

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!**



**Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing.**

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswertermittlungen in Karlsruhe – Website: [www.dr-leute.de](http://www.dr-leute.de)  
VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR DIE BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN SOWIE MIETEN UND PACTEN  
Haydnplatz 3, 76133 Karlsruhe, Tel. (0721) 85 35 25, Fax (0721) 985 01 99; Email: [buro@dr-leute.de](mailto:buro@dr-leute.de)

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

**Az: 3 K 113/24**



Der Verkehrswert für das (**mit einem Mehrfamilienwohnhaus**) bebaute Grundstück Flst.-Nr. 39635 in 76185 Karlsruhe, Bonner Straße 60 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **13.03.2025** ermittelt zu

**EUR 1.050.000,00**

(in Worten: Eine Millionen fünfzigtausend Euro).

Karlsruhe, 01.07.2025  
Az (SV intern): WZ 107/25-76185

**PDF-Ausfertigung**

**GLIEDERUNG DES GUTACHTENS**

	Seite
I. Allgemeine Angaben	03
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	08
Wertermittlungsverfahren	10
Grundlagen Wertermittlung	14
Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	18
III. Grundstücksbeschreibung	20
IV. Gebäudebeschreibung	24
- Mängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau	33
- Maschinen/Betriebseinrichtungen	35
- Mietbindung/en	36
V. Verkehrswertermittlung/en	37
- Ermittlung Bodenwert	37
- Ermittlung Ertragswert	38
- Hinweise zur Ertragswertermittlung	39
- Verkehrswert	41
VI. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
- Stadt-/Ortsplan / Lageplan	Anlage 1, Blatt 1- 3
- Planunterlage/n u. Energieausweis	Anlage 2, Blatt 1-13
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 3, Blatt 1- 5
- Grundbuchauszug	Anlage 4, Blatt 1- 8



## I. Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **3 K 113/24**  
Beschluss vom: 04.02.2025  
In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsobjekt/e: **Mehrfamilienwohnhaus**  
Flurstück-Nr.: 39635  
Straße: Bonner Straße 60  
Ort: 76185 Karlsruhe

### Wohn-/Nutzfläche/n

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

UG. (Whg. rechts)	ca.	15,65 qm
UG. (Whg. links)	ca.	29,91 qm
UG. (Whg. mitte)	ca.	21,91 qm
EG. (Whg. rechts)	ca.	60,04 qm
EG. (Whg. links)	ca.	59,65 qm
OG. (Whg. rechts)	ca.	57,20 qm
OG. (Whg. links)	ca.	56,81 qm
DG. (Whg. rechts)	ca.	43,74 qm
DG. (Whg. links)	ca.	43,52 qm
<b>Wohn-/Nutzflächen</b>		<b>ca. 388,43 qm</b>

zuzügl. UG.-Flur/e, Hausanschlüsse, Kellerräume/  
Kellerabteile, Heiz-/Haustechnikraum;  
Hauszugang, Garagenzufahrten, Hoffläche;  
2 Doppelgaragen;  
3 Kfz-Stellplätze im Freien;  
Vor-/Gartenbereich/e;  
Spitzboden.

**Hinweise:** Die vorgenannten Flächenangaben sind der vorliegenden Flächenberechnung entnommen (siehe Anlage 2). Die Flächenangaben der Flächenberechnung weichen jedoch geringfügig (<3%) von den Flächenangaben in den vorliegenden Planunterlagen ab. Der Grund für diese Abweichungen konnte vom Sachverständigen nicht abschließend geklärt werden.

Die Bezeichnung der einzelnen Wohnungen (rechts/links) in der vorliegenden Flächenberechnung weicht von der sonst üblichen Art der Bezeichnung („von der Straße aus“) ab; vielmehr sind die Wohnungen „vom Hauseingang/Treppenhaus aus“ bezeichnet. Diese abweichende Bezeichnung wird im vorliegenden Gutachten beibehalten.



Die Wohnungen im UG. und im DG. erfüllen nicht die Anforderungen der zum Stichtag gültigen Landesbauordnung Baden-Württemberg hinsichtlich der für Aufenthaltsräume erforderlichen Raumhöhen; die lichte Raumhöhe im UG. beträgt ca. 2,18 m; die lichte Raumhöhe im DG. beträgt überwiegend ca. 2,16 m - 2,17 m.

