

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Gutachten-Nr.:
24.127

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

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

Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: info@weiss-sv.de



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

von der DIAZert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Karlsruhe
-Vollstreckungsgericht-
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Geschäftszeichen:

3 K 47/24



Ort:

76227 Karlsruhe-Durlach

Straße:

Wachhausstraße 9 a

Objektart:

**Zweifamilienwohnhaus und zwei angebaute
PKW-Einzelgaragen auf Flst. Nr. 60858/22**

Wertermittlungsstichtag: **08.01.2025**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-unbelastet-

618.000EUR

In Worten: Sechshundertachtzehntausend Euro

Das Gutachten besteht aus 47 Seiten und 8 Anlagen mit 24 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	9
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	14
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
5.1 Vorbemerkungen	16
5.2 Bauweise und Nutzung	16
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	17
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	22
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	22
6. WERTERMITTLUNG	22
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
6.2 Bodenwert	27
6.3 Sachwert	29
6.4 Ertragswert	39
6.5 Verkehrswert	45
6.6 Verkehrswert unter Berücksichtigung der Belastung	45
6.7 Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss	46
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	47
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	2
Anlage 2: Wohnflächenberechnung	3
Anlage 3: Pläne, unmaßstäblich	4
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 1.000	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	11
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwasserrisikokarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Eineinhalbgeschossiges, unterkellertes Wohngebäude in Form eines Zweifamilienwohnhauses mit zusätzlich ausgebauten Räumlichkeiten im KG und eine unterkellerte angebaute PKW-Garage sowie eine weitere angebaute PKW-Einzelgarage (nicht unterkellert).	
Wertermittlungstichtag	08.01.2025	
Flst.Nr.	60858/22	
Grundstücksgröße	Flst. Nr. 9396	711 m²
Vermietbare Fläche	Dreizimmerwohnung im EG	94,45 m²
	Dreizimmerwohnung im DG	84,03 m²
	Ausgebaute Räume im KG (keine eigenständige Wohnung)	21,44 m²
	PKW-Garage, links (Gebäude 2)	1 St.
	PKW-Garage, rechts (Gebäude 3)	1 St.
Bruttogrundfläche	Geb. 1: Zweifamilienwohnhaus	360,00 m²
	Geb. 2: Garage links, unterkellert	42,00 m²
	Geb. 3: Garage rechts	24,30 m²
Baujahr	Zweifamilienwohnhaus	1976
	Garage, links	1976
	Garage, rechts	1985
Jahres-Rohertrag	22.692 EUR	
Bewirtschaftungskosten	20,20%	
Liegenschaftszinssatz	1,90%	
Vervielfältiger	28,30	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	41	
Bodenwert	328.482 EUR	
Sachwert	618.141 EUR	
Ertragswert	609.205 EUR	
Verkehrswert (Marktwert)	618.000 EUR	
Wert pro m² Wohnfläche	3.091 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	27,23	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	3,67%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	2,93%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	1.643 EUR	

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Vom Sachverständigen wurde eine Bauakteneinsicht beim Baurechtsamt Karlsruhe vorgenommen. Baugenehmigungen für das Wohnhaus mit unterkelelrter Garage und die separate Garage sind vorhanden. Die zu Wohnzwecken ausgebauten Räumlichkeiten sind in den Planunterlagen noch teilweise als Kellerräume dargestellt. Der Ausbau zu Wohnzwecken ist nicht genehmigt.

Desweiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchsatzes und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

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

2.2 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Karlsruhe -Vollstreckungsgericht- Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 10.10.2024 (3 K 47/24).
Ort:	76227 Karlsruhe-Durlach
Straße:	Wachhausstraße 9 a
Flst.Nr.:	60858/22
Landkreis:	Karlsruhe
Objektbesichtigung:	Am 08.01.2025
Teilnehmer:	Die Miteigentümerin Frau xxx, die Miteigentümerin Frau xxx, Herr Rechtsanwalt xxx und der unterzeichnende Sachverständige.
Wertermittlungsstichtag:	08.01.2025 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag:

08.01.2025

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

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen:

