

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
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: bueror@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 115/24



Der Verkehrswert am Sondereigentum **an der Wohnung Nr. 19** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 26862 in 76187 Karlsruhe, Wilhelm-Hausenstein-Allee 14 wurde (unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages i.H.v. rd. 20%) gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **19.03.2025** ermittelt zu

EUR 211.000,00

(in Worten: Zweihundertelftausend Euro).

Karlsruhe, 14.04.2025
Az (SV intern): WZ 102/25-76187

PDF-Ausfertigung

**GLIEDERUNG DES GUTACHTENS**

	Seite
I. Allgemeine Angaben	03
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	09
Wertermittlungsverfahren	11
Grundlagen Wertermittlung	15
Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	19
III. Grundstücksbeschreibung	21
IV. Gebäude-/Wohnungsbeschreibung	25
- Mängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau	32
- Maschinen/Betriebseinrichtungen	33
- Mietbindung/en	34
V. Verkehrswertermittlung	35
- Ermittlung Vergleichswert Wohnung	35
- Verkehrswert	37
VI. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
- Stadt-/Ortsplan / Lageplan	Anlage 1, Blatt 1- 3
- Planunterlage/n u. Energieausweis	Anlage 2, Blatt 1-10
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 3, Blatt 1- 2
- Grundbuchauszüge	Anlage 4, Blatt 1-20
- WEG-Versammlungsprotokoll/e	Anlage 5, Blatt 1- 4
- WEG-Jahresabrechnung	Anlage 6, Blatt 1- 5
- Teilungserklärung	Anlage 7, Blatt 1-22
- Bewilligung vom 07.10.1969	Anlage 8, Blatt 1- 3



I. Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **3 K 115/24**
Beschlüsse vom: 30.12.2024
In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsobjekt: **Sondereigentum a.d. Wohnung Nr. 19**
Flurstück-Nr.: 26862
Straße: Wilhelm-Hausenstein-Allee 14
Ort: 76187 Karlsruhe.

Wohnung im 4.OG.	Wohnfläche ca. 75,81 qm,
Miteigentumsanteil	30,4832/1.000,
verbunden m.d. Sondereigentum	an der Wohnung Nr. 19.

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 zum Stichtag
wie folgt genutzt:
Vermutlich leerstehend.

Hinweis: Gemäß Angabe der WEG-Hausverwaltung ist die Wohnung Nr. 19 seit ca. 6 Jahren leerstehend.

2. Besichtigte Räume: Der Sachverständige stimmte mehrere Begehungstermine bzw. Begehungsversuche jeweils mit den Beteiligten ab.

Dem Sachverständigen wurde jedoch, ungeachtet der Anberaumung von mehreren Ortsterminen (11.02.2025 und 19.03.2025) der Zutritt zur Wohnung verweigert. Der Eigentümer war jeweils nicht anwesend bzw. gewährte keinen Zutritt.



Besichtigt wurden daher lediglich die gemeinschaftlichen Außenbereiche sowie das Treppenhaus des bewertungsrelevanten Anwesens. Die Wohnung Nr. 19 konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

3. Gutachtenszweck: Ermittlung des Verkehrswerts.
Wertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe – Vollstreckungsgericht – vom 30.12.2024.

Auszug aus dem Beschluss vom 30.12.2024:

Im Zwangsversteigerungsverfahren

- betreibende Gläubigerin -
gegen
- Schuldner -

Versteigerungsobjekt:

hat das Amtsgericht Karlsruhe am 30.12.2024 beschlossen:

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

Wertermittlungstichtag/e: 19.03.2025

Qualitätsstichtag/e: 19.03.2025



4. Ortsbesichtigung: 11.02.2025 und 19.03.2025
Bei den **Ortsterminen** waren anwesend:
der Sachverständige (SV) und als
Mitarbeiter .
5. Unterlagen: Unvollständige Planunterlagen mit Flächenberechnung sowie Besichtigung der gemeinschaftlichen Außenbereiche sowie des Treppenhauses;
Teilungserklärung; WEG-Jahresabrechnung und WEG-Versammlungsprotokoll/e;
Wohn-/Nutzfläche/n geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/Nutzfläche/n bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens;
Ortsbesichtigung/en durch den Sachverständigen am 11.02.2025 und 19.03.2025;
Stadtplan/Ortsplan/Luftbild, fotogr. Dokumentation/en des Sachverständigen beim Ortstermin.
6. Weitere Unterlagen: 6.1 Grundbuchauszug vom 02.12.2024, Amtsgericht Maulbronn.
6.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtl. Gutachterausschusses.
6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.
6.4 Energieausweis vom 12.12.2018.
6.5 Eintragungsbewilligung vom 07.10.1969 zu dem in Abt. II des Grund-



buchs eingetragenen Rechts zu Gunsten der .

Hinweis: Die Teilungserklärung sowie die Eintragungsbewilligung zu dem in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechts beziehen sich noch auf die Knielinger Allee 38. Gemäß Amtsauskunft wurde die Straße bzw. Objektadresse im Jahr 1982 in Wilhelm-Hausenstein-Allee 14 umbenannt.

7. Grundbuchdaten:

7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Karlsruhe Blatt 7389 (Wohnungsgrundbuch).

