

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.:  
**24.101**

Ausfertigung-Nr.:  
\_\_\_\_\_

Sachverständigenbüro Weiss  
Albstraße 11  
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0  
Fax: 07243-324081-5

Web: [www.weiss-sv.de](http://www.weiss-sv.de)  
E-Mail: [info@weiss-sv.de](mailto: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](http://www.IBP-NETZWERK.de)



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Karlsruhe  
-Vollstreckungsgericht-  
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Aktenzeichen:

**3 K 1/24**



Ort:

**76351 Linkenheim-Hochstetten**

Straße:

**Bahnhofstraße 74 a**

Objektart:

**Wohnungseigentum Nr. 2 im OG mit  
zwei Kellerräumen (358/1.000 Miteigentumsanteil  
an Flst. Nr. 7607) sowie Sondernutzungsrecht  
an dem Stellplatz Nr. 2**

**Wertermittlungstichtag: 08.10.2024**

## VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

**-WE Nr. 2-**

**280.000EUR**

In Worten: Zweihundertachtzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 41 Seiten und 7 Anlagen mit 15 Seiten.  
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

# Inhaltsverzeichnis

|                                                              | Seite               |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN</b>                     | <b>3</b>            |
| <b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>                                 | <b>4</b>            |
| 2.1 Vorbemerkungen                                           | 4                   |
| 2.2 Auftrag                                                  | 5                   |
| 2.3 Wertermittlungsgrundlagen                                | 6                   |
| <b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>                           | <b>6</b>            |
| 3.1 Grundbucheintragungen                                    | 6                   |
| 3.2 Bauplanungsrechtliche Situation                          | 7                   |
| 3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten | 8                   |
| <b>4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>                            | <b>8</b>            |
| 4.1 Örtliche Lage                                            | 8                   |
| 4.2 Grundstücksbeschaffenheit                                | 11                  |
| <b>5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>                                | <b>12</b>           |
| 5.1 Vorbemerkungen                                           | 12                  |
| 5.2 Bauweise und Nutzung                                     | 13                  |
| 5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau                   | 13                  |
| 5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung                     | 16                  |
| 5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit        | 16                  |
| <b>6. WERTERMITTLUNG</b>                                     | <b>16</b>           |
| 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens                       | 16                  |
| 6.2 Bodenwert                                                | 21                  |
| 6.3 Sachwert                                                 | 23                  |
| 6.4 Ertragswert                                              | 29                  |
| 6.5 Vergleichswert                                           | 35                  |
| 6.6 Verkehrswert                                             | 39                  |
| 6.7 Sonstige Angaben zum Auftrag                             | 40                  |
| <b>7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN</b>                   | <b>41</b>           |
| <b>8. ANLAGEN</b>                                            | <b>Seitenanzahl</b> |
| Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche                          | 1                   |
| Anlage 2: Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche        | 1                   |
| Anlage 3: Aufteilungspläne                                   | 3                   |
| Anlage 4: Lageplan, M 1 : 1000                               | 1                   |
| Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000                            | 1                   |
| Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt                   | 7                   |
| Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts                     | 1                   |

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                             |                       |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Bewertungsobjekt                                       | Wohnungseigentum Nr. 2 in Form einer Vierzimmerwohnung mit offener Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Abstellraum und Balkon im Obergeschoss eines Dreifamilienhaus sowie zwei Kellerräume und Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien. |                       |
| Wertermittlungstichtag                                 |                                                                                                                                                                                                                                             | 08.10.2024            |
| Flist.Nr.                                              |                                                                                                                                                                                                                                             | 7607                  |
| Miteigentumsanteil                                     |                                                                                                                                                                                                                                             | 358/1000              |
| Grundstücksgröße                                       |                                                                                                                                                                                                                                             | 275 m <sup>2</sup>    |
| Vermietbare Fläche                                     | Vierzimmerwohnung Nr. 2 im OG                                                                                                                                                                                                               | 81,40 m <sup>2</sup>  |
|                                                        | Stellplatz Nr. 2 im Freien                                                                                                                                                                                                                  | 1                     |
| Anteilige Bruttogrundfläche                            |                                                                                                                                                                                                                                             | 142,64 m <sup>2</sup> |
| Baujahr                                                |                                                                                                                                                                                                                                             | 1994                  |
| Jahres-Rohertrag                                       |                                                                                                                                                                                                                                             | 9.720 EUR             |
| Bewirtschaftungskosten                                 |                                                                                                                                                                                                                                             | 19,10%                |
| Liegenschaftszinssatz                                  |                                                                                                                                                                                                                                             | 1,90%                 |
| Vervielfältiger                                        |                                                                                                                                                                                                                                             | 32,09                 |
| Restnutzungsdauer (in Jahren)                          |                                                                                                                                                                                                                                             | 50                    |
| Bodenwert                                              |                                                                                                                                                                                                                                             | 74.724 EUR            |
| Sachwert                                               |                                                                                                                                                                                                                                             | 176.333 EUR           |
| Ertragswert                                            |                                                                                                                                                                                                                                             | 281.544 EUR           |
| Vergleichswert                                         |                                                                                                                                                                                                                                             | 279.725 EUR           |
| <b>Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 2</b> |                                                                                                                                                                                                                                             | <b>280.000 EUR</b>    |
| Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche                     |                                                                                                                                                                                                                                             | 3.440 EUR             |
| Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)              |                                                                                                                                                                                                                                             | 28,81                 |
| Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)             |                                                                                                                                                                                                                                             | 3,47%                 |
| Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)             |                                                                                                                                                                                                                                             | 2,81%                 |
| Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)               |                                                                                                                                                                                                                                             | 918 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. 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 Karlsruhe<br>-Vollstreckungsgericht-<br>Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe                                                                                                                   |
| Aktenzeichen:            | <b>3 K 1/24</b>                                                                                                                                                                                        |
| Auftrag vom:             | 02.08.2024                                                                                                                                                                                             |
| Auftragsinhalt:          | Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 02.08.2024 (3 K 1/24) |
| Ort:                     | <b>76351 Linkenheim-Hochstetten</b>                                                                                                                                                                    |
| Straße:                  | <b>Bahnhofstraße 74 a</b>                                                                                                                                                                              |
| Flst.Nr.:                | 7607 (davon 358/1.000 Miteigentumsanteil)                                                                                                                                                              |
| Landkreis:               | Karlsruhe                                                                                                                                                                                              |
| Objektbesichtigung:      | Am 08.10.2024                                                                                                                                                                                          |
| Teilnehmer:              | Frau xxxxx (Miteigentümerin) mit Tochter, Frau Rechtsanwältin xxxxx sowie der Sachverständige                                                                                                          |
| Wertermittlungsstichtag: | <b>08.10.2024</b><br>(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)                                                                                                    |

Qualitätsstichtag:

**08.10.2024**

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

## 2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber

überlassene Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 3909 vom 20.02.2024
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 02.08.2024

Erhebungen des

Sachverständigen:

- Teilungserklärung vom 19.09.1995, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.07.1995 und Aufteilungspläne zum Bewertungsobjekt, übersendet vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim am 23.09.2024
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB aus dem Internet (geoportal boris-bw) am 14.10.2024
- Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss der Stadt Philippsburg am 16.10.2024
- Schriftliche Auskunft des Bürgermeisteramtes von Linkenheim-Hochstetten vom 17.10.2024 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, vom 16.10.2024 bzgl. Altlasten
- Schriftliche Auskunft bzgl. Erschießungskosten bei der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten vom 14.10.2024
- Schriftliche Auskunft des Bürgermeisteramtes von Linkenheim-Hochstetten vom 17.10.2024 bzgl. Bebauungsplänen
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans 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 20.02.2024

Eigentümer:

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

- 1.1 xxxxxx -Anteil 1/2-
- 1.2 xxxxxx -Anteil 1/2-

Grundbuch von:

Linkenheim

Amtsgerichtsbezirk:

Maulbronn

Gemarkung: Linkenheim

Blatt: Nr. 3909

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,  
Bezeichnung und Größe:

*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:*

358/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 7607 Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 74 a mit einer Größe von 275 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon und zwei Kellerräumen -jeweils Nr. 2-.

Hier zugeordnet: Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Abstellplatz Nr. 2.

Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Band 3908 bis Blatt 3910 - außer diesem Blatt-) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 19.09.1995 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 3191 hierher übertragen am 10.10.1995.

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

Lfd. Nr. 1)  
-gelöscht-

Lfd. Nr. 2)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 02.02.2024 (3 K 1/24).

Eingetragen (MAU042/9/2024) am 20.02.2024.

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

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Östlich der Bahn", 1.- 4. Änderung. Er wurde im Jahre 1992 rechtsverbindlich. Die Satzung über die letzte 4. Änderung ist am 09.10.2003 in Kraft getreten.