- Beschluss vom 10.10.2024
- Grundbuchauszug vom 24.05.2024

Erhebungen des

Sachverständigen:

- Aktueller Bodenrichtwert über die Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 13.01.2025
- Bebauungsplan aus dem Internet (gis-geoportal Landkreis Karlsruhe), abgerufen am 13.01.2025
- Telefonische Auskunft bzgl. Erschließungskosten vom Liegenschaftsamt der Stadt Karlsruhe, Rechnungsamt, am 13.01.2025
- Telefonische Auskunft bzgl. Baulasten vom Liegenschaftsamt der Stadt Karlsruhe, am 13.01.2025
- Schriftliche Auskunft des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe vom 14.01.2025 bzgl. Altlastenverdacht
- Eintragungsbewilligung zur Eintragung Nr. 3 in der 2. Abteilung des Grundbuches, am 13.01.2025 beim Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim angefordert
- Akteneinsicht beim Baurechtsamt der Stadt Karlsruhe bezüglich der Baugenehmigungen und Baupläne am 30.01.2025
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans und der Hochwasserrisikokarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von Immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Datum:

Vom 24.05.2024

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 3 eingetragen:

1.1 xxx

1.2 xxx

in Erbengemeinschaft (für Anteil 2.1) - Anteil 1/2 -

2.1.1 xxx

2.1.2 xxx

in Erbengemeinschaft (für Anteil 2.2.1)

2.2 xxx

2.3 xxx

in Erbengemeinschaft - Anteil 1/2 -

Grundbuch von:

Durlach

Amtsgericht:

Maulbronn

Gemarkung:

Karlsruhe-Durlach

Blatt:

Nr. 659

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 3:*Flst. Nr. 60858/22 Wachhausstraße 9 a, Gebäude- und Freifläche mit einer
Größe von:711 m²Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 3)

Hochspannungsfreileitungsrecht sowie Baubeschränkung für die
Badenwerk Aktiengesellschaft, Karlsruhe.

Bezug: Bewilligung vom 08. April 1975.

Eingetragen am 23. April 1976.

Lfd. Nr. 4)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 17.05.2024 (3 K 47/24).

Eingetragen (MAU060/108/2024) am 24.05.2024.

Wertung der
Eintragungen:Bewertung des Hochspannungsleitungsrechts

Die Eintragungsbewilligung vom 08.04.1975 wurde angefordert. Die tatsächliche Position der Hochspannungsfreileitung verläuft weiter östlich, als in in der Bewilligung bzw. dem zugehörigen Lageplan verzeichnet.

Das Bewertungsgrundstück bestand ursprünglich aus zwei Flurstücken, welche zwischenzeitlich vereinigt wurden. Der Sachverständige geht davon aus, dass die Baubeschränkung hinsichtlich der Hochspannungsleitung lediglich für das alte Flurstück Nr. 60862/122 mit einer Größe 142 m² gilt. Somit ist eine Fläche, des nun vereinigten Grundstückes Flst. Nr. 60585/22 von 142 m² von der Belastung betroffen. Im Lageplan zum Bebauungsplan verläuft der Schutzstreifen etwas westlicher, als für die tatsächlich verlaufende Hochspannungsleitungstrasse nötig wäre.

Gemäß § 5 des Kaufvertrags zum ehemaligen Flurstück Nr. 60862/122, bezieht sich die Baubeschränkung auf Bepflanzungen, welche durch die Höhe die Leitungsanlage gefährden könnten. Aus diesem Grunde geht der Sachverständige davon aus, dass Nebenanlagen errichtet werden können. Insbesondere auch weil die Nachbargrundstücke ebenfalls unter der Hochspannungsleitung Bauwerke errichtet haben. Eventuelle Bauvorhaben sind jeweils mit dem Bauordnungsamt abzustimmen. Die Beeinträchtigung durch die betroffene Fläche (142 m²) wird als gering eingestuft. Der Bodenwert der betroffenen Fläche wird mit einem Abschlag von 15 % in Ansatz gebracht.