7.2 Im Bestandsverzeichnis ist u.a. eingetragen:

Blatt 7389 (Wohnung):

30,4832/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 26862, Wilhelm-Hausenstein-Allee 14, Gebäude- und Freifläche, 3.839 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 19.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:

Siehe Grundbuchauszug, Anlage 4.

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

Lfd.Nr. der Eintragung: 1:

Einschränkung der Gartengestaltung und Recht auf gärtnerische Gestaltung für die (siehe Grundbuchauszüge Anlage 4).

Hinweis: Die jeweiligen Grundstückseigentümer gestatten der die als Grünfläche (mit Wegen) ausgewiesenen Teile des Grundstücks

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



zusammen mit den Grünflächen der benachbarten Grundstücke einheitlich zu planen, anzulegen und zu unterhalten.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, der einen Kostenbeitrag für die gärtnerische Gestaltung der Grünanlage zu zahlen (siehe Eintragungsbewilligung Anlage 8).

Der Sachverständige geht für die Wertermittlung davon aus, dass das in Abt. II Nr. 1 eingetragene Recht keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes hat.

Lfd.Nr. der Eintragung: 2:
Nießbrauch für .

Lfd.Nr. der Eintragung: 3:
Nießbrauch für .

Lfd.Nr. der Eintragung: 4:
Aufschiebend bedingter Nießbrauch für .

Lfd.Nr. der Eintragung: 5:
Aufschiebend bedingter Nießbrauch für .

Lfd.Nr. der Eintragung: 6:
Rückerwerbsvormerkung für
1.
2.
- in Gesamtberechtigung nach § 428 BGB -.

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



Hinweis: Der Sachverständige geht aufgrund der Geburtsdaten der Berechtigten für die Wertermittlung davon aus, dass die Berechtigten zum Stichtag bereits verstorben waren und die in Abt. II Nr. 2 bis Nr. 6 eingetragenen Rechte daher keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte mehr haben.

Lfd.Nr. der Eintragung: 8:
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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (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 Ortsteil: Nordweststadt.
- 1.3 Straße: Wilhelm-Hausenstein-Allee 14.
2. Verkehrslage, Entfernung: 2.1 Lage an der Straße: Mittelgrundstück.
- 2.2 Straßenqualität: Innerörtliche Erschließungsstraße (Tempo-30-Zone) mit Teil-/Sammelfunktion.
- 2.3 Entfernung zum Ortszentrum: Marktplatz: ca. 4,5 km.
- 2.4 Gute Verkehrsanbindung.
- 2.5 Öffentl. Verkehrsmittel: Bus und S-Bahn.
- 2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke): Bus: ca. 200 m; S-Bahn: ca. 600 m.
3. Wohnlage: Mittlere Wohnlage; Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Freizeit-/Erholungsmöglichkeiten, Kinderspielmöglichkeiten, etc. sind im Ort bzw. nahegelegen vorhanden.
4. Geschäftslage: Mäßige Geschäftslage.



5. Art der Bebauung/Nutzung
in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit überwiegend Wohnbebauung, angrenzend auch Avia-Tankstelle; nahegelegen auch Werner-von-Siemens-Schule und Bürgerzentrum Nordwest;
Offene Bauweise;
Geschosszahl: 2 bis 8 geschossige Bebauung/en.
6. Topographische Grundstückslage: Ebene Lage.
7. Gestalt/Form/Größe: Unregelmäßig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),
Grundstücksgröße: 3.839 qm;
Grundstückstiefe: bis zu ca. 73 m;
Straßenfront (Zufahrt): ca. 16 m.
8. Erschließungszustand:
- 8.1 Straßenausbau: Ausgebaute Erschließungsstraße.
 - 8.2 Gehweg/e: Beidseitig vorhanden.
 - 8.3 Öffentliche Parkierung: In Parkbuchten.
 - 8.4 Öffentliches Grün: Unmittelbar vorhanden.
 - 8.5 Bahngleiskörper: Unmittelbar nicht vorhanden.
 - 8.6 Immissionen: Übliche innerörtliche Verkehrsimmissionen durch Straßenverkehr.

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



9. Ver-/Entsorgung: Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz; Anschlüsse für Wasser, Strom, Fernwärme, Telefon, Kabel und Kanalisation vorhanden.
10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit: Grenzbebauung in Teilbereichen des zu bewertenden Grundstücks; sonst offene Bebauung.
11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse.
12. Umlegungs-/Flurbereinigungsverfahren: Kein Verfahren bekannt.
13. Denkmalschutz: Gemäß Amtsauskunft stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.
14. Entwicklungsstufe: Baureifes und bebautes, voll erschlossenes Grundstück.
15. Planungsrecht: Eine Teilfläche des zu bewertenden Grundstücks (nordwestliche Grundstücksecke) liegt nach Auskunft durch die Baubehörde innerhalb des Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 234 (Bauflichtplan) mit der Bezeichnung „Binsenschlauch nördlich des Kuckucksweg Teil 1“, rechtskräftig seit 23.04.1951.

Der überwiegende Teil des zu bewertenden Grundstücks (einschließlich des vorhandenen Mehrfamilienwohnhauses) liegt nach Auskunft durch



die Baubehörde nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes.