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 1,2, Einzelhäuser



|                         |                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baulasten:              | Laut schriftlicher Auskunft des Bürgermeisteramtes der Linkenheim-Hochstetten vom 17.10.2024 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 7607 keine Baulast im Baulastenbuch eingetragen. |
| Denkmalschutz:          | Aufgrund des Baujahres steht das Gebäude vermutlich nicht unter Denkmalschutz. Weitere Recherchen diesbezüglich wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.                              |
| 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, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.                                                                          |

### 3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

|                                       |                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mietverhältnisse:                     | Die Wohnung ist eigengenutzt.                                                                                                                                   |
| Hausverwaltung:                       | Keine externe Hausverwaltung (Eigenverwaltung)                                                                                                                  |
| 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

Linkenheim-Hochstetten ist eine Gemeinde im Bundesland Baden-Württemberg und besteht aus den Ortsteilen Linkenheim und Hochstetten. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt rund 12.000. Linkenheim-Hochstetten gehört zum Landkreis Karlsruhe und liegt ca. 15 km nördlich von Karlsruhe, ca. 13 km westlich von Bruchsal und ungefähr 37 km südwestlich von Heidelberg.

#### Wirtschaftsdaten:

Die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten ist ein attraktiver Wohn- und Gewerbeort in der Nachbarschaft von Karlsruhe.

Standortvorteile bieten auch die guten Verkehrsanbindungen, die Stadtbahnverbindung. Ein Teil der Gemarkung fällt auf das Forschungszentrum, das den KIT Campus Nord bildet. In den letzten Jahren entstand in Hochstetten ein neues Gewerbegebiet, direkt an der Bundesstraße 36.

Einpender an den SvB: 63,2 %

Auspendler an den SvB: 88,7 %

(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), [linkenheim-hochstetten.de](http://linkenheim-hochstetten.de))

## Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs ist im 1. Quartal 2024 zurückgegangen. Der indikator gestützten ersten vorläufigen Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge, sank die Wirtschaftsleistung um 3,0 % zum Vorjahr und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,9 % gegenüber dem Vorquartal. Längerfristig zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate der vergangenen vier Quartalswerte gegenüber den vier Quartalswerten zuvor ein durchschnittlicher BIP-Rückgang von 1,5 %. Die BIP-Quartalsergebnisse beruhen auf einer Modellschätzung und sind für das laufende Jahr als vorläufig einzuordnen. Auch die als Konjunkturindikator zusammengefassten Frühindikatoren, wie zum Beispiel die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe oder der L-Bank-ifo Geschäftsklimaindex, stellen für den weiteren Konjunkturverlauf keine Erholung der Südwestkonjunktur in Aussicht.

Die realen Inlandsumsätze im Verarbeitenden Gewerbe sanken im 1. Quartal um 3,2 % zum Vorjahr sowie saison- und arbeitstäglich bereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorquartal. Im selben Zeitraum gingen die preisbereinigten Auslandsumsätze um 7,5 % zum Vorjahr und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 1,9 % im Vergleich zum Vorquartal zurück. Für das 2. Quartal deuten sich im Inland und im Ausland erneute Umsatzrückgänge an.

Am Arbeitsmarkt waren im 1. Quartal durchschnittlich 4,93 Millionen (Mill.) Menschen sozialversicherungs pflichtig beschäftigt, 0,6 % mehr als im Vorjahr. Dennoch stieg die Zahl der Arbeitslosen im 1. und im 2. Quartal im Vergleich zum Vorjahr mit jeweils etwas über 10 % an. Die Arbeitslosenquote betrug damit im 2. Quartal 4,1 %. Die Inflationsrate lag im ersten Jahresviertel bei 2,7 % und flachte im 2. Quartal nochmals ab auf 2,0 %, dem mittelfristigen Zielwert der Europäischen Zentralbank, um Preisstabilität zu gewährleisten.

(Quelle: [www.statistik-bw.de](http://www.statistik-bw.de), Auszüge Konjunkturbericht 2024/2 vom Juli 2024)

## Demographischer Wandel:

Gemäß "[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)" wird die Bevölkerungszahl in Linkenheim-Hochstetten im Zeithorizont 2020 bis 2040 um etwa 0,6 % abnehmen.

## Demographietyp:

Demographietyp 8: Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen

## Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "[www.on-geo.de](http://www.on-geo.de)") in der Zeit von Januar bis Juni 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76351 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.

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

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "[www.on-geo.de](http://www.on-geo.de)") in der Zeit von Januar bis Juni 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76351 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf/Verkauf geprägt.

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

Wohnfläche pro Person in Linkenheim-Hochstetten: 48,5 m<sup>2</sup>  
(Vergleich Baden-Württemberg: 44,7 m<sup>2</sup> )

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Linkenheim-Ho.: 59,6 %  
(Vergleich Baden-Württemberg: 49,6 % )  
(Quelle: wegweiser-kommune.de)

**Mikrolage**

Das zu bewertende Objekt befindet sich im östlichen Ortsgebiet des Ortsteiles Linkenheim in der Bahnhofstraße.

Bauweise: Offene Bauweise, einseitig angebaut (Doppelhaushälfte)

Wohnlage: Mittlere Wohnlage

Geschäftslage: Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage.

Gewerbelage: Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung: Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, ein Kindergarten

Entfernung zur Stadtmitte: Das Objekt liegt im Ortsteil Linkenheim. Bis zum Rathaus beträgt die Entfernung ca. 800 m.

**Infrastruktur**

Individualverkehr: Die Bundesstraße 36 verläuft ca. 1 km östlich von Linkenheim-Hochstetten. Die Bundesautobahn A 5 verläuft in Nord-Süd-Richtung ca. 10 km östlich vom Objekt. Die nächste Anschlussstelle (Bruchsal) ist ungefähr 13 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

ÖPNV: Bis zur nächsten Stadtbahnhaltestelle (Verbindung nach Karlsruhe) sind es rund 800 m. Der nächste Bahnhof befindet sich in Karlsruhe und ist rund 12 km entfernt.

Schulen: In Linkenheim-Hochstetten gibt es eine Grundschule, eine Grund- und Hauptschule, eine Realschule, eine private christliche Schule und eine Förderschule.

Einkaufsmöglichkeiten: Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in Linkenheim-Hochstetten vorhanden.

Öffentliche Einrichtungen: Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Gemeinde dieser Größenordnung sind vorhanden.

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege: Zweispurig ausgebaute Straße, asphaltiert, mit Gehwegen

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 Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.

**Zusammenfassende  
Beurteilung:**

Mittlere Wohnlage im östlichen Ortsgebiet von Linkenheim in einem Wohngebiet.

**Anmerkung:**

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: [www.linkenheim-hochstetten.de](http://www.linkenheim-hochstetten.de).

## 4.2 Grundstücksbeschaffenheit

**Grundstücksform:**

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 7607 handelt es sich um ein viereckig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches nach hinten rechtwinklig und zur Straße hin schräg zugeschnitten ist. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

**Grundstücksbreite:**

Zwischen 23,43 und 26,00 m - gemäß Lageplan zur Teilungserklärung-

**Grundstückstiefe:**

11,00 m - gemäß Lageplan zur Teilungserklärung-

**Grenzbebauung-/überbauung:**

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Gebäude mit einer Seite bis an die Nachbargrenze gebaut (Doppelhaushälfte).

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.

**Naturgefahren:**

Gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage des LUBW (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg) besteht für das zu bewertende Grundstück keine Gefahr der Überflutung, auch nicht bei extremen Hochwasser (HQextrem).

Gemäß Abruf auf der Internetseite "www.gisimrisknaturgefahren.de" zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren werden für Naturgefahren wie Wintersturm, Hagel, Hitze, Erdbeben usw. keine erhöhte Gefährdung angegeben. Leicht erhöhte Gefährdung wird angegeben bei sommerlicher Hitze für die Jahre 2041-2070 und stark erhöhte Gefährdung für die Jahre 2071-2098. Eine leicht erhöhte Gefährdung für Erdbeben wird ebenfalls angegeben.