1. Auftraggeber/in: Amtsgericht Karlsruhe  
Vollstreckungsgericht  
Schlossplatz 23,  
76133 Karlsruhe.
- 1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszug (Anlage 4).
- 1.b) Nutzer/Mieter: Das Bewertungsobjekt war gemäß Angabe im Ortstermin zum Stichtag wie folgt genutzt:

Sämtliche Wohnungen waren vermietet mit unbefristeten Wohnraummietverträgen;

4 Einzelgaragen sowie 1 Kfz-Stellplatz im Freien waren an die Mieter der Wohnungen vermietet, jeweils als Bestandteil des Wohnraummietvertrages;

2 Kfz-Stellplätze war nicht vermietet.

Die Mietverträge wurden dem Sachverständigen trotz mehrfacher schriftlicher Anforderungen nicht vorgelegt. Ebenso wurden seitens des Schuldners keine Angaben zu den jeweiligen Mietvertragskonditionen gemacht.

2. Besichtigte Räume: Der Sachverständige stimmte den Begehungstermin mit den Beteiligten ab.

Besichtigt wurde das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen mit folgenden Ausnahmen:





**Wertermittlungsstichtag/e: 13.03.2025**

**Qualitätsstichtag/e: 13.03.2025**

4. Ortsbesichtigung: 13.03.2025  
Beim **Ortstermin** (OT) waren anwesend:  
Herr ;  
die verschiedenen Mietparteien (zeitweise);  
der Sachverständige (SV) u. als Mitarbeiter .
5. Unterlagen: Planunterlagen m. Flächenangaben u. Flächenberechnung sowie Außen- und Innenbesichtigung des bewertungsrelevanten Anwesens;  
Wohn-/Nutzflächen und Bruttogrundfläche (BGF) grob geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen (ohne Gewähr des SV); eine Überprüfung der BGF sowie der Wohn-/Nutzflächen bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens;  
Ortsbesichtigung/en durch den Sachverständigen am 13.03.2025;  
Stadt-/Ortsplan/Lageplan, fotogr. Dokumentation/en des Sachverständigen beim Ortstermin.
6. Weitere Unterlagen: 6.1 Grundbuchauszug vom 17.01.2025, Amtsgericht Maulbronn.  
6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des örtl. Gutachterausschusses.



6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.

6.7 Energieausweis vom 08.01.2019 (siehe Anlage 2).

7. Grundbuchdaten:

7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Karlsruhe, Blatt Nr. 30549.

7.2 Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen:

Flurstück-Nr. 39635,  
Bonner Straße 60  
Gebäude- u. Freifläche,  
805 qm.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:  
Siehe Grundbuchauszug, Anlage 4.

7.4 In Abt. II ist u.a. eingetragen (siehe Anlage 4):

Lfd.Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk.

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

## II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

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

Für Außenbereichsgrundstücke nach § 35 BauGB sind üblicherweise keine Bodenrichtwerte ermittelt. Der Bodenwert ist deshalb aus vergleichbaren Gebieten abzuleiten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Umlagefähige Betriebskosten (wie z.B. Grundsteuer, Versicherung/en, etc.) bleiben gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vervielfältiger eingerechnet. Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der (mittleren) Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

Der Liegenschaftszinssatz ist hierbei der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften auf dem Regionalmarkt im Durchschnitt verzinst wird. Dabei ist von einer pauschalen Übernahme von Zinssätzen/Zinssatzempfehlungen a. d. Literatur abzuraten, da für den Zinssatz die regional unterschiedlichen Marktgegebenheiten maßgebend und regional angemessen zu berücksichtigen sind.

Der entsprechende stichtagsbezogene Liegenschaftszinssatz wurde unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstücksgröße u. Grundstücksbebauung sowie unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt gemäß der zum Stichtag lagespezifischen Marktsituation angenommen.

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

## **Grundlagen Wertermittlung**

### **Gutachtenzweck**

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den im Gutachten angegebenen Gutachtenzweck bestimmt.