Der Flächennutzungsplan weist als Nutzung „Wohnbaufläche (W)“ aus.

Gem. § 34 BauGB Abs. 1 ist daher im Regelfall als Beurteilungsmaßstab bezüglich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung die vorhandene Bebauung bzw. die „Einfügarkeit eines Objekts in der näheren Umgebung“ heranzuziehen.

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

IV. Gebäude-/Wohnungsbeschreibung

Allgemeines: Mehrfamilien-Wohnhaus mit 32 Wohnungen (und 14 Einzelgaragen).

Grundstücksüberbauung: Mehrfamilien-Wohnhaus mit Garagen;
Geschosse: Untergeschoss, Erdgeschoss, 1.-7. Obergeschoss;
Unterkellerung: Vorhanden;
Dachform Wohnhaus: Flachdach;
Baujahr: ca. 1969/1970.

Gebäudenutzung: **UG.:** Treppenhaus mit Aufzug, Flure, Kellerräume/Kellerabteile, Hausanschlussraum, Heizraum, Trockenraum, Fahrradabstellraum.

EG.: Hauseingang, Treppenhaus mit Aufzug, Flur;
4 verschieden große Wohnungen jeweils mit Balkon;
Hauszugänge, Zufahrten, Garagen, PKW-Stellplätze;
Vor-/Gartenbereiche.

1.-7. OG.: Treppenhaus mit Aufzug, Flur;
4 verschieden große Wohnungen jeweils mit Balkon/en;

Konstruktion und Ausbau des gemeinschaftl. Eigentums:

1. Gebäude:

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Fundamente: Stahlbeton.



Kellerwände:	Stahlbeton.
Umfassungswände auf- gehende Geschosse:	Stahlbeton u./o. Mauerwerk.
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. teils Leichtbau.
Geschossdecke/n:	Stahlbeton-/Decke/n.
Fassadenflächen:	Lochfassade mit Plattenbekleidung mit Anstrich; Balkone als auskragende Betonplat- ten mit Betonbrüstungen und Eisen- geländer.
Treppe/n:	Zweiläufige Massivtreppe/n (Kunst- steinwangentreppe/n) mit Zwischen- podesten, Kunststeinstufen und Ei- sengeländer mit Holzhandlauf; Kelleraußentreppe als Beton-/Mas- sivtreppe (ohne Belag) mit Beton-/ Stützmauern und Eisengeländer.
Fenster:	Überwiegend Kunststoff-/Isolier- glasfenster mit Rollläden, verein- zelt baujahresgemäße Holz-/Alu-/ Doppelglasfenster mit integrierten Verschattungslamellen; UG. mit Stahlrahmen-/Einfachglas- fenster m. Mäusegitter.
Hauseingang/Türen/Tore:	Leichtmetall-Hauseingangstürel- element/e mit Seitenteil und Isolier- verglasung; Sep. Briefkastenanlage im Eingangs- bereich, sep. Klingel-/Gegensprech- anlage;

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



Baujahresgemäße Holz-/Wohnungseingangstürelemente mit Türspion;

Kellerräume/Kellerabteile mit Holz-/Lattentüren;

UG. teils mit Stahl-/Blechtüre/n.

Aufzugsanlage:

Personenaufzug vorhanden (Baujahr 1970, Tragkraft 600 kg o. 8 Personen);

Treppenlift im Hauseingangsbereich.

Heizung:

Warmwasser-/Zentralheizung (Fernwärme-Übergabestation) mit Heizkörpern/Radiatoren/Konvektoren mit Thermostatventilen.

Warmwasserbereitung:

Zentrale Warmwasserversorgung.

Dach:

Stahlbeton-/Flachdach.

Energetische Qualität:

Endenergiekennwert: gem. Energieausweis (verbrauchsbasierter Ausweis) vom 12.12.2018: 87 kWh/m²*a.

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

2. Außenanlagen:

Hauszugänge, Garagenzufahrten und Wege Gartenbereich befestigt (überwiegend asphaltiert, teils mit Betonplattenbelag, teils Betonpflastersteine);
PKW-Stellplätze befestigt mit Betonpflastersteinen;
Hauseingang mit Vordach;
Wäschetrockenplatz;
Mülltonnenabstellbereich mit Überdachung;
Diverse Einfriedungen;
Vor-/Gartenbereiche bepflanzt/begrünt.

Abschließende Beurteilung:

Das Mehrfamilien-Wohnhaus befand sich zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich in einem überwiegend baujahresgemäßen, teils teil-/modernisierten und gepflegten Unterhaltungszustand hinsichtlich der gemeinschaftlichen Bausubstanz; die gemeinschaftlichen Außen-/Innenbereiche waren ebenfalls gepflegt.

Das Mehrfamilien-Wohnhaus entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr bzw. der Bauzeit. Dadurch sind baujahresbedingte, bauphysikalische Einschränkungen/Besonderheiten (Schall-, Wärme-, Brand- und Feuchteschutz) gegeben.

Vereinzelte besteht in Teilbereichen unterdurchschnittlicher, baujahresgemäßer Instandhaltungsrückstau bzw. Teil-/Instandsetzungs- und Reparaturbedarf (siehe Hinweise auf S. 32).