**Topographie:**

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



|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Altlasten:               | <p>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).</p> <p>Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (Landratsamt Karlsruhe) vom 16.10.2024 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.</p> |
| Unterirdische Leitungen: | Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Erschließung:            | Voll erschlossen; öffentlich und gesichert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Erschließungskosten:     | <p>Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.</p> <p>Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten vom 14.10.2024 wurden für das Bewertungsgrundstück alle nach derzeitigen Rechtslagen entstandenen Erschließungs- und Anliegerbeiträge erhoben und bezahlt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Hausanschlüsse:          | Strom, Wasser, Telefon, Gas, Kanalisation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Einfriedigung:           | Teilweise mit Maschendrahtzaun, ansonsten keine Einfriedigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Außenanlagen:            | <p>Hofbefestigung mit Betonpflastersteinen, mit Rasengittersteinen befestigte PKW-Stellplätze, gärtnerische Anlage mit Rasenfläche und Büschen.</p> <p>Die Außenanlagen befinden sich gepflegtem Unterhaltungszustand.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Parkmöglichkeiten:       | <p>Auf dem Grundstück sind PKW-Stellplätze im Freien vorhanden.</p> <p><b>Dem Wohnungseigentum Nr. 2 ist der Stellplatz Nr. 2 per Sondernutzungsrecht zugeordnet.</b></p> <p>Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend kostenlose Stellplätze vorhanden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Besichtigungstag angetroffenen Zustand! Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Wohnungseigentums besichtigt werden.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.



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. Die Aufteilungspläne lagen zur Erstellung der Wertermittlung vor. Eine zusätzliche Bauakteneinsicht erfolgte nicht.

## 5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 7607 befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte) in Massivbauweise. Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in drei Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt.

Pro Geschoss (EG, OG, DG) ist jeweils eine Wohnung vorhanden, welche über das Treppenhaus erschlossen werden. Der Hauszugang liegt auf der Nordseite (Giebelseite).

**Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 2 im Obergeschoss mit zwei Kellerräumen im Kellergeschoss.**

**Außerdem besteht Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 2.**

Nutzung :

**Eigentumswohnung Nr. 2**, bestehend aus Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, drei Zimmern, Badezimmer, Gäste-WC, Abstellraum und Balkon im Obergeschoss.

Die Wohnfläche beträgt 81,40 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Zum Wohnungseigentum Nr. 2 gehören zwei Kellerräume mit einer Nutzfläche von 7,80 m<sup>2</sup> und ca. 9,00 m<sup>2</sup>.

## 5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

**Gebäude:**

**Dreifamilienwohnhaus (Doppelhaus)**

Baujahr:

1994

Renovierung / Modernisierung /  
Umbau:

- Fassadenanstrich im Laufe der Zeit
- Dachreinigung und Beschichtung der Betondachsteine i. L. d. Zeit

Anzahl der Geschosse:

Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Vollunterkellerung

|                                 |                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dachausbau:                     | Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut                                                                                                                                                       |
| <b>Rohbau</b>                   |                                                                                                                                                                                                 |
| Fundamente:                     | Beton bzw. Stahlbetonfundamente                                                                                                                                                                 |
| Kellerwände:                    | Stahlbetonwände                                                                                                                                                                                 |
| Geschosswände:                  | Außenwände aus Mauerwerk (30 cm stark), Innenwände aus Mauerwerk; Haustrennwände jeweils 17,5 cm starkes Mauerwerk                                                                              |
| Geschossdecken:                 | Massivdecken                                                                                                                                                                                    |
| Dach:                           | Satteldach mit Betondachsteindeckung, Zwischensparrendämmung                                                                                                                                    |
| Fassade:                        | Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem auf einer Seite                                                                                                                                          |
| Haustüre:                       | Höherwertige, bauzeitübliche Haustüranlage                                                                                                                                                      |
| Treppe:                         | Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metall-/Holzgeländer                                                                                                                                       |
| <b><u>Wohnungseigentum:</u></b> | <b><u>Wohnungseigentum Nr. 2 im OG</u></b>                                                                                                                                                      |
| Innenrenovierung:               | <ul style="list-style-type: none"><li>- Fenster Giebelseite (Wohnzimmer und Küche) wurden 2016 erneuert</li><li>- Bodenbelag wurde 2019 erneuert</li><li>- Innentüren wurden erneuert</li></ul> |
| <b>Ausbau</b>                   |                                                                                                                                                                                                 |
| Fenster:                        | Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach)                                                                                                                                                |
| Rollläden:                      | Kunststoffrollläden                                                                                                                                                                             |
| Türen:                          | Holztüren und Holzzargen, weiß lackiert                                                                                                                                                         |
| Installation:                   | Bauzeitübliche Hausinstallationen                                                                                                                                                               |
| Heizung:                        | Gaszentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper                                                                                                                                               |
| Warmwasserversorgung:           | Zentral                                                                                                                                                                                         |
| Bodenbeläge:                    | Laminat , in der Küche Fliesen; Kellerräume mit Fliesenbelag                                                                                                                                    |
| Sanitärräume:                   | Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken. Die Wände sind gefliest.<br>Der Boden ist ebenfalls gefliest.<br>Gäste-WC mit Waschbecken, raumhoch geflieste Wände, der Boden ist gefliest.          |
| Wände:                          | Überwiegend Rauputz, teilweise Tapeten                                                                                                                                                          |
| Decken:                         | Raufaser                                                                                                                                                                                        |
| Balkone, Terrasse:              | Ein Balkon mit Fliesenbelag und Metallgeländer mit Eternitplatten                                                                                                                               |

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 Ortsbesichtigung wurde ein Energieausweis auf Grundlage des Verbrauchs vorgelegt.

Demnach liegt der Endenergiebedarf bei 122,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) und der Primärenergiebedarf bei 134,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Energetische Beurteilung:

Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Materialien können die energetischen Eigenschaften mit "bauzeitgemäß, befriedigend, aber nicht mehr ganz zeitgemäß" eingeschätzt werden.

Grundrissgestaltung:

Es handelt es sich um eine Vierzimmerwohnung mit zweckmäßigem, zeitgemäßem Grundrisszuschnitt und insgesamt etwas unterdurchschnittlicher Wohnungsgröße für eine Vierzimmerwohnung und teils unterdurchschnittlichen Raumabmessungen (Kinderzimmer 7,70 m<sup>2</sup> und 6,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf den beiliegenden Grundrissplan verwiesen.

Belichtung:

Die Belichtungsverhältnisse sind durchschnittlich. Die Wohnung ist nach Westen, Norden und Osten belichtet. Nach Süden ist das angrenzende Gebäude angebaut. WC und Abstellraum sind nicht natürlich zu belichten und belüften.

Bauzustand, Mängel u. Schäden:

Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage:

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in befriedigendem, altersentsprechendem Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- und Instandhaltungsstau und ohne Mängel/Bauschäden (soweit dies vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung des Wohnungseigentums beurteilt werden konnte).

Wohnungseigentum Nr. 2:

Das Wohnungseigentum befindet sich in befriedigenden, bauzeitüblichen Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- und Instandhaltungsstau.

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: Entfällt

Sonstiges Zubehör:

Entfällt; Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt

Gemeinschaftseigentum:

Treppenhaus, Kellerflur, Waschküche, Heizraum, Hausanschlussraum

## 5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Vierzimmerwohnung im Obergeschoss eines zweigeschossigen Dreifamilienwohnhauses. Das Wohnungseigentum Nr. 2 und das Gemeinschaftseigentum befindet sich in befriedigendem, dem Baualter entsprechendem Bauzustand; die Bebauung ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

## 5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Räumlichkeiten wurden bislang zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich um eine Vierzimmerwohnung, welche eigengenutzt ist.

Alternative Nutzung  
bzw. zukünftige

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnung.

Die Nutzung der Wohnungen ist gemäß Teilungserklärung nur für Wohnzwecke gestattet. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung der Wohnungen ist nur gestattet, soweit diese Nutzung gegenüber einer Wohnnutzung keine größeren Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer mit sich bringt. Eine derartige Nutzung bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Verwalters, die nur aus wichtigem Grund versagt werden kann.

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 Vierzimmerwohnung) 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 eigengenutzte Wohnungseigentumseinheit.

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.

**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 des Vergleichswertverfahrens 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 Stadt Philippsburg gibt einen Bodenrichtwert von **660,- Euro pro m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über BORIS-BW). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser, offene Bauweise, Wohnbauflächen, eine WGFZ von 1,10, eine Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> und eine Grundstückstiefe von 40 m.

Das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 7607 ist etwas kleiner als die direkt umliegenden Grundstücke. In der Richtwertzone sind aber auch einige vergleichbare Grundstücke vorhanden. Die Bebauungsart weicht von den Festsetzungen zum Richtwert ab und das Grundstück ist besser ausgenutzt. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine Angaben zur Anpassung des Richtwertes für mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken gemacht. Ebenso gibt es keine Richtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke in diesem Gebiet. Aus diesem Grunde erfolgt eine Anpassung des ausgewiesenen Bodenrichtwertes nach sachverständigem Ermessen.