### **Allgemeine Pflichten und Annahmen des öbuv. Sachverständigen**

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

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

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

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

Das Bundesverfassungsgericht führt hierzu aus, dass „es für Grundvermögen keinen absoluten und sicher realisierbaren Marktwert gibt, sondern allenfalls ein Marktwertniveau, auf dem sich mit mehr oder weniger großen Abweichungen vertretbare Verkehrswerte bilden. Dabei wird von einer Streubreite von plus/minus 20 % der Verkaufspreise für ein und dasselbe Objekt ausgegangen, innerhalb derer ein festgestellter Verkehrswert als

noch vertretbar angesehen wird.“ (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 07. November 2006 - 1 BvL 10/02 - Rn. 137)

Ein Gutachten ist daher nicht schon dann fehlerhaft, wenn es in der Beurteilung einzelner wertbildender Faktoren oder im Ergebnis z.B. von der Wertermittlung eines anderen Sachverständigen abweicht. Vielmehr ist dem Sachverständigen bei der Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Energieeinsparverordnung (EnEV) / Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

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

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

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

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Er-

neuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

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

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

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

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

### **Energieausweis**

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



### III. Grundstücksbeschreibung

1. Ort: 1.1 Ort: Karlsruhe.
- 1.2 ST/OT: Nordweststadt.
- 1.3 Straße: Bonner Straße 60.
2. Verkehrslage, Entfernung: 2.1 Lage an der Straße: Mittelgrundstück.
- 2.2 Straßenqualität: Wohn-/Anliegerstraße mit Teil-/Sammelfunktion; Tempo-30-Zone.
- 2.3 Entfernung zum Stadtzentrum Marktplatz: ca. 5,0 km.
- 2.4 Gute Verkehrsanbindung.
- 2.5 Öffentl. Verkehrsmittel: Bus und S-Bahn.
- 2.6 Nächste Haltestelle/n: S-Bahn: ca. 800 m; Bus: ca. 350 m.
3. Wohnlage: Gute Wohnlage.
4. Geschäftslage: Keine Geschäftslage (ausgenommen Freiberufler).
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit Wohnbebauung; nahegelegene auch Sportplatz der Sportgemeinschaft Karlsruhe e.V.; Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-,



Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort/Orts-/Stadtteil bzw. nahegelegen vorhanden;  
Offene Bauweise;  
Geschosszahl: Überwiegend 2 ½ geschossige Bebauung/en.

6. Topographische Grundstückslage:

Ebene Lage.

7. Gestalt/Form/Größe:

Trapezförmig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 1),  
Grundstücksgröße: 805 qm;  
Grundstückstiefe: ca. 32,5 m;  
Grundstücksbreite: ca. 21,5 m.

8. Erschließungszustand:

8.1 Straßenausbau:

Ausgebaute Wohn-/Anliegerstraße.

8.2 Gehwegbereich/e:

Beidseitig vorhanden.

8.3 Öffentliche Parkierung:

Im Straßenraum und in Parkbuchten.

8.4 Öffentliches Grün:

Unmittelbar vorhanden (Straße mit Baumbestand).

8.5 Bahngleiskörper:

Unmittelbar nicht vorhanden.

8.6 Verkehrsimmissionen:

Übliche, innerörtliche Verkehrsimmissionen.

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



9. Ver-/Entsorgungsanschluss: Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz, Anschlüsse für Wasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel und Kanalisation vorhanden.
10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit: Grenzbebauung im Bereich der Garagen, sonst offene Bebauung.
11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse.
12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren: Kein Verfahren bekannt.
13. Denkmalschutz: Gemäß Amtsauskunft stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.
14. Entwicklungsstufe: Baureifes und bebautes, voll erschlossenes Grundstück.
15. Planungsrecht: Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 293 m. d. Bezeichnung „Rennbuckel, Bauabschnitt 2“, rechtskräftig seit 12.05.1962.

Das zu bewertende Grundstück liegt zudem innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans Nr. 239 m. d. Bezeichnung „Gewann Rennbuckel“, rechtskräftig seit 02.08.1952.

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

16. Ordnungsrecht:

Die Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.

17. Baulast/en:

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

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



#### IV. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekt:

**Mehrfamilienwohnhaus**

Flurstück-Nr.: 39635

Straße: Bonner Straße 60

Ort: 76185 Karlsruhe.

Baujahr:

Ca. 1964; spätere Teil-/Modernisierungen und Instandsetzungen.

Dachform:

Wohnhaus: Satteldach;

Garagen: flachgeneigtes Pultdach.