Berechnung:

Betroffene Fläche	=	142 m ²
Bodenrichtwert	=	462,00EUR
Abschlag aufgrund der Belastung	=	15%
Bodenrichtwert angepasst	=	392,70EUR
Bodenrichtwert angepasst, gerundet	=	393,00EUR
Wert der belasteten Fläche		
142,00	x	393,00EUR
		= 55.806 EUR
Wertminderung aufgrund der Belastung		
142,00	x	69,00EUR
		= -9.798 EUR

Die Eintragung unter der laufenden Nr. 4 hat keine wertbeeinflussende Auswirkung auf den Verkehrswert.

Im übrigen wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass die Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.

Unter Punkt 6.6 des Gutachtens wird erneut die Wertminderung thematisiert und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Belastung ermittelt. Zudem wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der belastete Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren nicht als maßgeblicher Verkehrswert gilt.

Anmerkung:

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

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

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gibt es einen Bebauungsplan namens "Killisfeld - Wachhausstr. 7-15". Der Bebauungsplan ist am 28.06.1974 in Kraft getreten.

Zulässige Art der
baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässiges Maß der
baulichen Nutzung:

Im Bebauungsplan sind Baufenster, Baulinien sowie folgende Ausnutzungen definiert: max. 2 Wohnungen, Dachneigung 35°, 1 Vollgeschoss, offene Bauweise - nur Einzel - und Doppelhäuser

Baulasten:

Laut telefonischer Auskunft des Vermessungsamts Karlsruhe vom 13.01.2025 sind für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 60858/22 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Beurteilung der Baulast:	Entfällt
Denkmalschutz:	Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes und des Baujahres steht das Gebäude vermutlich nicht unter Denkmalschutz. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen keine weiteren Recherchen diesbezüglich durchgeführt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt, gemäß Abteilung II des Grundbuches, nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Objekt war zum Wertermittlungsstichtag wie folgt genutzt: Die Wohnung im EG ist leerstehend. Die Dachgeschosswohnung ist von einer Miteigentümerin eigengenutzt. Die ausgebauten Räume im KG sind unbewohnt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage	Karlsruhe ist die drittgrößte Stadt im Bundesland Baden-Württemberg und hat rund 310.000 Einwohner. Die Stadt ist Oberzentrum der Region Mittlerer Oberrhein und liegt im Rheintal, ca. 65 km südlich von Mannheim und ca. 70 km westlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Durlach liegt im Osten von Karlsruhe und ist der älteste Stadtteil der Stadt. Die Nähe zum Schwarzwald und zur Rheinebene bietet eine attraktive landschaftliche Umgebung. Durlach hat rund 30.000 Einwohner.
Wirtschaftsdaten:	Die Kommunen am Oberrhein mit dem Oberzentrum Karlsruhe haben sich zur Technologieregion Karlsruhe zusammengeschlossen. Die Technologieregion ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte Europas. Außerdem ist Karlsruhe mit Sitz des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofes auch bekannt als "Residenz des Rechts". Neben vielen kulturellen Angeboten, prägt der hohe Grünanteil das Stadtgebiet. Ein Viertel des Stadtgebietes ist von Wald bedeckt.

Karlsruhe liegt im Rheintal in einer geographisch sehr günstigen Position im Südwesten Deutschlands. Die Technologieregion Karlsruhe ist Wirtschaftsschwerpunkt und Dienstleistungszentrum mit zahlreichen Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen. Eine Spitzenstellung nehmen die Universität mit dem Forschungszentrum und die Hochschule Karlsruhe -Technik und Wirtschaft- ein.

Berufseinpendler an SvB: 58,8 %

Berufsauspendler an SvB: 39,7 %

(Quelle: www.karlsruhe.de, www.wegweiser-kommune.de)

Die Wirtschaft in Durlach ist vielfältig, mit einer Mischung aus kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie einigen größeren Firmen.