Wohnungsbeschreibung

Ausbau des Sondereigentums

3-Zi.-Whg. im 4.OG. bestehend aus:
Flur/Diele mit Abstellraum, WC, Bad,
Küche, 3 Zimmer, Balkon,
Kellerraum/Kellerabteil.

Wandflächen: - (keine Angabe möglich).

Deckenflächen: - (keine Angabe möglich).

Bodenbeläge: - (keine Angabe möglich).

Treppe/n: Keine Treppe innerhalb der WE vorhanden.

Türen: - (keine Angabe möglich).

Sanitärinstallation: gem. vorliegenden Planunterlagen:
Küche mit Zu-/Abfluss;
Bad mit Einbaubadewanne und Waschbecken;
WC mit Handwaschbecken und WC.

Elektroinstallation: - (keine Angabe möglich).

Einbauküche: - (keine Angabe möglich).

Ein ggf. vorhandener Restwert einer
Einbauküche/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 Angabe möglich).

Besondere Einbauten: - (keine Angabe möglich).



Grundrissgestaltung: Baujahresgemäße und funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en;
Sanitärräume innenliegend mit mechanischer Be- bzw. Entlüftung;
Balkon vorhanden;
Kellerraum/Kellerabteil vorhanden;
Gemeinschaftliche Kellerräume (u.a. Fahrradabstellraum, Trockenraum) vorhanden.

PKW-Stellplatz/Garage: Der Wohnung Nr. 19 ist keine sep. Stellplatzmöglichkeit zugewiesen; im Eingangsbereich sind mehrere, gemeinschaftlich nutzbare PKW-Stellplätze vorhanden.

Barrierefreiheit: Das Bewertungsobjekt ist zwar mit einem Rollstuhl/Rollator durch den Treppenlift im Eingangsbereich sowie den von der obersten bis zur untersten Geschossebene führenden Aufzug gut erreichbar/zugänglich, das Bewertungsobjekt ist jedoch nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).

Abschließende Beurteilung:

Eine Beurteilung des Zustandes sowie der Ausstattungsqualität der Wohnung ist aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigungen nicht möglich. Der Wohnungszutritt wurde verweigert.

Zur Berücksichtigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus bzw. Reparaturbedarfes wird bei der Verkehrswertermittlung jeweils ein Sicherheitsabschlag (rd. 20%) wertmindernd in Ansatz gebracht.



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. Nutzungsflächen 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 Vergleichswertmodell 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 unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards angenommen, um eine nachhaltige Nutzung/ggf. Vermietung sicher zu stellen.



Baumängel/Reparatur-/Instandsetzungstau:

Nachfolgender Teil-/Instandsetzungsbedarf wurde im OT augenscheinlich vom SV festgestellt u./o. gem. Mit-/Eigentümer-, Mieter- u./o. Hausverwalter-/Bekunden bekannt.

Sondereigentum (Wohnung)

Feststellungen hinsichtlich eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus bzw. Reparaturbedarfes innerhalb des Sondereigentums sind aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung nicht möglich. Der Wohnungszutritt wurde verweigert.

Gemeinschaftliches Eigentum

- Teil-/Instandsetzung Balkone;
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten.

Hinweise

Gemäß Jahresabrechnung der Hausverwaltung (siehe Anlage 6) beliefen sich die Rücklagen für Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum zum Stand 31.12.2023 auf insgesamt € 141.955,20.

Gemäß Angabe der Hausverwaltung (WEG Schaefer & Wunsch Immobilienmanagement GmbH, Am Großmarkt 10, 76137 Karlsruhe) sowie ausweislich des Versammlungsprotokolls vom 18.06.2024 (siehe Anlage 5) sind zum Wertermittlungsstichtag keine Instandsetzungsmaßnahmen/Instandsetzungsarbeiten geplant, welche die Anforderung einer Sonderumlage notwendig machen würden.

Es kann vom Sachverständigen allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass für in der Zukunft liegende Maßnahmen von der Eigentümergemeinschaft eine Sonderumlage beschlossen werden wird.

Von Immobilienplan o.ä. bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt



Maschinen- und Betriebseinrichtung/en

Da eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts nicht möglich war, kann hierzu keine verbindliche Aussage getroffen werden. Vermutlich waren wertrelevante, eigentümergelegene Maschinen- und Betriebseinrichtungen nicht vorhanden.

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



Mietbindung/en

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

Im Ortstermin waren das Bewertungsobjekt vermutlich leerstehend. Gemäß Angabe der WEG-Hausverwaltung ist die Wohnung Nr. 19 seit ca. 6 Jahren leerstehend.

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

V. Verkehrswertermittlung

Wertermittlung im Vergleichswertverfahren ETW

Hinweis:

Die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren basiert auf einer nachhaltigen, bauordnungsrechtlich zulässigen und gesicherten **Nutzung als Wohnung**.

Dem Sachverständigen liegen zum Stichtag aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Karlsruhe eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen in vergleichbarer Lage vor. Die zum Preisvergleich herangezogenen Eigentumswohnungen sind in ihrer Lage, Art, Größe und Ausstattung ähnlich der zu bewertenden ETW.