**Wohn-/Nutzfläche/n**

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

UG. (Whg. rechts)	ca.	15,65 qm
UG. (Whg. links)	ca.	29,91 qm
UG. (Whg. mitte)	ca.	21,91 qm
EG. (Whg. rechts)	ca.	60,04 qm
EG. (Whg. links)	ca.	59,65 qm
OG. (Whg. rechts)	ca.	57,20 qm
OG. (Whg. links)	ca.	56,81 qm
DG. (Whg. rechts)	ca.	43,74 qm
DG. (Whg. links)	ca.	43,52 qm

**Wohn-/Nutzflächen ca. 388,43 qm**

zuzügl. UG.-Flur/e, Hausanschlüsse, Kellerräume/Kellerabteile, Heiz-/Haustechnikraum;

Hauszugang, Garagenzufahrten, Hoffläche;

2 Doppelgaragen;

3 Kfz-Stellplätze im Freien;

Vor-/Gartenbereich/e;

Spitzboden.

**Hinweise:** Die vorgenannten Flächenangaben sind der vorliegenden Flächenberechnung entnommen (siehe Anlage 2). Die Flächenangaben der Flächenberechnung weichen jedoch geringfügig (<3%) von den Flächenangaben in den vorliegenden Planunterlagen ab. Der Grund für diese Abweichungen konnte vom Sachverständigen nicht abschließend geklärt werden.

Die Bezeichnung der einzelnen Wohnungen (rechts/links) in der vorliegenden Flächenberechnung weicht von der sonst üblichen Art der Bezeichnung („von der Straße aus“) ab; vielmehr sind die Woh-



nungen „vom Hauseingang/Treppenhaus aus“ bezeichnet. Diese abweichende Bezeichnung wird im vorliegenden Gutachten beibehalten.

**Die Wohnungen im UG. und im DG. erfüllen nicht die Anforderungen der zum Stichtag gültigen Landesbauordnung Baden-Württemberg hinsichtlich der für Aufenthaltsräume erforderlichen Raumhöhen; die lichte Raumhöhe im UG. beträgt ca. 2,18 m; die lichte Raumhöhe im DG. beträgt überwiegend ca. 2,16 m - 2,17 m.**

Gebäudenutzung/en:

### **Mehrfamilienwohnhaus (9 Wohnungen)**

**UG.:** Treppenhaus,  
Flur/e, Hausanschlüsse, Keller-  
räume/Kellerabteile, Heiz-/Haus-  
technikraum;

1-Zi.-Wohnung mit Flur, Dusche/WC,

1 Zimmer mit Kochnische;

1-Zi.-Wohnung mit Dusche/WC, 1 Zimmer  
mit Kochnische;

2-Zi.-Wohnung mit Küche mit Essbe-  
reich, Dusche/WC, 2 Zimmer.

**EG.:** Hauseingang mit Treppenhaus;

2-Zi.-Wohnung mit Flur, Bad/WC, Kü-  
che, 2 Zimmer, 2 Balkone;

2-Zi.-Wohnung mit Flur, Bad/WC, Kü-  
che, 2 Zimmer, 2 Balkone;

Hauszugang, Garagenzufahrten, Hof-  
fläche; 2 Doppelgaragen;

3 Kfz-Stellplätze im Freien;

Vor-/Gartenbereich/e.

**OG.:** Treppenhaus;

2-Zi.-Wohnung mit Flur, Bad/WC, Kü-  
che, 2 Zimmer, 2 Balkone;

2-Zi.-Wohnung mit Flur, Bad/WC, Kü-  
che, 2 Zimmer, 2 Balkone.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Odet Verkauft durch  
Dritte ist untersagt



**DG.:** Treppenhaus;  
2-Zi.-Wohnung mit Flur, Bad/WC, Küche, 2 Zimmer;  
2-Zi.-Wohnung mit Flur, Bad/WC, Küche, 2 Zimmer.

**Spitzboden:** Nicht ausgebaut, Zugang über Dachbodenluke mit Einschubtreppe.

Geschosskonstruktion/en: Massivbauweise.

Fundamente: Beton.

Kellerwände: Beton u./o. Mauerwerk;  
Garagenzeile ohne Unterkellerung.

Außenwände/Fassade: Mauerwerk, überwiegend Wärmedämmverbundsystem, Putzfassade mit Anstrich; Teilbereich (Treppenhaus) mit Glasbausteinen;  
Balkone jeweils als auskragende Betonplatten mit Eisengeländer mit Sicht-/Windschutzplatten (Faserzement).

Innenwände: Mauerwerk.

Geschossdecke/n: FT-/Einlege-/Decke/n mit Überbeton.