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaft in Baden-Württemberg hat im Jahr 2024 eine moderate Wachstumsphase durchlaufen. Nach den Herausforderungen der letzten Jahre – insbesondere durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, Lieferkettenprobleme und der anhaltenden Energiekrise – zeigt die Konjunktur im Südwesten Deutschlands eine leichte Erholung, jedoch geprägt von Unsicherheiten im internationalen Umfeld und strukturellen Anpassungsprozessen in verschiedenen Sektoren.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Landes wird für 2024 voraussichtlich um 1,3% steigen, was im Vergleich zu anderen Bundesländern als solides, aber moderates Wachstum einzustufen ist. Der leichte Aufschwung ist hauptsächlich der Innovationskraft und Exportorientierung der Unternehmen in Baden-Württemberg zu verdanken, aber auch durch Maßnahmen der Landesregierung zur Unterstützung von Wirtschaft und Klimaschutz.

Industrie:

Die Industrie in Baden-Württemberg durchläuft 2024 einen strukturellen Wandel, vor allem in den Schlüsselbranchen Automobil- und Maschinenbau. Die Automobilindustrie ist stark von der Umstellung auf Elektromobilität betroffen, was zu Produktionsrückgängen bei Verbrennungsmotoren führt. Einige Unternehmen haben sich erfolgreich an die neuen Bedingungen angepasst, während andere noch mit den Veränderungen kämpfen.

Der Maschinenbau und die Elektroindustrie verzeichnen ein solides Wachstum von 2,0%, insbesondere durch die Nachfrage nach Automatisierung und Industrie 4.0-Technologien. Trotz dieser Stabilität bleibt die Industrie im Umbruch, angetrieben durch Digitalisierung und die Notwendigkeit zur Dekarbonisierung.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Die Arbeitslosenquote liegt stabil bei 3,5%, jedoch bleibt der Fachkräftemangel ein großes Problem. Der Bausektor schwächelt aufgrund gestiegener Kosten und höherer Zinsen, während der Dienstleistungssektor, besonders IT und Tourismus, positiv verläuft. Die Inflation beträgt 4,2%, vor allem durch Energie- und Lebensmittelpreise getrieben.

Bausektor / Nachfrage Immobilien:

Die Bauwirtschaft in Baden-Württemberg hat sich im Vergleich zu den Vorjahren abgekühlt. Der Wohnungsbau, der in den letzten Jahren stark gewachsen war, leidet unter steigenden Baukosten, höheren Zinsen und der Zurückhaltung bei Investitionen. Die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere im städtischen Raum, bleibt zwar grundsätzlich hoch, aber die Finanzierungshürden führen zu Verzögerungen und geringeren Neubautätigkeiten.

Ausblick:

Der Ausblick auf 2025 ist vorsichtig optimistisch, mit Chancen in den Bereichen Green Tech und Digitalisierung, aber auch Unsicherheiten durch geopolitische Risiken und den strukturellen Wandel der Industrie.

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und IHK vom September 2024)

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Karlsruhe bis zum Jahre 2040 um etwa 0,4 % abnehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)

(Quelle: www.karlsruhe.de, www.wegweiser-kommune.de, statistisches Landesamt Baden-Württemberg, www.googlemaps.de)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76227 (Durlach) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.

Mietpreise PLZ-Bezirk 76227				
	Angebote			Gesuche
Größe	Anzahl Angebote	Kaltniete / m²	Streuwaren- index (90%)	Anzahl Gesuche
Gesamt	225	13,05 €	9,00 € - 22,22 €	8.207
Wohnfläche	273 (58,2%)	13,87 €	9,00 € - 22,22 €	7.835 (95,5%)
<= 30 m²	23 (8,1%)	20,50 €	13,20 € - 35,00 €	5.340 (68,1%)
> 30 - 60 m²	97 (34,9%)	14,36 €	9,26 € - 24,17 €	6.211 (78%)
> 60 - 90 m²	101 (36,8%)	12,87 €	9,19 € - 18,87 €	5.255 (64,2%)
> 90 - 120 m²	32 (11,5%)	12,36 €	6,32 € - 19,47 €	5.450 (66,5%)
> 120 - 150 m²	15 (5,4%)	12,54 €	8,00 € - 19,04 €	5.205 (63,4%)
> 150 m²	5 (1,8%)	11,03 €	8,67 € - 12,50 €	5.183 (63,1%)
Wasser	5 (1,8%)	14,45 €	11,09 € - 18,67 €	373 (4,5%)
<= 50 m²	1 (0,4%)	18,57 €	-	331 (4%)
> 50 - 100 m²	-	-	-	353 (4,3%)
> 100 - 150 m²	1 (0,4%)	14,23 €	-	333 (4,1%)
> 150 m²	3 (1,1%)	13,13 €	11,09 € - 15,00 €	319 (3,9%)