Vertragsdatum	Lage	Baujahr	Wohnfläche in qm	Kaufpreis in €/qm
02/2023	Wilhelm-Hausenstein-Allee	1970	74	3.108
04/2023	Erzbergerstraße	1951	92	3.924
05/2023	von-Beck-Straße	1958	94	3.702
06/2023	Rhode-Island-Allee	1953	100	3.792
06/2023	Stresemannstraße	1965	82	3.171
08/2023	Wilhelm-Hausenstein-Allee	1970	76	2.895
10/2023	Rhode-Island-Allee	1951	94	4.043
10/2023	Kanalweg	1951	100	3.950
11/2023	Rhode-Island-Allee	1951	100	3.522
11/2023	Eugen-Richter-Straße	1967	95	3.032
11/2023	Josef-Schofer-Straße	1969	76	2.500
02/2024	Pirmasenser Straße	1960	86	3.663
03/2024	Eugen-Richter-Straße	1967	95	2.968
04/2024	Kanalweg	1951	100	3.850
05/2024	von-Beck-Straße	1960	73	3.973

Qualitätsparameter der Vergleichspreisauswertung

Anzahl der Kauffälle	15
Mittelwert	3.473 €/qm
Minimum	2.500 €/qm
Maximum	4.043 €/qm
Standardabweichung	485 €/qm
Variationskoeffizient	0,140
Konfidenzintervall (95%) - Obere Grenze	3.740 €/qm
Konfidenzintervall (95%) - Untere Grenze	3.206 €/qm

**Erläuterungen**

Mittelwert	Das arithmetische Mittel (auch Durchschnitt) ist derjenige Mittelwert, der als Quotient aus der Summe der betrachteten Vergleichspreise und ihrer Anzahl berechnet ist.
Standardabweichung	Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Vergleichspreise um deren Mittelwert.
Variationskoeffizient	Als Variationskoeffizient wird die relative Standardabweichung bezeichnet; berechnet aus dem Quotienten von Standardabweichung und Mittelwert.
Konfidenzintervall	Das Konfidenzintervall gibt den Bereich an, in dem der Mittelwert der Grundgesamtheit mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit (hier 95%) liegt.

Aufgrund der Gegebenheiten hält der Sachverständige für die zu bewertenden ETW den aus 15 Vergleichspreisen ermittelten arithmetischen Mittelwert i.H.v. € 3.473.- für sachgerecht und angemessen.

Wohnung Nr. 19 im 4.OG.

Wohnung 75,81 qm * € 3.473.-	=	263.288 €
Instandhaltungstau/Sondereigentum (Sicherheitsabschlag / Zutrittsverweigerung, rd. 20%)	-	52.658 €
Instandhaltungstau/Sonderumlage	-	0 €
Vergleichswert	=	210.630 €
VERGLEICHSWERT gerundet	rd. =	211.000 € =====

Verkehrswert/e

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 und gemäß führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert vom Vergleichswertverfahren 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 am Sondereigentum **an der Wohnung Nr. 19** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 26862 in 76187 Karlsruhe, Wilhelm-Hausenstein-Allee 14 wurde (unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages i.H.v. rd. 20%) gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **19.03.2025** ermittelt zu

EUR 211.000,00

(in Worten: Zweihundertelftausend Euro).

Besondere Angaben zum Gutachten:

- a) Nach derzeitigem Kenntnisstand des Sachverständigen besteht zum Stichtag kein Miet- u./o. Pachtvertrag (siehe Hinweise auf S. 34).
- b) Es wurde im OT augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) Da eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich war, kann hierzu keine verbindliche Aussage getroffen werden. Vermutlich waren wertrelevante, eigentümergelegene Maschinen- und Betriebseinrichtungen nicht vorhanden.
- d) Soweit bekannt liegen für das Anwesen derzeit keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.
- e) WEG-Hausverwaltung:

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



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 Umfange sind möglich.

Ggf. ermittelte Kosten für Bauschäden, Reparatur- u. Instandsetzungskosten beruhen auf groben Schätzungen u. sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinem u./o. größerem Umfange 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.