Für Ein- bis Zweifamilienhäuser wird vom Gutachterausschuss für deutlich unter dem Normgrundstück liegende Grundstücksgrößen ein Zuschlag von 20 % für Grundstücksgrößen von 250 bis 300 m<sup>2</sup> angegeben.

Für die Nutzung als Mehrfamilienhausgrundstück ist nach sachverständigem Ermessen ein etwas geringerer Zuschlag marktgerecht. Es wird ein Zuschlag von 15 % für markt- und sachgerecht erachtet.

Da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, ist die WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) nicht zu berücksichtigen. Das Gesamtobjekt ist nämlich nicht mehr als Mehrfamilienhaus verwertbar.

## 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 **759,- Euro pro m<sup>2</sup>** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde der Bodenrichtwert für das unbebaute Grundstück einschließlich WGFZ-Umrechnung zugrunde gelegt und ein Zuschlag aufgrund der geringeren Grundstücksgröße vorgenommen.

## Bodenwertermittlung

|                                                              |                |   |                      |
|--------------------------------------------------------------|----------------|---|----------------------|
| Bodenrichtwert:                                              | 660 EUR        |   |                      |
| Zuschlag wegen Grundstücksgröße<br>ca. 15 %                  | 99 EUR         |   |                      |
| Bodenwert angepasst:                                         | 759 EUR        |   |                      |
| <b><u>Berechnung:</u></b>                                    |                |   |                      |
| <i>Flst. Nr. 7607 mit einer Größe von 275 m<sup>2</sup>:</i> |                |   |                      |
| 275                                                          | m <sup>2</sup> | x | 759EUR = 208.725 EUR |
| davon 358/1.000 Miteigentumsanteil                           |                |   | = <b>74.724 EUR</b>  |
| <b>Anteiliger Bodenwert für WE Nr. 2</b>                     |                |   | <b>= 74.724EUR</b>   |

## 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/m<sup>2</sup> 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 =

RND/GND x 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 (Dreifamilienhaus)**  
**hier: Wohnungseigentum Nr. 2**

### 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: 142,64 m<sup>2</sup>

### Kostenkennwert

NHK 2010

Mehrfamilienwohnhaus Typ 4.1, mit bis zu 6 WE

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im sanierten

Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF: 837 EUR /m<sup>2</sup> BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,1

### Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Wohnungsgröße (durchschn. 78 m<sup>2</sup>) x -5%

Grundrissart (Einspanner) x 5%

Summe der Zu- und Abschläge: + 0%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,00

### Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,183 -Stand 2. Quartal 2024-

### Baujahr

1994

### Gebäudealter

30 Jahre

## Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude aus den 1990er Jahren, welches bislang nicht wesentlich modernisiert wurde. Es wurden lediglich die Fenster in Küche und Wohnen erneuert, der Bodenbelag 2019 erneuert und die Innentüren. Auf der Dachdeckung wurde eine Beschichtung aufgebracht.

Im Hinblick auf die durchgeführten Maßnahmen 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           |  | 1                |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                        | 2           |  | 1                |
| 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           |  | 1                |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                 | 2           |  | 0                |
| <b>Summe der Punkte</b>                                          | <b>20</b>   |  | <b>3</b>         |

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 veröffentlichen 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:                     | 30 | Jahre  |
| Ermittelte Modernisierungspunkte: | 3  | Punkte |

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

|     |    |       |
|-----|----|-------|
| RND | 50 | Jahre |
|-----|----|-------|

#### Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

|                                                           |   |        |   |                     |
|-----------------------------------------------------------|---|--------|---|---------------------|
| Kostenkennwert in EUR/m <sup>2</sup> :                    |   |        |   | 837,00EUR           |
| Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:                         | > | 1,000  | = | 837,00EUR           |
| Indexierter Kostenkennwert:                               | x | 1,183  | = | 990,00EUR           |
| Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>                       | x | 142,64 | = | 141.214 EUR         |
| Herstellungskosten des Gebäudes                           |   |        |   | 141.214 EUR         |
| in der BGF nicht erfasste Bauteile:                       |   |        |   |                     |
| Balkon                                                    |   |        |   | 6.000 EUR           |
| Herstellungskosten der baulichen Anlage                   |   |        |   | 147.214 EUR         |
| x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)<br>-entfällt- |   |        |   | -                   |
| x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)                    |   |        |   |                     |
| 147.214 EUR                                               | x | 0,6250 | = | 92.009 EUR          |
| <b>Wohnungseigentum Nr. 2</b>                             |   |        |   | <b>= 92.009 EUR</b> |

#### Vorläufiger Sachwert

|                                                           |         |                   |
|-----------------------------------------------------------|---------|-------------------|
| Wohnungseigentum Nr. 2                                    | =       | 92.009 EUR        |
| Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen                   | =       | 92.009 EUR        |
| Bauliche Außenanlagen -anteilig-<br>(pauschaler Zeitwert) | 5,00% = | 4.600 EUR         |
| Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 2 (pauschal)        | =       | 5.000 EUR         |
| Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen                 |         | 101.609 EUR       |
| zzgl. Bodenwert                                           |         | 74.724 EUR        |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>                               |         | <b>176.333EUR</b> |

## 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:

Entfällt = 0EUR

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

Entfällt = 0EUR

Sonstiges:

Entfällt = 0EUR

**Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 0EUR**

## 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**

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Philippsburg, zu welchem auch Linkenheim-Hochstetten gehört, hat keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen veröffentlicht.

#### **Benachbarte Gutachterausschüsse**

Im Immobilienmarktbericht 2023 von Karlsruhe sind ebenfalls keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum ausgewiesen.

Gutachterausschüsse weiterer, umliegender Gemeinden konnten ebenfalls keine Sachwertfaktoren zur Verfügung stellen.

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

#### **Sachwert**

|                                             |          |                   |
|---------------------------------------------|----------|-------------------|
| Vorläufiger Sachwert                        | =        | 176.333EUR        |
| Sachwertfaktor:                             | --       |                   |
| das entspricht einem Zuschlag von           | 0,00%    | = 0 EUR           |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert       |          | 176.333EUR        |
| Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale | = -      | 0EUR              |
| <b>Sachwert</b>                             | <b>=</b> | <b>176.333EUR</b> |

### **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 17 % und 23 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 19,10 %** 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:

|           |   |            |   |        |
|-----------|---|------------|---|--------|
| 420,00EUR | 1 | Einheit    | = | 420EUR |
| 30,00EUR  | 1 | Stellplatz | = | 30EUR  |

### Instandhaltungsrücklage:

|          |       |               |   |          |
|----------|-------|---------------|---|----------|
| 13,80EUR | 81,40 | m² Wohnfläche | = | 1.123EUR |
| 45,00EUR | 1     | Stellplatz    | = | 45EUR    |

### Mietausfallwagnis:

|             |      |   |        |
|-------------|------|---|--------|
| 9.720,00EUR | 2,0% | = | 194EUR |
|-------------|------|---|--------|

### Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (netto):

Es ist ein Energieausweis vorhanden.

Bei dem vorliegenden Endenergiebedarf wird anhand der Angaben mit Hilfe des CO2-Rechentools ermittelt, dass der Vermieter 30% der gesamten Kohlendioxidkosten trägt.

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

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

= 43EUR

### **Bewirtschaftungskosten insgesamt**

**1.855EUR**

### **Das entspricht ungefähr**

**19,10%**

### 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.

**Einflussfaktoren**

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 Stadt Philippsburg hat zum 01.01.2023 örtliche Liegenschaftszinssätze ermittelt.  
Demnach beläuft sich der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen nach WEG auf **1,00 bis 3,00 %** (im Durchschnitt 1,80 %)

**Benachbarte  
Gutachterausschüsse**

Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe hat örtliche Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht 2023 wurden folgenden Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum nach WEG ausgewiesen:

Wohneigentum nach WEG

Wohnfläche: durchschnittlich 60 m<sup>2</sup>

RND: durchschnittlich 38 Jahre **1,00%** (Spanne -2,2 - 3,9 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2023):

**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:**

**1,90%**

Einstufungskriterien: Vierzimmerwohnung im OG eines Dreifamilienhauses, mittlere Wohnlage in Linkenheim, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, mittleres Mietniveau, überdurchschnittliche Nachfrage nach derartigen Objekten zum Kauf, bauzeitüblicher Zustand, überdurchschnittliche Restnutzungsdauer, sehr gute Grundstücksausnutzung.



**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).

Hier ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 50 Jahre

**Ertragswertermittlung:****Wohnfläche**

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

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

WE Nr. 2 im OG: 81,40 m<sup>2</sup>

**Mietsituation**

Die Wohnung ist eigengenutzt.

Das Objekt ist eigenverwaltet. Die Höhe der Nebenkosten und der Instandhaltungsrücklagen ist nicht bekannt.