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

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76227 (Durlach) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 76227				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	309	4.756 €	2.665 € - 8.591 €	4.628
<=70 m² Wohnung	50 (16,2%)	3.898 €	3.034 € - 4.828 €	2.331 (50,4%)
>70 - 120 m² Wohnung	125 (40,5%)	4.539 €	2.594 € - 8.000 €	2.414 (52,2%)
>120 m² Wohnung	25 (8,1%)	5.213 €	3.310 € - 7.281 €	1.889 (40,8%)
<=120 m² Haus	10 (3,2%)	5.174 €	2.167 € - 8.084 €	1.391 (30,1%)
>120 m² Haus	99 (32%)	5.306 €	2.434 € - 11.000 €	1.457 (31,5%)

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

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

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtteil Durlach, innerhalb eines Wohngebietes.

Bauweise:

Offene Bauweise, freistehendes Wohnhaus

Wohnlage:

Mittlere Wohnlage

Geschäftslage:

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

Gewerbelage:

Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung:

Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung

Entfernung zur Stadtmitte:

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Durlach, ca. 3,8 km vom Zentrum von Karlsruhe entfernt.

Infrastruktur

Durlach verfügt über eine gut entwickelte Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen.

Individualverkehr:

Durlach ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, mit direktem Zugang zur Autobahn A5 und mehreren Bundesstraßen. Die nächste Autobahnauffahrt zur A5 befindet sich etwa 3,3 Kilometer entfernt. Diese bietet schnellen Zugang zu wichtigen Verkehrsachsen in Richtung Norden und Süden, was die Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen erleichtert.

ÖPNV:

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit Straßenbahn- und Buslinien, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum von Karlsruhe und in die umliegenden Gebiete ermöglichen. Innerhalb des Stadtteils gibt es eine Busverbindung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich etwa 250 Meter entfernt an der Haltestelle „Durlach Wachhausstraße“.

Von hier aus gibt es regelmäßige Verbindungen in das Stadtzentrum von Karlsruhe und andere Stadtteile. Der Bahnhof Karlsruhe-Durlach ist circa 2,2 Kilometer von der Wachhausstraße 9 a entfernt. Er bietet Verbindungen sowohl zu regionalen als auch zu überregionalen Zielen, inklusive direkter Verbindungen nach Stuttgart, Mannheim und Frankfurt.

Schulen: In Karlsruhe sind sämtliche allgemeinbildende Schulen vorhanden. Außerdem besitzt Karlsruhe sieben Hochschulen (u.a. eine Universität, die Hochschule für Technik und Wirtschaft sowie die Pädagogische Hochschule) sowie eine Berufsakademie und diverse Berufsschulen. In Durlach gibt es Grundschulen, Realschulen und ein Gymnasium.

Einkaufsmöglichkeiten: Sind in Karlsruhe und im Stadtteil Durlach gegeben.

Öffentliche Einrichtungen: Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Stadt dieser Größe sind vorhanden. Verschiedene Theater, Museen, Sportstätten und Schwimmbäder bietet die Stadt. Die neue Messe bietet außerdem Möglichkeiten von Messen und Großveranstaltungen.

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege: Eineinhalbspurig ausgebaute, asphaltierte Wohnstraße mit Gehwegen an beiden Straßenseiten. Es handelt sich um eine Sackgasse.

Öffentliche oder private Straßen: Öffentliche Straße

Störende Betriebe in der Nachbarschaft: Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:
Definition:
Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.
Während der Objektbesichtigung wurden Immissionen bzw. Beeinträchtigungen durch Lärm, aufgrund der Nähe zum Verkehrskreuz A5 / B3 - Südtangente festgestellt. Dieser Umstand ist allerdings bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Lärmschutz: Gemäß Lärmkartierung 2022 des Daten- und Kartendienstes LUBW ist das Bewertungsobjekt tagsüber mit einer Geräuschkulisse von 60 - 64 dB(A) und nachts mit 50 - 54 db (A) gemessen worden.