Treppe/n: Zweiläufige Massivtreppe/n (Kunststeinwagentreppe/n) m. Kunststeinstufen, Eisengeländer u. Zwischenpodesten mit Fliesen- bzw. Plattenbelag;  
Spitzboden m. Holz-/Einschubtreppe.



Türen:	Baujahresgemäßes LM-/Hauseingangstürelement mit Seitenteilen und Drahtglaseinsätzen; Sep. Briefkastenanlage; Sep. Klingel-/Sprechanlage; Holz-/Wohnungseingangstürelemente; Holz-/Innentürelemente, teils mit Glas-/Ornamentglaseinsatz; UG. teils mit Stahl-/Blechtüren, Kellerabteile mit Holz-/Lattentüren; Garagen jeweils mit Stahl-/Blechscharwerk (man. Steuerung).
Fenster:	Kunststoff-/Isolierglasfenster überwiegend mit Rollläden; Fenster überwiegend m. Zweifachverglasung, im UG. teils Dreifachverglasung; Kunststoff-/Dachliegeisolierglasfenster ohne Rollläden; UG. teils mit Stahlrahmen-/Einfachglasfenster mit Mäusegitter.
Deckenflächen:	Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung.
Wandfläche/n:	Überwiegend Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung, vereinzelt Rauhputz/ Strukturputz; Küchen mit Fliesenspiegel; Sanitärräume mit Fliesen raumhoch.
Bodenbeläge:	Diverse Bodenbeläge in den Wohnungen: Laminat-, Parkett-, Textil-, PVC- u./o. Fliesenbeläge; vereinzelt mietereneigene Bodenbeläge; Sanitärräume mit Fliesenbelägen, Balkone teils mit Fliesen-/Plattenbelag, teils mit Beschichtung;



Kellerräume und Garagen jeweils mit Betonboden mit Beschichtung.

Heizung/Warmwasserversorg.: Warmwasser-/Zentralheizung (Heizmedium Gas) mit Heizkörper/Radiatoren mit Thermostatventilen; dezentrale Warmwasserbereitung über Elektro-/Boiler u./o. Elektro-/Durchlauferhitzer.

Sanitäranlage/n:

**UG.:** Hausanschlüsse; Wohnungen jeweils mit Küchenzeile mit Zu-/Abfluss und mit Dusche/WC mit Einbaudusche, Waschbecken und WC, teils mit Waschmaschinenanschluss;

**EG. bis DG.:**

Wohnungen jeweils mit Küche mit Zu-/Abfluss und mit Dusche/WC mit Einbaudusche, Waschbecken und WC, teils mit Waschmaschinenanschluss;

überwiegend teil-/modernisierte Sanitärausstattungen vorhanden.

Elektroinstallation:

Teil-/modernisierte, durchschnittliche E-Ausstattungen u. E-Verteilungen;

FS-Anschlüsse;

Klingel-/Sprechanlage;

Garagen ohne Stromanschluss.

Einbauküche/n:

Teils vermietereigene Küchenzeile/Kitchenette vorhanden;

teils mietereigene Einbauküche/n vorhanden; ohne Bewertung.

Ein ggf. vorhandener Restwert der Einbauküche/n bzw. Küchenzeile/n ist grundsätzlich nicht im Verkehrswert enthalten.



**Hinweis:** Nach einem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.3.1985 (5 U 86/84) sind Einbauküchen weder Bestandteil noch Zubehör des Hausgrundstücks und somit in der Wertermittlung nicht enthalten.

Einbauten/Schränke:	Keine wertrelevanten vorhanden.
Besondere Einbauten:	Keine wertrelevanten vorhanden.
Dachkonstruktion/en:	Wohnhaus: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Ziegel-/Dachsteineindeckung; Garagen: flachgeneigtes Pultdach mit Trapezblecheindeckung.
Grundrissgestaltung:	Funktionsgerechte, baujahresgemäße Grundrissgestaltung/en; Küchen jeweils mit Tageslicht; Sanitärräume überwiegend mit Tageslicht; Wohnungen im EG. und OG. jeweils mit 2 Balkonen; Wohnungen EG. bis DG. jeweils mit Kellerabteil.
Barrierefreiheit:	Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).