**Mietspiegel**

Für Linkenheim-Hochstetten gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

**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 Januar bis Juni 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76351 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.

| Mietpreise: PLZ-Auswahl 76151 |                 |               |                          |                |
|-------------------------------|-----------------|---------------|--------------------------|----------------|
| Größe                         | Angebote        |               |                          | Gesuche        |
|                               | Anzahl Angebote | Kaltmiete/ m² | Streuungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Alle Mietangebote             | 86              | 12,09 €       | 8,60 € - 15,81 €         | 1.817          |
| Wohnungen                     | 71 (82,6%)      | 11,95 €       | 8,38 € - 16,00 €         | 1.623 (89,3%)  |
| <=30 m²                       | 1 (1,2%)        | 28,57 €       | -                        | 1.036 (57%)    |
| >30 - 60 m²                   | 10 (22,1%)      | 13,10 €       | 8,64 € - 16,11 €         | 1.224 (67,4%)  |
| >60 - 90 m²                   | 37 (47%)        | 11,04 €       | 7,86 € - 14,58 €         | 1.287 (70,6%)  |
| >90 - 120 m²                  | 13 (15,1%)      | 11,53 €       | 8,60 € - 15,76 €         | 1.089 (59,9%)  |
| >120 - 160 m²                 | 1 (1,2%)        | 12,89 €       | -                        | 1.010 (55,6%)  |
| >160 m²                       | -               | -             | -                        | 1.012 (55,7%)  |
| Häuser                        | 15 (17,4%)      | 12,73 €       | 9,44 € - 15,81 €         | 194 (10,7%)    |
| <=90 m²                       | -               | -             | -                        | 172 (9,5%)     |
| >90 - 120 m²                  | 1 (1,2%)        | 11,25 €       | -                        | 170 (9,7%)     |
| >120 - 160 m²                 | 12 (13,9%)      | 13,36 €       | 11,63 € - 15,81 €        | 170 (9,4%)     |
| >160 m²                       | 2 (2,3%)        | 9,72 €        | 9,44 € - 10,00 €         | 167 (9,2%)     |

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Über das Internetportal [www.wohnpreis.de](http://www.wohnpreis.de) wird ein Marktmietenspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietenspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietenspiegel auf [wohnpreis.de](http://wohnpreis.de) ist kein amtlicher Mietenspiegel.

Herausgeber dieses Marktmietenspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen.

Gemäß Marktmietenspiegel belaufen sich die Mieten in Linkenheim-Hochstetten bei Bestandswohnungen im Durchschnitt auf 10,57 Euro/m² (Preisspanne 8,71 bis 14,12 Euro/m²).

Desweiteren wurde zu Vergleichszwecken auf den diversen Immobilienportalen recherchiert.

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 bei ca. 9,40 bis 10,-- Euro pro m² Wohnfläche (1990er Jahre Wohnung, Vierzimmerwohnung in einem Dreifamilienhaus, Balkon, zwei Kellerräume und Abstellraum in Wohnung).

Es wird deshalb eine Miete in Höhe von **9,70 Euro** bei der Ertragswertermittlung als marktüblich und nachhaltig erzielbar in Ansatz gebracht.

**Berechnung**

| Bauteil/Geschoss                                                                     | Wohn-/Nutzfläche<br>in m²           | Miete pro m²<br>-Nettokaltmiete- | Miete pro Monat<br>-Nettokaltmiete- |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| WE Nr. 2                                                                             | 81,40                               | 9,70EUR                          | 790EUR                              |
| Stellplatz Nr. 2                                                                     |                                     |                                  | 20EUR                               |
| <b>Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat</b>                                      |                                     |                                  | <b>= 810EUR</b>                     |
| Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr<br>(Jahresrohertrag)                         |                                     |                                  | = 9.720EUR                          |
| Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung                                              |                                     |                                  | = -1.855EUR                         |
| <b>Reinertrag</b>                                                                    |                                     |                                  | <b>= 7.865EUR</b>                   |
| Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:<br>74.724EUR x 1,90%                              |                                     |                                  | = -1.420EUR                         |
| <b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>                                                  |                                     |                                  | <b>= 6.445EUR</b>                   |
| Barwertfaktor bei<br>50 Jahren RND<br>1,90%                                          | Jahren RND<br>Liegenschaftszinssatz | x                                | 32,09                               |
| Ertragswert der baulichen Anlagen                                                    |                                     |                                  | = 206.820EUR                        |
| zzgl. Bodenwert                                                                      |                                     |                                  | = 74.724EUR                         |
| <b>Vorläufiger Ertragswert</b>                                                       |                                     |                                  | <b>= 281.544EUR</b>                 |
| Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale<br>(entsprechend der Sachwertberechnung) |                                     |                                  | = 0EUR                              |
| <b>Ertragswert</b>                                                                   |                                     |                                  | <b>= 281.544EUR</b>                 |

**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 Immobilienmarktbericht

Gemäß Immobilienmarktbericht Karlsruhe von 2023 beläuft sich der Vergleichsfaktor von Eigentumswohnungen der Baujahre 1990 bis 2004 mit Wohnflächen von 36 bis 70 m<sup>2</sup> in Karlsruhe im Mittel auf 3.370,-- Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ausgewertet wurden vom Gutachterausschuss 58 Verkaufsfälle.

### Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Philippsburg, zu welchem auch Linkenheim gehört, hat Auswertungen von Vergleichswohnungen zur Verfügung gestellt. Es wurden 28 Vergleichspreise für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2023 (2023 ohne Treffer) zur Verfügung gestellt für Wohnungen zwischen 60 und 98 m<sup>2</sup> der Baujahre 1985 bis 2005, sowie jeweils Lage in einem Mehrfamilienhaus.

Die Straße der Wohnungen wird aus Datenschutzgründen vom Gutachterausschuss nicht bekanntgegeben, allerdings die Flurstücksnummer, die Bodenrichtwertzone und die Gemarkung, so dass der Ortsteil angegeben werden kann und vom Sachverständigen die Vergleichslage eingeschätzt werden kann.

| Ortsteil    | Verkaufsdatum | Baujahr | Wohnfläche          | Verkaufspreis/m <sup>2</sup> |
|-------------|---------------|---------|---------------------|------------------------------|
| Linkenheim  | 15.02.2021    | 1990    | 97 m <sup>2</sup>   | 2.718 EUR                    |
| Linkenheim  | 19.03.2021    | 1985    | 70 m <sup>2</sup>   | 2.857 EUR                    |
| Linkenheim  | 13.04.2021    | 1995    | 72 m <sup>2</sup>   | 2.257 EUR                    |
| Linkenheim  | 11.05.2021    | 1995    | 80 m <sup>2</sup>   | 2.688 EUR                    |
| Linkenheim  | 07.07.2021    | 2002    | 68 m <sup>2</sup>   | 3.676 EUR                    |
| Linkenheim  | 11.01.2022    | 1985    | 68 m <sup>2</sup>   | 3.529 EUR                    |
| Linkenheim  | 20.01.2022    | 1994    | 90 m <sup>2</sup>   | 3.656 EUR                    |
| Linkenheim  | 24.01.2022    | 1994    | 69 m <sup>2</sup>   | 3.043 EUR                    |
| Linkenheim  | 04.03.2022    | 1995    | 90 m <sup>2</sup>   | 3.650 EUR                    |
| Linkenheim  | 10.03.2022    | 1995    | 62 m <sup>2</sup>   | 4.516 EUR                    |
| Linkenheim  | 21.04.2022    | 1985    | 98 m <sup>2</sup>   | 2.196 EUR                    |
| Linkenheim  | 25.04.2022    | 1985    | 72 m <sup>2</sup>   | 4.028 EUR                    |
| Linkenheim  | 09.05.2022    | 1993    | 61 m <sup>2</sup>   | 4.508 EUR                    |
| Linkenheim  | 09.06.2022    | 1999    | 75 m <sup>2</sup>   | 3.800 EUR                    |
| Linkenheim  | 14.06.2022    | 1993    | 74 m <sup>2</sup>   | 4.459 EUR                    |
| Linkenheim  | 07.07.2022    | 1995    | 75 m <sup>2</sup>   | 3.667 EUR                    |
| Linkenheim  | 02.08.2022    | 1985    | 97 m <sup>2</sup>   | 4.026 EUR                    |
| Hochstetten | 12.08.2022    | 1988    | 95 m <sup>2</sup>   | 3.632 EUR                    |
| Linkenheim  | 13.09.2024    | 1985    | 80 m <sup>2</sup>   | 3.925 EUR                    |
| Linkenheim  | 13.09.2022    | 1985    | 72 m <sup>2</sup>   | 3.472 EUR                    |
| Linkenheim  | 15.09.2022    | 2002    | 76 m <sup>2</sup>   | 3.816 EUR                    |
| Hochstetten | 20.09.2022    | 1994    | 74 m <sup>2</sup>   | 4.074 EUR                    |
| Linkenheim  | 27.09.2022    | 1985    | 79 m <sup>2</sup>   | 3.165 EUR                    |
| Hochstetten | 05.10.2022    | 1985    | 60 m <sup>2</sup>   | 3.167 EUR                    |
| Linkenheim  | 08.11.2022    | 1985    | 68 m <sup>2</sup>   | 3.044 EUR                    |
| Linkenheim  | 28.11.2022    | 1994    | 81 m <sup>2</sup>   | 3.642 EUR                    |
| Linkenheim  | 28.11.2022    | 1994    | 78 m <sup>2</sup>   | 3.449 EUR                    |
| Linkenheim  | 23.12.2022    | 1985    | 7679 m <sup>2</sup> | 2.962 EUR                    |
| Gesamt      |               |         |                     | 97.622 EUR                   |
| Mittelwert: |               |         |                     | 3.487 EUR                    |