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

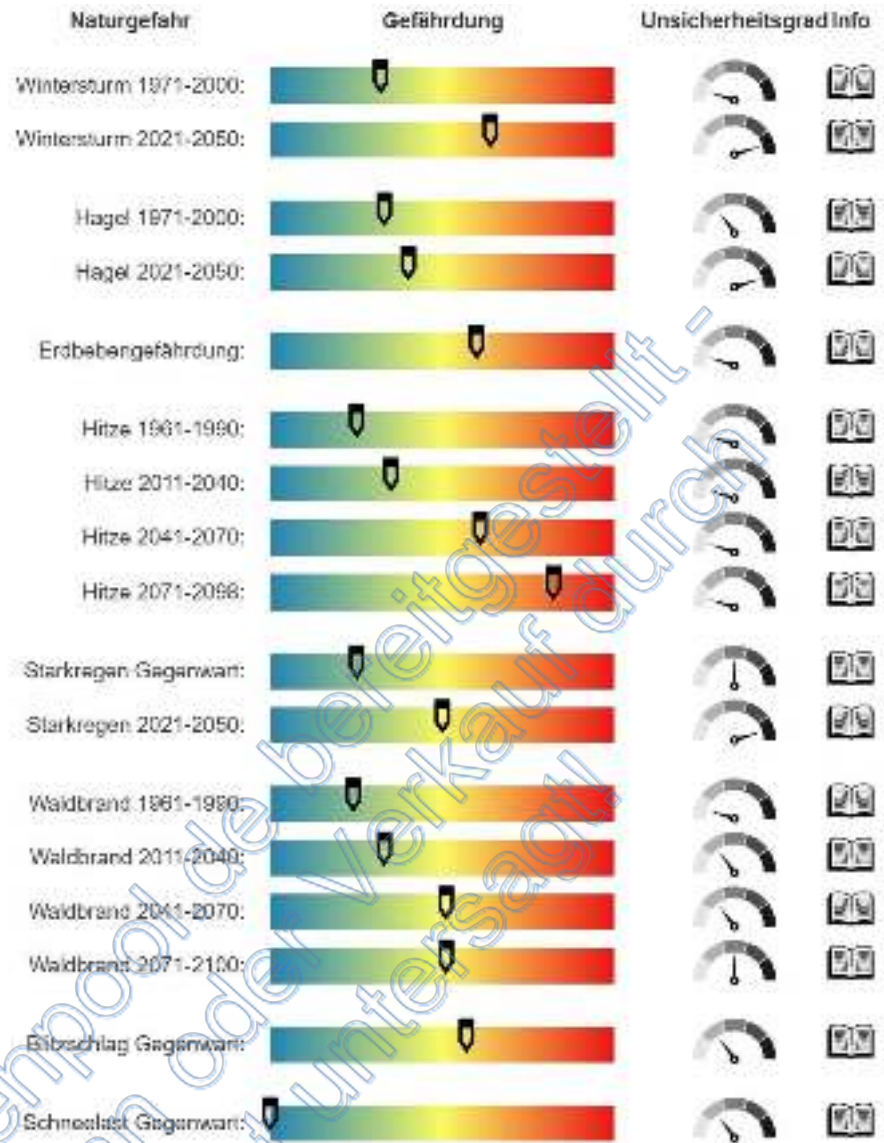


Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren abgerufen von www.gisimmorisknaturgefahren.de

Auch für sonstige Naturgefahren (Erdbeben, Hagel, Starkregen etc.) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Lediglich das Hitzerrisiko ist ab dem Jahre 2071 erhöht.

Zusammenfassende Beurteilung:

Mittlere Wohnlage innerhalb eines Wohngebietes im südöstlichen Wohngebiet von Karlsruhe-Durlach mit guten infrastrukturellen Gegebenheiten. Es muss mit gewissen Verkehrslärmimmissionen gerechnet werden.

