343,-	69

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

9.3 Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der Marktlage in den Bereichen der Standard- und Grundgesamtheitsabweichung führen diese Einheiten für die zu bewertende Wohnfläche zu einem Vergleichswert von

18.010,- € / 6 = **3.002,- €/m²**

Anpassung: abweichende Baujahre
Wohnflächen
zwei Vergleichswerte aus Maisonette

Faktor 0,85

Sondereigentum Nr. 07

3.002,- €/m² x 0,85 x 108 m²	= 275.584,- €
abzügl. Reparaturstau	= 9.487,- €
	= 266.097,- €
Vergleichswert	**= 266.000,- €**

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

10. VERKEHRSWERT

10.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet unter Berücksichtigung des Vergleichswertes bei Eigentumswohnungen.

10.2 Zusammenstellung

Sondereigentum Nr. 07:

Sachwert	= entfällt
Ertragswert	= 255.000,- €
Vergleichswert	= 266.000,- €

10.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird den Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) und den Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,80 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a) × 0,90 (b)	= 0,900
das Vergleichswertverfahren das Gewicht	1,00 (c) × 0,80 (d)	= 0,800

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
[266.000,00 € x 0,800 + 255.000,00 € x 0,900] ÷ 1,700 = rd. **260.000,00 €**

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

10.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die Grundstücke in 76437 Rastatt, Josefstraße 1/1, Badstraße 4 + Josefstraße Flst. Nr. 189/3 (Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum Nr. 07) wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Ertrags- und Vergleichswert zum Stichtag 11. Mai 2026 ermittelt mit

260.000,- €

In Worten: zweihundertsechzigtausend Euro

xxxxx, 09.06.2026

xxxxx å

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