|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Mittelwert:                 | 3.487 EUR |
| Standardabweichung          | 615 EUR   |
| 2-fache Standardabweichung: | 1.231 EUR |

Der durchschnittliche Verkaufspreis der verkauften Wohnungen lag bei 3.487,-- Euro pro m<sup>2</sup>. Als Ausreißer gelten gemäß der 2-Sigma Regel somit alle Kaufpreise unter 2.256,-- Euro und über 4.102,-- Euro, was für zwei Verkaufsfälle zutrifft.

Die beiden Verkaufsfälle, welche über der 2-fachen Standardabweichung liegen werden für die Vergleichswertermittlung nicht eliminiert, da es sich um Verkäufe zur Hochphase der Verkaufspreise im Frühjahr/Frühsummer 2022 handelt. Vom Sachverständigen wird insgesamt ein Abschlag aufgrund der Anpassung zum Stichtag vorgenommen.

### Sonstige Vergleichspreise

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76351 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf/Verkauf geprägt.

| Kaufpreise: PL-Bezirk 76351       |                 |                           |                           |                |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|----------------|
| Größe                             | Angebote        |                           |                           | Gesuche        |
|                                   | Anzahl Angebote | Kaufpreis/ m <sup>2</sup> | Streutungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Alle Angebote                     | 132             | 4.200 €                   | 2.346 € - 5.722 €         | 649            |
| <= 70 m <sup>2</sup> Wohnung      | 41 (31,1%)      | 4.385 €                   | 2.176 € - 5.761 €         | 242 (37,3%)    |
| > 70 - 120 m <sup>2</sup> Wohnung | 42 (31,8%)      | 4.538 €                   | 3.185 € - 5.721 €         | 267 (41,1%)    |
| > 120 m <sup>2</sup> Wohnung      | 4 (3%)          | 4.362 €                   | 2.954 € - 5.963 €         | 195 (30,1%)    |
| <= 120 m <sup>2</sup> Haus        | 6 (4,5%)        | 3.677 €                   | 2.705 € - 4.704 €         | 290 (44,7%)    |
| > 120 m <sup>2</sup> Haus         | 39 (29,6%)      | 3.706 €                   | 2.312 € - 5.454 €         | 289 (44,5%)    |

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

### Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine durchschnittlich ausgestattete Vierzimmerwohnung mit etwa 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit überwiegend mittlerem Wohnwert im Obergeschoss eines Dreifamilienhauses sowie zwei Kellerräumen im KG.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung erachtet der Sachverständige einen Quadratmeterpreis von rund 3.500,-- Euro pro m<sup>2</sup> für angemessen und marktgerecht. Die Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums wurde hierbei berücksichtigt. Die Abstellmöglichkeiten im KG sind für eine ETW überdurchschnittlich (2 Kellerräume mit insgesamt ca. 17 m<sup>2</sup> Nutzfläche), was einen Zuschlag von ca. 50,- Euro pro m<sup>2</sup> rechtfertigt.

Für die zeitliche Anpassung zum Stichtag wurde in Anlehnung an die Indexreihe für Wohnungseigentum des Gutachterausschusses Karlsruhe 2023 ein Abschlag von 5 % für markt- und sachgerecht erachtet. Die Kaufpreise sind seit Mitte 2022 deutlich zurückgegangen und in der Auswertung sind keine Verkaufsfälle von 2023 dabei. Der Rückgang der Verkaufspreise waren durch Ukraine-Krieg, stark gestiegene Bauzinsen, unsichere wirtschaftliche Lage, hohe Energiekosten, hohe Inflationsrate, hohe Baukosten begründet. Insbesondere bei Wohnobjekten (ETWs und Wohnhäuser), welche in keinem energetisch guten Zustand sind, muss derzeit mit Preisabschlägen und längeren Verwertungszeiträumen gerechnet werden.

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| Mittelwert (gerundet)                                | 3.500 EUR |
| Zeitliche Anpassung zum Stichtag<br>Abschlag ca. 5 % | -175 EUR  |
| Zuschlag zwei Kellerräume                            | 50 EUR    |
| Summe                                                | 3.375 EUR |

Der Sachverständige orientiert sich hierbei in erster Linie an der Auswertung des Gutachterausschusses. Die Preisentwicklung zum Wertermittlungsstichtag ist berücksichtigt (die Kaufpreise der Kaufpreisauswertung datieren aus den Jahren 2021 und großteils 2022). Gemäß Hinweis des Gutachterausschusses haben die ausgewerteten Wohnungen in der Regel einen Balkon oder Terrasse.

Der ermittelte Vergleichswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Wohnungseigentum:

#### Berechnung

| Wohnfläche in m <sup>2</sup>                                                          | Preis /m <sup>2</sup> |           |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|----------------------|
| 81,40                                                                                 | x                     | 3.375 EUR | = 274.725 EUR        |
| Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 2 (pauschal)                                    |                       |           | = 5.000 EUR          |
| <b>Vorläufiger Vergleichswert</b>                                                     |                       |           | <b>279.725 EUR</b>   |
| Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale<br>(entsprechend der Sachwertberechnung) |                       |           | = 0 EUR              |
| <b>Vergleichswert</b>                                                                 |                       |           | <b>= 279.725 EUR</b> |

## 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       | 176.333EUR  |
| ERTRAGSWERT    | 281.544EUR  |
| VERGLEICHSWERT | 279.725 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 (Ertragswert und Vergleichswert) stimmen gut überein und lassen sich plausibilisieren.

Der Sachwert weicht deutlich vom Ertrags- und Vergleichswert nach unten ab, was aber zum Wertermittlungstichtag plausibel ist. Derartige Objekte werden deutlich über dem vorläufigen Sachwert veräußert. Aufgrund nicht ausgewerteter Daten der Gutachterausschüsse bei Wohnungseigentumseinheiten, kann der Sachwert nicht an die örtliche Immobilienmarktsituation angepasst werden.

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.

Somit wird folgender Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 2 mit 358/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 7607 in 76351 Linkenheim-Hochstetten, Bahnhofstraße 74a, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung mit Balkon und zwei Kellerräumen sowie Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplatz Nr. 2 - zum Wertermittlungstichtag 08.10.2024- geschätzt:

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| <b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b> | <b>280.000EUR</b> |
| <b>-Wohnungseigentum Nr. 2-</b> |                   |

|                                              |
|----------------------------------------------|
| ( in Worten: Zweihundertachtzigtausend Euro) |
|----------------------------------------------|

**Anmerkung:**

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

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

**6.7 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss**

|                                |                                                                                                   |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mietsituation:                 | Die Wohnung ist eigengenutzt.                                                                     |
| Gewerbe:                       | Zum Wertermittlungstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt. |
| Zubehör:                       | Es ist kein Zubehör vorhanden ist, welches zu bewerten ist.                                       |
| Baubehördliche Beschränkungen: | Über baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen ist nichts bekannt.                        |
| Hausverwalter:                 | Keine externe Hausverwaltung (Eigenverwaltung)                                                    |

**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, 11.11.2024

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)  
Informationsblatt des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Philippsburg 2023 bzgl. Bodenrichtwerten, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2023

## Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Dreifamilienwohnhaus  
Geschoss: Obergeschoss  
Fläche: Wohnfläche der Vierzimmerwohnung Nr. 2  
Unterlagen: Aufteilungsplan, Flächenberechnung zur Teilungserklärung, Ortsbesichtigung  
Aufmaß: Nein

| Raum                                                      | Länge<br>in m                             | Breite<br>in m                   | Faktor           | Fläche<br>in m <sup>2</sup>   | Raum-<br>summe | Abzug für<br>Putz<br>1,50% | Wohnfläche                 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------------------|----------------|----------------------------|----------------------------|
| Schlafen                                                  | 3,985 x                                   | 3,350                            | =                | 13,35                         | 13,35          | 0,20                       | 13,15 m <sup>2</sup>       |
| Kochen                                                    | 3,590 x                                   | 2,625                            | =                | 9,42                          | 9,42           | 0,14                       | 9,28 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen                                                    | 6,190 x<br>5,475 x                        | 2,250<br>1,675                   | =<br>=           | 13,93<br>9,17                 | 23,10          | 0,35                       | 22,75 m <sup>2</sup>       |
| Abst.                                                     | 2,310 x                                   | 1,000                            | =                | 2,31                          | 2,31           | 0,03                       | 2,28 m <sup>2</sup>        |
| WC                                                        | 1,480 x                                   | 1,125                            | =                | 1,67                          | 1,67           | 0,03                       | 1,64 m <sup>2</sup>        |
| Kind 1                                                    | 3,385 x                                   | 2,310                            | =                | 7,82                          | 7,82           | 0,12                       | 7,70 m <sup>2</sup>        |
| Kind 2                                                    | 3,035 x                                   | 2,200                            | =                | 6,68                          | 6,68           | 0,10                       | 6,58 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                                       | 3,325 x                                   | 1,940                            | =                | 6,45                          | 6,45           | 0,10                       | 6,35 m <sup>2</sup>        |
| Flur                                                      | 4,495 x<br>1,480 x<br>-0,300 x<br>1,475 x | 1,560<br>1,185<br>0,300<br>1,010 | =<br>=<br>=<br>= | 7,01<br>1,75<br>-0,09<br>1,49 | 10,16          | 0,15                       | 10,01 m <sup>2</sup>       |
| Balkon zu 1/4                                             | 4,500 x                                   | 1,500                            | 0,25 =           | 1,69                          | 1,69           | 0,03                       | 1,66 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe Wohnfläche der Vierzimmerwohnung Nr. 2 im OG</b> |                                           |                                  |                  |                               |                |                            | <b>81,40 m<sup>2</sup></b> |

Anlage 2  
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 2 in  
76351 Linkenheim-Hochstetten, Bahnhofstraße 74a

### Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertV 2021)

**Gebäude:** Dreifamilienwohnhaus  
**Bruttogrundfläche des Wohnungseigentums Nr. 2 im Obergeschoss**

**Unterlagen:** Aufteilungspläne, Ortsbesichtigung

| Raum                                                                                                                                                                          | Länge<br>in m                        | Breite<br>in m | Faktor             | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Summe<br><br>BGF            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Obergeschoss                                                                                                                                                                  | 13,000 x<br>2,600 x                  | 7,990<br>0,650 | =<br>=             | 103,87<br>1,69              | 105,56 m <sup>2</sup>       |
| (Hinweis: in der Summe ist das Treppenhaus<br>beinhaltet (Gemeinschaftseigentum). Da sich allerdings jede<br>Wohnung über ein Geschoss erstreckt, ist der Ansatz sachgerecht) |                                      |                |                    |                             |                             |
| Kellergeschoss                                                                                                                                                                | Kellerraum Nr. 3 und 4 (zu WE Nr. 2) |                |                    |                             |                             |
|                                                                                                                                                                               | 4,100 x<br>2,800 x                   | 2,555<br>2,735 | =<br>=             | 10,48<br>7,66               | 18,14 m <sup>2</sup>        |
| <i>Gemeinschaftseigentum - anteilig MEA 358/1000-</i>                                                                                                                         |                                      |                |                    |                             |                             |
| Tankraum KG                                                                                                                                                                   | 2,735 x                              | 3,660          | 0,358 =            | 3,58                        |                             |
| Waschraum im KG                                                                                                                                                               | 3,625 x                              | 3,650          | 0,358 =            | 4,74                        |                             |
| Hausanschlussraum                                                                                                                                                             | 2,000 x                              | 1,665          | 0,358 =            | 1,19                        |                             |
| Flur im KG                                                                                                                                                                    | 8,500 x<br>1,665 x                   | 1,605<br>1,650 | 0,358 =<br>0,358 = | 4,88<br>0,98                |                             |
| Treppenhaus im KG                                                                                                                                                             | 4,240 x                              | 2,350          | 0,358 =            | 3,57                        | 18,94 m <sup>2</sup>        |
| <b>Anteilige Bruttogrundfläche des Wohnungseigentums Nr. 2 im Obergeschoss</b>                                                                                                |                                      |                |                    |                             | <b>142,64 m<sup>2</sup></b> |

**Aufteilungspläne -unmaßstäblich-**

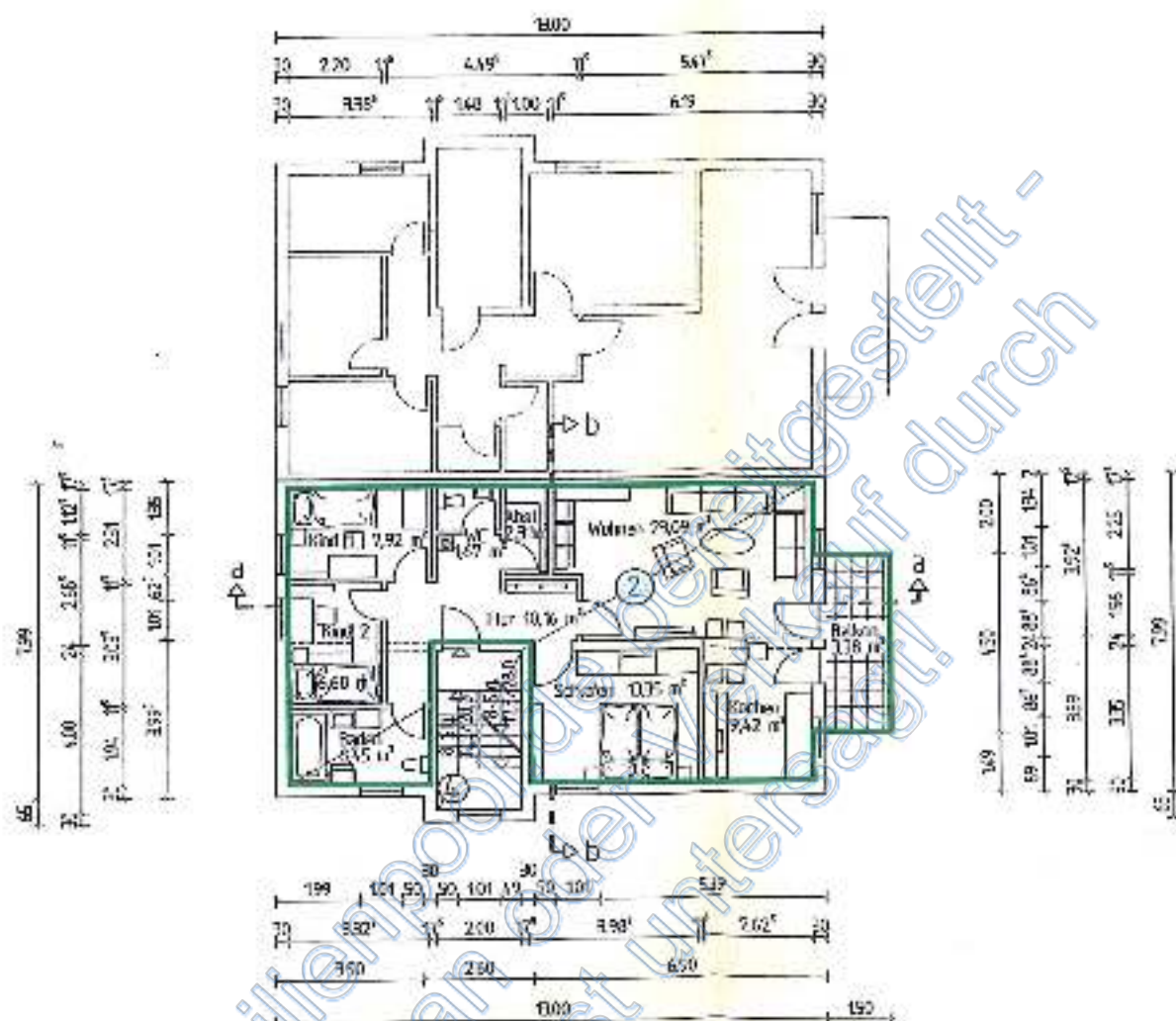
The floor plan shows a building with a central staircase and several rooms. The rooms are labeled as follows:

- Keller 1: 10,61 m<sup>2</sup>
- Keller 2: 17,44 m<sup>2</sup>
- Keller 3: 9,05 m<sup>2</sup>
- Keller 4: 9,05 m<sup>2</sup>
- Keller 5: 7,08 m<sup>2</sup>
- Keller 6: 4,55 m<sup>2</sup>
- Keller 7: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 8: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 9: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 10: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 11: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 12: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 13: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 14: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 15: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 16: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 17: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 18: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 19: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 20: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 21: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 22: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 23: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 24: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 25: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 26: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 27: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 28: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 29: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 30: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 31: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 32: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 33: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 34: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 35: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 36: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 37: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 38: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 39: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 40: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 41: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 42: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 43: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 44: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 45: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 46: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 47: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 48: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 49: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 50: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 51: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 52: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 53: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 54: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 55: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 56: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 57: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 58: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 59: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 60: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 61: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 62: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 63: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 64: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 65: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 66: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 67: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 68: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 69: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 70: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 71: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 72: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 73: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 74: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 75: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 76: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 77: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 78: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 79: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 80: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 81: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 82: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 83: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 84: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 85: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 86: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 87: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 88: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 89: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 90: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 91: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 92: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 93: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 94: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 95: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 96: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 97: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 98: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 99: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 100: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 101: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 102: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 103: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 104: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 105: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 106: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 107: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 108: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 109: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 110: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 111: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 112: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 113: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 114: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 115: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 116: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 117: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 118: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 119: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 120: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 121: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 122: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 123: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 124: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 125: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 126: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 127: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 128: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 129: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 130: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 131: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 132: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 133: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 134: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 135: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 136: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 137: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 138: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 139: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 140: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 141: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 142: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 143: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 144: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 145: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 146: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 147: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 148: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 149: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 150: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 151: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 152: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 153: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 154: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 155: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 156: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 157: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 158: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 159: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 160: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 161: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 162: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 163: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 164: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 165: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 166: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 167: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 168: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 169: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 170: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 171: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 172: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller 173: 1,50 m<sup>2</sup>
- Keller

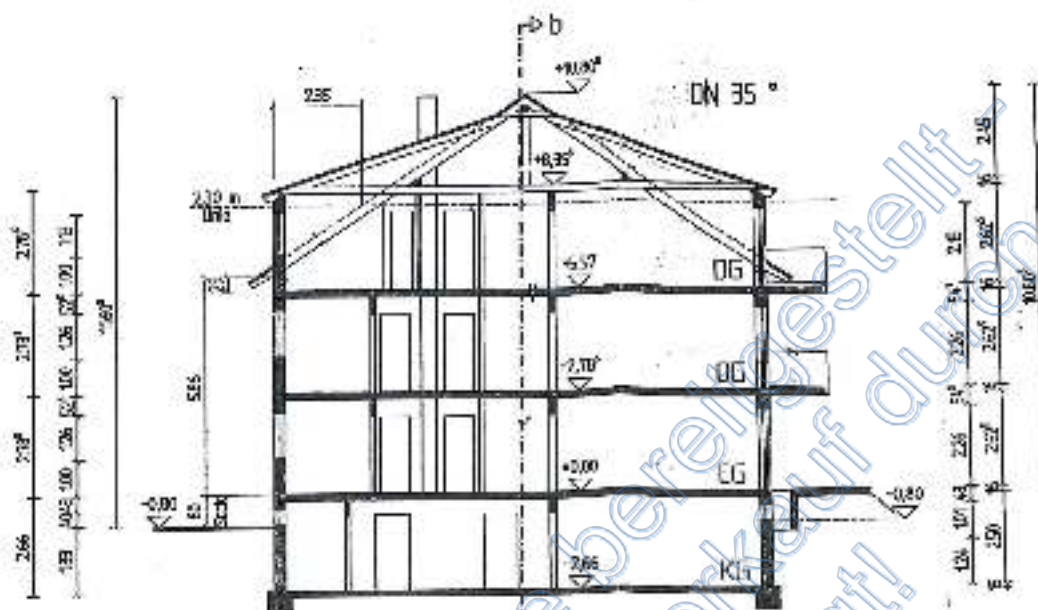


# Dreifamilienhaus

Grundriss Obergeschoss ; hier Wohnungseigentum Nr. 2



Dreifamilienhaus  
Gebäudeschnitt



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

Lageplan M 1 : 1.000



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



0

100 m

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

Datenquelle:

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Oktober 2024



The map displays the following details:

- Topography:** The Neckar river is prominent, flowing from the top left towards the bottom right. The Neckar canal is also visible. The area is characterized by green fields and some urban development.
- Administrative Divisions:**
  - Ortsteil Hochstetten (zu Linkenheim-Hochstetten):** Located in the upper central part of the map.
  - Ortsteil Linkenheim (zu Linkenheim-Hochstetten):** Located in the lower central part of the map.
  - Linkenheim-Hochstetten:** The central urban area.
- Infrastructure:**
  - Streets:** Numerous streets are labeled, including 'Hochstetter Str.', 'Linkenheimer Str.', 'Bahnhofstr.', 'Kriegertstr.', 'Kunig', 'Heigel', 'Winger', 'Distel', 'Kriegert', 'Kunig', 'Heigel', 'Winger', 'Distel'.
  - Railways:** The 'Hochstetter Bahn' is shown running through the area.
  - Waterways:** The Neckar river and Neckar canal are clearly marked.
- Landmarks and Features:**
  - Streichdeich:** A dike located to the west of the main area.
  - Heck:** A field or area to the west of the main area.
  - Salmengrund:** A field or area to the south of the main area.
  - Kriegert:** A field or area to the south of the main area.
  - Kunig:** A field or area to the south of the main area.
  - Heigel:** A field or area to the south of the main area.
  - Winger:** A field or area to the south of the main area.
  - Distel:** A field or area to the south of the main area.
- Scale and Orientation:**
  - Scale:** A scale bar at the bottom right indicates 500 meters.
  - Orientation:** The map is oriented with North at the top.
- Publication:** The map is published by MairDumont D-Ostfildern.





## Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 2 in 76351 Linkenheim-Hochstetten, Bahnhofstraße 74 a

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE Typ 4.1

| Standardmerkmal           | Standardstufe |   |     |     |   | Wägung | Anmerkung |
|---------------------------|---------------|---|-----|-----|---|--------|-----------|
|                           | 1             | 2 | 3   | 4   | 5 |        |           |
| Außenwände                |               |   | 0,7 | 0,3 |   | 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   |     |   | 9%     |           |

|                               |  |  |     |     |      |      |
|-------------------------------|--|--|-----|-----|------|------|
| Kostenkennwerte in EUR/m² BGF |  |  | 825 | 985 | 1190 | 100% |
|-------------------------------|--|--|-----|-----|------|------|

| Standardmerkmal                           | Wägungsanteil | Anteil am Kostenkennwert | Anteil an der Standardstufe |
|-------------------------------------------|---------------|--------------------------|-----------------------------|
| Außenwände                                | 23%           | 201 EUR/m²               | 0,76                        |
| Dächer                                    | 15%           | 124 EUR/m²               | 0,45                        |
| Außentüren und Fenster                    | 11%           | 91 EUR/m²                | 0,33                        |
| Innenwände und -türen                     | 11%           | 91 EUR/m²                | 0,33                        |
| Deckenkonstruktion und Treppen            | 11%           | 91 EUR/m²                | 0,33                        |
| Fußböden                                  | 5%            | 41 EUR/m²                | 0,15                        |
| Sanitäreinrichtungen                      | 9%            | 74 EUR/m²                | 0,27                        |
| Heizung                                   | 9%            | 74 EUR/m²                | 0,27                        |
| Sonst. techn. Ausstattung                 | 9%            | 50 EUR/m²                | 0,18                        |
| Kostenkennwert in EUR/m²                  |               | 837 EUR/m²               |                             |
| durchschnittliche Standardstufe, gerundet |               |                          | 3,1                         |

Fotos vom Bewertungsobjekt



**Foto 1:**  
Ansicht von der  
Straße aus



**Foto 2:**  
Ansicht von der  
Straße aus



**Foto 3:**  
Ansicht von der  
Straße aus



**Foto 4:**  
Ansicht vom  
Hof aus

**Foto 5:**  
Waschküche im KG





**Foto 6:**  
Heizanlage im KG



**Foto 7:**  
Treppenhaus





Foto 8:  
Flur



Foto 9:  
Gäste-WC



**Foto 10.**  
Bad

**Foto 11:**  
Küche

**Foto 12:**  
Wohnzimmer

**Foto 13:**  
Zimmer



Foto 14:  
Balkon

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