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



**Außenanlagen:**

Hauszugang, Garagenzufahrten, Hof-  
fläche und Kfz-Stellplätze befes-  
tigt mit Betonplatten;  
Hauseingang mit Vordach und Ein-  
gangspodest;  
Diverse Einfriedungen;  
Teilbereich/e mit Garten-/Grenz-  
zaun u./o. Garten-/Grenzmauer;  
Wäschetrockenplatz;  
Fahrradabstellbereich/e;  
Außenwasseranschluss;  
Vor-/Gartenbereich/e teils als  
Schottergarten, teils bepflanzt/be-  
grünt und mit Baumbestand.

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

### **Hinweise zur Gebäudebeschreibung**

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

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

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

**Abschließende Beurteilung:**

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Wertermittlungstichtag in einem teils baujahresgemäßen, teils modernisierten und durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Die Ausstattungsqualität der einzelnen Wohnungen kann als überwiegend durchschnittlich bezeichnet werden. Sanitär- u. Elektroausstattungen sowie Fenster sind überwiegend modernisiert; Erneuerungen von Wand-, Decken- und Bodenbelägen wurden augenscheinlich regelmäßig (teils mieterseitig, teils eigentümergeitig) durchgeführt.

In Teilbereichen besteht baujahresgemäßer und durchschnittlicher Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf (siehe Hinweise auf S. 33).

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



## **Baumängel/Reparatur-/Instandsetzungsstau**

Nachfolgende Mängel/Schäden wurden im OT augenscheinlich vom SV festgestellt u./o. gem. Eigentümer-/Mieter-/Bekunden bekannt:

**Mehrfamilienwohnhaus, geschätzte Wertminderung (nicht Reparatur-/Instandsetzungskosten) wegen Mängel/Schäden bzw. Instandhaltungsrückstau insgesamt ca. € 50.000.-**

- Teil-/Instandsetzung Kunststoff-/Isolierglasfenster (u.a. Nach-/Einstellen der Beschläge, ggf. Austausch von Fensterdichtungen);
- Teil-/Instandsetzung Holz-/Innentürelemente (Maler-/Schreinerarbeiten in Teilbereichen);
- Teil-/Instandsetzung Dacheindeckung Garagen (im Ortstermin waren in Teilbereichen Undichtigkeit/en erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung Bodenbeläge Balkone (teils Rissbildungen, Ablösungen und Hohlstellen feststellbar);
- Vereinzelt Tapezier-/Malerarbeiten in den Wohnräumen;
- Teil-/Instandsetzung Parkettbodenbeläge in einzelnen Wohnungen (Abschleifen, Versiegeln/ölen, Ausbesserungsarbeiten in Teilbereichen);
- Erneuerung von Textilbodenbelägen;
- Teil-/Instandsetzung Betonbodenbeläge in einzelnen Garagen;
- Dämmung der obersten Geschossdecke;
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten.

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

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

Der Sicht-/Windschutz der Balkongeländer ist aus Faserzementplatten hergestellt, die eventuell Asbest enthalten könnten.

Die Verwendung und Herstellung von Asbestprodukten wurde in Deutschland seit Beginn der 1980er Jahre schrittweise verboten. Ein generelles Herstellungs- und Verwendungsverbot für Asbest existiert seit 1993. Ein Entfernungsgebot für Asbest aus Gebäuden bzw. gebäudetechnischen Anlagen gibt es jedoch nicht. Grundsätzlich hängt die Freisetzung von Asbestfasern von der Mobilität der Fasern und der Bindungskraft ab, mit welcher diese in den asbesthaltigen Produkten gebunden sind. Durch Verwitterung und Materialermüdung können Asbestfasern aus verbauten Produkten freigesetzt werden. Hauptsächlich werden jedoch bei der Bearbeitung von Asbestzementprodukten ggf. Asbestfasern freigesetzt. Kritische Arbeitsverfahren sind solche, bei denen Asbestzement zerstört oder mechanisch bearbeitet wird (z. B. Bohren, Schneiden, Schleifen und Fräsen) oder bei denen Abrieb entsteht (z. B. Reinigung mit dem Hochdruckreiniger).

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

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



### **Maschinen- und Betriebseinrichtung/en**

Im OT waren augenscheinlich und auf Nachfrage wertrelevante, eigentümergeigene Maschinen- und Betriebseinrichtung/en nicht vorhanden.