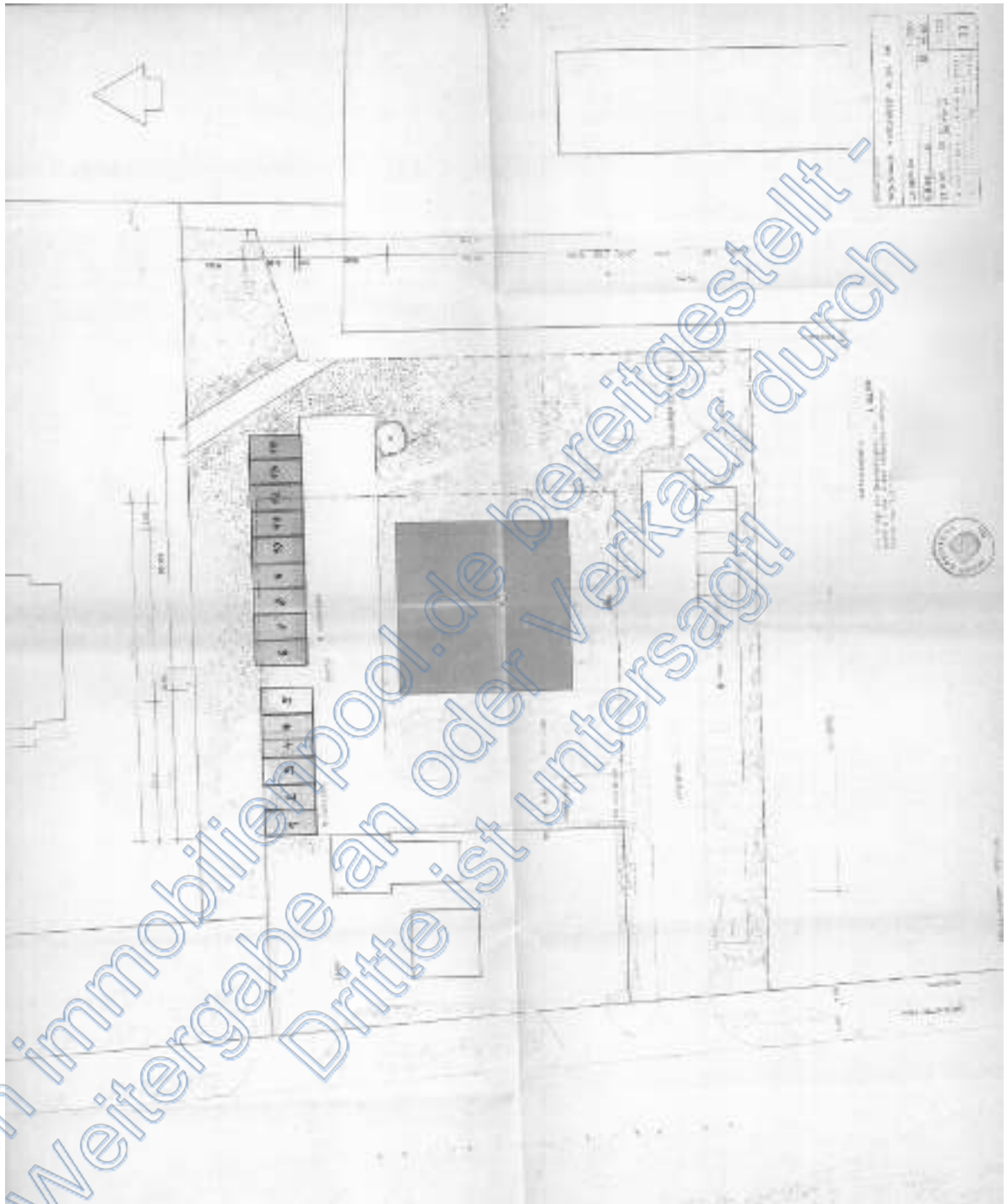
Karlsruhe, 14.4.2025

Der Sachverständige



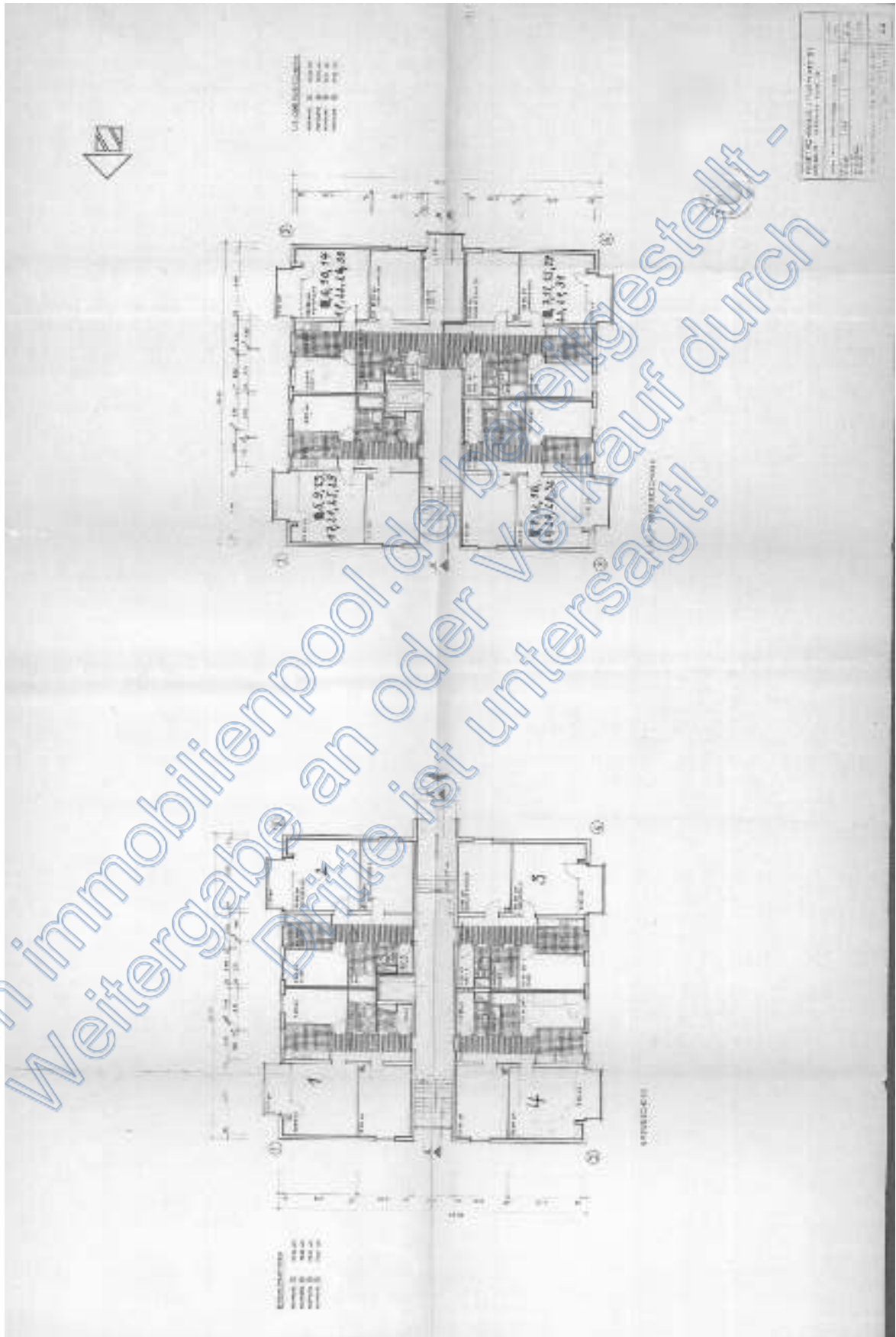


Anlage 2 - Planunterlagen und Energieausweis - Blatt 1



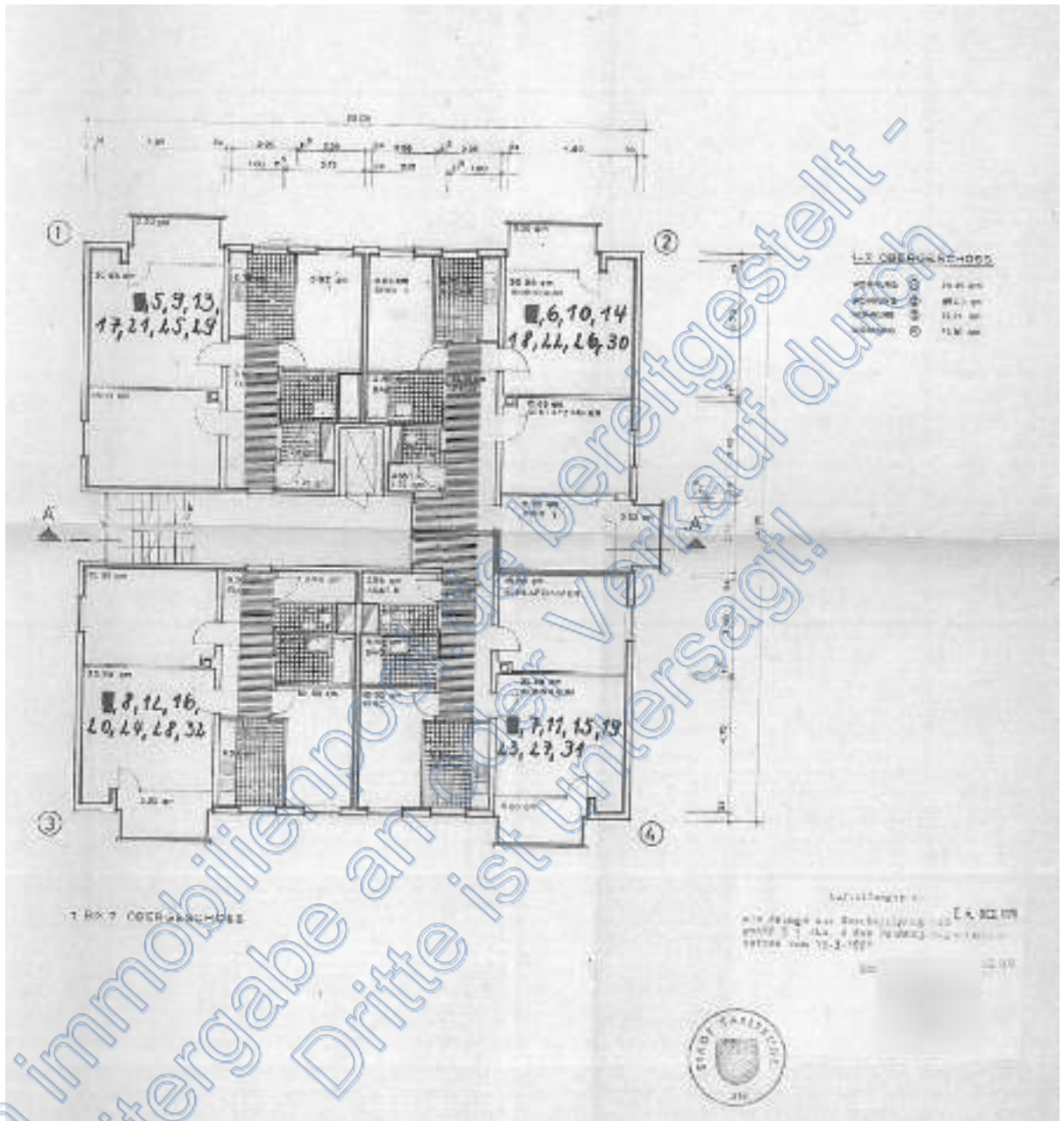


Anlage 2 - Planunterlagen und Energieausweis - Blatt 2



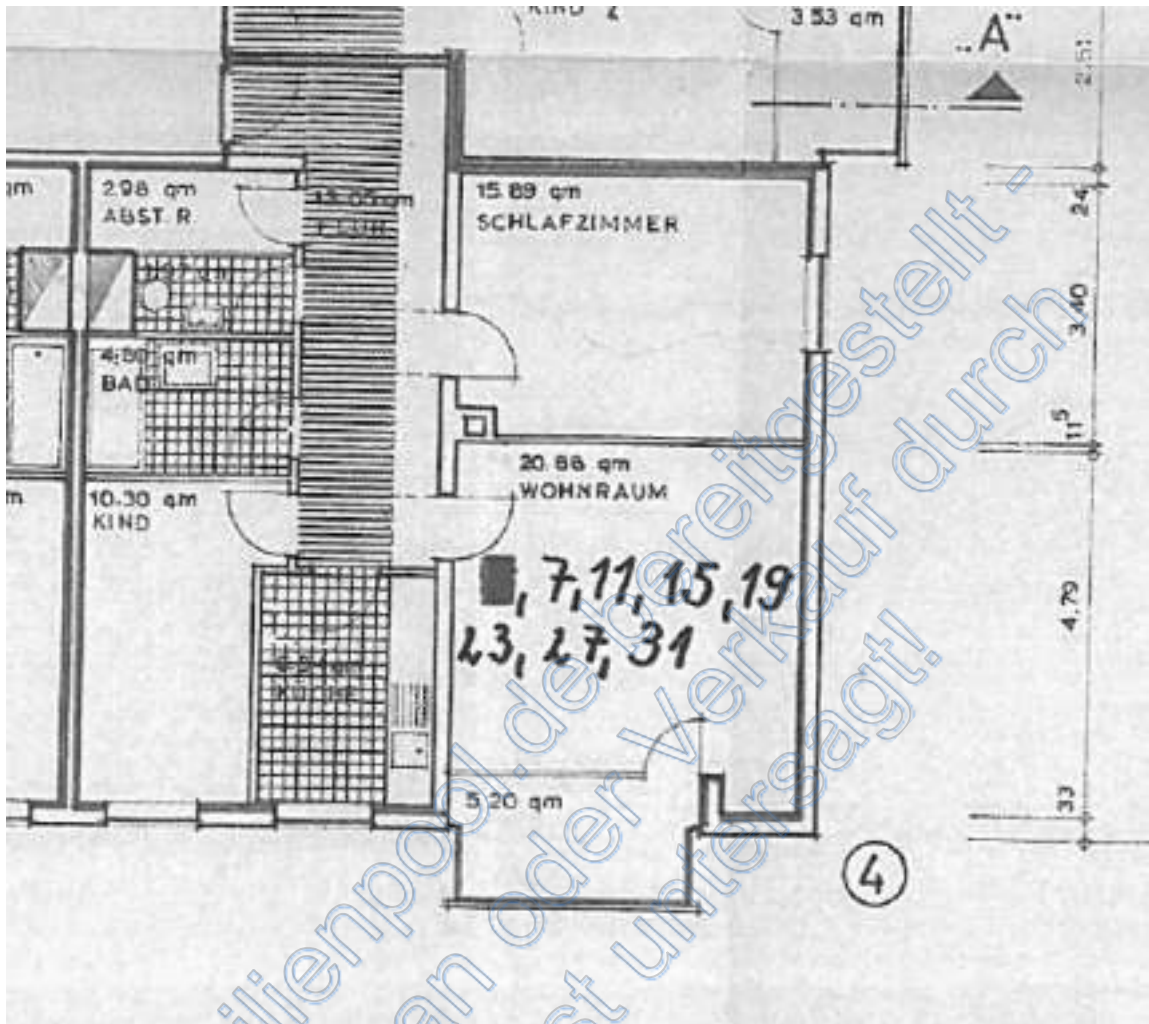


Anlage 2 - Planunterlagen und Energieausweis - Blatt 3





Anlage 2 - Planunterlagen und Energieausweis - Blatt 4



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



Anlage 2 - Planunterlagen und Energieausweis - Blatt 5

SEITE 3

1. - 7. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 3 (NORD=WEST)

WOHNZIMMER	20,88 qm
SCHLAFZIMMER	15,89 qm
KINDERZIMMER	10,30 qm
KÜCHE	6,94 qm
BAD	4,80 qm
W C	1,97 qm
ABSTELLRAUM	2,98 qm
FLUR	9,34 qm

73,10 qm

ABZÜGLICH 3 % 2,19 qm

70,91 qm

BALKON 1/4 1,30 qm

72,21 qm

WOHNUNG 4 (SÜD=WEST)

WOHNZIMMER	20,88 qm
SCHLAFZIMMER	15,89 qm
KINDERZIMMER	10,30 qm
KÜCHE	6,94 qm
BAD	4,80 qm
W C	1,97 qm
ABSTELLRAUM	2,98 qm
FLUR	13,05 qm

76,81 qm

ABZÜGLICH 3 % 2,30 qm

74,51 qm

BALKON 1/4 1,30 qm

75,81 qm



Anlage 3 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1





Anlage 3 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 2