Anmerkung:

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

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 60858/22 handelt es sich um ein nahezu quadratisch zugeschnittenes Grundstück.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite: Ca. 16 - 18 m

Grundstückstiefe: Ca. 18 - 41 m

Grenzbebauung-/überbauung: Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude nicht bis an die Nachbargrenzen gebaut. Die Garagengebäude sind teilweise bis an die Nachbargrenzen gebaut.
Eine Grenzüberbauung ist augenscheinlich nicht vorhanden.
Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

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

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

Das Grundstück ist relativ eben. Die Höhenlage zu der Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

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

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 14.01.2025 sind für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 60858/22 keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

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

Unterirdische Leitungen: Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Erschließung: Voll erschlossen und gesichert

Erschließungskosten: Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.

Nach telefonischer Auskunft des Liegenschaftsamts Karlsruhe vom 13.01.2025 sind alle Erschließungskosten für das Bewertungsgrundstück erhoben worden.

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation

Einfriedigung:	Teilweise Einfriedigung mit Hecke und teils mit Maschendrahtzaun
Außenanlagen:	Hofbefestigung mit Waschbetonplattenbelag sowie gärtnerische Anlage
Parkmöglichkeiten:	Es sind zwei PKW-Einzelgaragen vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Besichtigungstag/Wertermittlungstichtag angetroffenen Zustand!

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

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Der Sachverständige nahm am 30.01.2025 eine Akteneneinsicht beim Baurechtsamt Karlsruhe vor. Die zu Wohnzwecken ausgebauten Räumlichkeiten im UG sind in den Planunterlagen noch teilweise als Kellerräume dargestellt. Bei der Bewertung wird vom tatsächlich vor Ort angetroffenen Zustand ausgegangen (§ 2 ImmoWertV2021).

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang: Auf dem Flurstück Nr. 60858/22 befindet sich ein eineinhalbgeschossiges, unterkellertes Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten sowie weiteren, zu Wohnzwecken ausgebauten Räumlichkeiten im KG. Desweiteren gibt es auf dem Grundstück zwei PKW-Einzelgaragen. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt direkt von der Wachhausstraße aus. Es handelt sich um einen Abzweig der Wachhausstraße als Sackgasse.

Nutzung :

Gebäude 1: Wohngebäude, Zweifamilienhaus

UG:

Zwei Kellerräume, Heizungsraum, Flur, zwei Zimmer, Badezimmer und Kochnische.

Die Wohnfläche der ausgebauten Räume im UG beläuft sich auf 21,44 m². Es handelt sich hierbei um keine eigenständige Wohnung. Das größere Zimmer im UG kann aufgrund der zu geringen Belichtungsfläche (Fensterfläche < 10 % der Grundfläche) nicht bei der Wohnfläche berücksichtigt werden, da die Anforderungen der LBO BW an Aufenthaltsräume nicht erfüllt sind. Im Übrigen sind gemäß Bebauungsplan auch nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig!

EG:

Eine Dreizimmerwohnung mit Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Garderobe, Flur und Balkon. Die Wohnfläche beläuft sich auf 94,45 m².

DG:

Eine Dreizimmerwohnung mit Küche, Badezimmer, Flur und Balkon.

Die Wohnfläche der Dreizimmerwohnung im DG beträgt 84,03 m².

Gebäude 2: Angebaute PKW-Einzelgarage, links

Eingeschossige, unterkellerte PKW-Einzelgarage. Im unterkellerten Teil befindet sich der Öltankraum.

Gebäude 3: Angebaute PKW-Einzelgarage, rechts

Eingeschossige, nicht unterkellerte PKW-Einzelgarage mit Abstellraum.

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Zweifamilienwohnhaus

Baujahr:

1976

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Im Laufe der Zeit wurden einige Renovierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

Im Laufe der Zeit wurde die Decke zum Speicher gedämmt.

In den 80er und 90er Jahren wurden die Bodenbeläge teilweise erneuert.

Um 1995 wurde die Heizungsanlage erneuert.

Im Jahre 2008/2009 wurde eine Solarthermieanlage zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung verbaut.

Im Jahre 2010/2011 wurden die Bäder, die Sanitärleitungen und die Küchen modernisiert.

Im Jahre 2019 wurden die Fenster erneuert.