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



## **Mietbindung/en**

Sämtliche Wohnungen des Bewertungsobjektes waren gemäß Feststellung des Sachverständigen und Angaben im Ortstermin vermietet mit unbefristeten Wohnraummietverträgen; 4 Einzelgaragen sowie 1 Kfz-Stellplatz im Freien waren an die Mieter der Wohnungen vermietet, jeweils als Bestandteil des Wohnraummietvertrages; 2 Kfz-Stellplätze war nicht vermietet.

Die Mietverträge wurden dem Sachverständigen trotz mehrfacher schriftlicher Anforderungen nicht vorgelegt. Ebenso wurden seitens des Schuldners keine Angaben zu den jeweiligen Mietvertragskonditionen gemacht.

Angaben zu Vermietungskonditionen können daher nur für eine einzelne Wohnung erfolgen und basieren auf den Aussagen der Mietpartei im Ortstermin:

Wohnung EG. links:

Name der Mietpartei: ✓

Monatliche Warmmiete zwischen ca. € 800,- und € 850,-.

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



## V. Verkehrswertermittlung

### Ermittlung Bodenwert

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	39635	805,00 qm
<b>Gebäude-/Freifläche</b>		<b>805,00 qm</b>

Wertermittlungsstichtag: **13.03.2025**

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

01.01.2025 qm/ebf. 710,00 €  
Bodenrichtwertzone: 36200265 (B, W, MFH, WGFZ 1,0)

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

Bodenrichtwert (unbebaut) pro qm	710,00 €		
WGFZ-Umrechnung (x 0,83/1,00)	589,30 €		
Ermittelter Bodenwert in €/qm rd.	589,00 €		
Bodenwert	805,00 *	589,00 € =	474.145,00 €
<b>Bodenwert gerundet</b>	<b>805,00 qm</b>	<b>=</b>	<b>474.145,00 €</b>

### Hinweise:

WGFZ-Umrechnung: Aufgrund der gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück abweichenden wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. 0,65 wird eine Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Hilfe der für Karlsruhe ermittelten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten vorgenommen. Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen und Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht Karlsruhe (Kapitel 5.3.1) verwiesen.

Marktanpassung: Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe hat ergeben, dass zum Stichtag keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2025 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

**Ertragswertermittlung**

\* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	NKM jährlich
UG. (Whg. rechts)	15,65	8,50	133,03	1.596,36 EUR
UG. (Whg. links)	29,91	8,50	254,24	3.050,88 EUR
UG. (Whg. mitte)	21,91	8,50	186,24	2.234,88 EUR
EG. (Whg. rechts)	60,04	9,50	570,38	6.844,56 EUR
EG. (Whg. links)	59,65	9,50	566,68	6.800,16 EUR
OG. (Whg. rechts)	57,20	9,50	543,40	6.520,80 EUR
OG. (Whg. links)	56,81	9,50	539,70	6.476,40 EUR
DG. (Whg. rechts)	43,74	9,00	393,66	4.723,92 EUR
DG. (Whg. links)	43,52	9,00	391,68	4.700,16 EUR
4 Garagen (pauschal)			240,00	2.880,00 EUR
3 Kfz-Stellplätze (pauschal)			75,00	900,00 EUR
Summe rd.	qm 388,43		3.894,01	46.728,12 EUR

Hinweis: Aufgrund bestehender Mietverträge weicht die tatsächliche Miete von der marktüblich erzielbaren Miete teils ab.

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der NKM gem. Anlage 3, ImmoWertV	21,50%	-	10.046,55 EUR
* jährlicher Reinertrag		=	36.681,57 EUR
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist).			
Bodenwert/-anteil	* Liegenschaftszinssatz		
474.145,00	2,25%	-	10.668,26 EUR
* Ertrag der baulichen Anlagen		=	26.013,31 EUR
* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen geschätzt rd.	35 Jahre		
* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins von	2,25%	*	24,050
* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		=	625.620,11 EUR
* Bodenwert des bebauten Grundstücks		+	474.145,00 EUR
<b>Vorläufiger Ertragswert bebautes Grundstück</b>		=	<b>1.099.765,11 EUR</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
* Abschläge (Instandhaltungsstau/Baumängel)		-	50.000,00 EUR
* Zuschläge		-	0,00 EUR
* Ertragswert bebautes Grundstück		=	<b>1.049.765,11 EUR</b>
<b>Ertragswert (gerundet)</b>		=	<b>1.050.000,00 EUR</b>

## Hinweise zur Ertragswertermittlung

### *Mietansätze:*

Die Mietvertragskonditionen der Nutzungseinheiten des Bewertungsobjektes wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben und konnten durch Befragung der Mietparteien auch nur vereinzelt in Erfahrung gebracht werden.

Für die Ertragswertermittlung wurden daher für die Wohnungen im EG. und OG. marktübliche, nachhaltig erzielbare Mietansätze gewählt.

Zur Ermittlung des marktüblichen Mietniveaus für das Bewertungsobjekt wurde vom Sachverständigen insbesondere der Karlsruhe Mietspiegel 2025 herangezogen.

Für die Wohnungen im UG. und DG. wurden aufgrund der geringen lichten Raumhöhen (< 2,20 m) reduzierte Mietansätze gewählt.

### *Liegenschaftszinssatz:*

Zur Festlegung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes wurde vom Sachverständigen zunächst auf die Angaben aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss weist für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen und einem gewerblichen Mietertragsanteil < 20% eine Liegenschaftszinssatzspanne von -0,5% bis 4,0% und einen Median von 2,0% aus.

Aufgrund der ansonsten geringen Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Merkmalen der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kauffälle (Referenzmerkmale des „Liegenschaftszinssatzgrundstücks“) wurde vom Sachverständigen unter Berücksichtigung der leicht überdurchschnittlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ein leicht über dem vorgenannten Median liegender, objektspezifischer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,25% als markt- und sachgerecht angesehen.

Nach sachverständiger Einschätzung wird das Bewertungsobjekt mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,25% zum Stichtag angemessen beurteilt.

### *Restnutzungsdauer:*

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 35 Jahren wurden unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe verwendeten Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bestimmt.

Dies bedeutet, dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer vom Sachverständigen unter Berücksichtigung

- 1). der als Anlage 3 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Orientierungswerte für die üblichen Gesamtnutzungsdauern von baulichen Anlagen,
- 2.) des als Anlage 4 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen,



- 3.) des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards,
- 4.) durchgeführter Modernisierungen u./o. Instandsetzungen, sowie
- 5.) der im Gutachten angesetzten Instandsetzungsmaßnahmen

ermittelt wurde.

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

(Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Online-Datenbank, 145. Ergänzung, 2024, Kapitel 4.3.5 Restnutzungsdauer)

*Bewirtschaftungskosten:*

Die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten wurden - analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe - auf der Grundlage der als Anlage 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) veröffentlichten Modellwerte für Bewirtschaftungskosten abgeleitet.

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

## Verkehrswert

### Ableitung und Begründung des Verfahrens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Der Verkehrswert für das (**mit einem Mehrfamilienwohnhaus**) bebaute Grundstück Flst.-Nr. 39635 in 76185 Karlsruhe, Bonner Straße 60 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **13.03.2025** ermittelt zu

**EUR 1.050.000,00**

(in Worten: Eine Millionen fünfzigtausend Euro).

#### **Besondere Angaben zum Gutachten:**

- a) Mieter/Pächter: Im Ortstermin waren sämtliche Nutzungseinheiten des Bewertungsobjektes mit Ausnahme von 2 Kfz-Stellplätzen vermietet (siehe Hinweise auf Seite 36, oben).
- b) Es wurde im Ortstermin kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) Es sind keine eigentümergeigenen Maschinen- u. Betriebs-einrichtungen vorhanden.
- d) Soweit bekannt liegen für das Anwesen derzeit keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

Die Gebäude-, Bau-, Wohnungs- und Ausstattungsbeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen o. bautechnischen Einzelheiten. Soweit zugänglich und bewertungsrelevant wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Konstruktionsmerkmale angefertigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche u. tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Bruttogrund- u. Nutz-/Wohnflächen wurden auftragsgemäß nicht aufgemessen; sie beruhen auf groben Schätzungen u. sind ohne Gewähr. Massabweichungen in kleinem u./o. größerem Umfang sind möglich.

Ggf. ermittelte Kosten für Bauschäden, Reparatur- u. Instandsetzungskosten beruhen auf groben Schätzungen u. sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinem u./o. größerem Umfang sind möglich. Der SV konnte weder bauteilzerstörende Untersuchungen (auch nicht der tragenden Bauteile) noch Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen bzw. Ausstattungen vornehmen.



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

Karlsruhe, 01.07.2025

Der Sachverständige



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