Anzahl der Geschosse:

Ein Vollgeschoss

Unterkellerung:

Vollunterkellerung

Dachausbau:

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente:

Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Kellerwände:

Stahlbetonaußenwände, Innenwände aus Mauerwerk

Geschosswände:

Außenwände aus Mauerwerk, 30 cm stark; Innenwände aus Mauerwerk

Geschossdecken:

Massivdecken

Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung und Zwischensparrendämmung
Fassade:	Putzfassade (ungedämmt)
Treppe:	Massivtreppe mit Marmorbelag und Metall-Holzgeländer
Ausbau	
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischiebelsolierverglasung, Glasbausteine im Treppenhaus
Rollläden:	Bauzeitübliche Kunststoffrollläden und Rolladenkästen
Türen:	Holztüren mit Holzzargen; normale und bauzeitübliche Haustüre
Installation:	Teilerneuerte Installationen vom Stand 2010/2011 in den Küchen und Sanitärräumen
Heizung:	Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper; ein Öltank unter der Garage (links)
Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung mit Unterstützung durch thermische Solaranlage, welche auf dem Dach montiert ist
Bodenbeläge:	KG: Fliesen, Teppichboden, Mosaikparkett; in den Kellerräumen Estrichboden. EG: Marmorbelag und Mosaikparkett DG: Mosaikparkett und Fliesen
Sanitärräume:	EG: Ein Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken. Der Boden und die Wände sind gefliest. Ein Gäste-WC mit Waschbecken; Boden mit Marmorbelag und Wände sind gefliest. DG: Ein Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken. Der Boden und die Wände sind gefliest. KG: Eine Dusche mit WC und Waschbecken. Der Boden und die Wände sind gefliest (alter Zustand aus dem Baujahr).
Wände:	Tapeten
Decken:	Teils Holzdecken, teils Raufaser, im Bad (EG) Gipskartondecke
Balkone, Terrasse:	Jeweils ein Balkon im EG und im DG mit Fliesenbelag und Metallgeländer. Der Balkon im EG ist überdacht.
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "nicht mehr zeitgemäß und verbesserungswürdig" zu beurteilen.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein eineinhalbgeschossiges, unterkellertes und freistehendes Zweifamilienwohnhaus. Die Grundrisszuschnitte der Wohnungen im EG und DG sind noch zeitgemäß. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Die Belichtungsverhältnisse sind gut bis durchschnittlich. Alle Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften. Die ausgebauten Räume im KG bilden keine eigenständige Wohnung.
Barrierefreiheit:	Im Wohnhaus ist kein Aufzug vorhanden. Das Erdgeschossniveau ist lediglich über Treppen erreichbar. Keine der Wohnungen ist somit barrierefrei zu erreichen. Die Grundrissgestaltung ist nicht für die Nutzung durch einen Rollstuhl geeignet.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude befindet sich in durchschnittlichem Bauzustand mit nachfolgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln und Schäden: - es gibt teils Putzabplatzungen an den Balkonuntersichten (Feuchtigkeitseinwirkung) - die Heizung ist noch aus dem Jahr 1995 und in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig - es ist ein Fassadenanstrich erforderlich - im EG fehlen die Tapeten bzw. es sind die Wandbeläge zu erneuern - in einem Zimmer im DG sind an der Dachgaube Feuchtigkeitseintritte festzustellen - im DG gibt es teilweise Wärmebrücken an der Außenwand - in einem Zimmer im KG gibt es geringe Schimmelbildung - die Regenrinne ist teils schadhaft - im Treppenhaus sind Glausbausteine verbaut (schlechte energetische Eigenschaften) - höchstwahrscheinlich ist die Blechverwahrung zwischen Kamin und Dachfläche schadhaft (gelegentlich Wassereintritt) Bei der Wertermittlung wird die unterlassene Instandhaltung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag (marktorientiert) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterlassene Instandhaltung auch zu einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen kann. Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Zwei Balkone, Eingangstreppe, Vordach, Gartentreppe
Sonstiges Zubehör:	Entfällt; Einbauküchen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt

Gebäude 2:**Angebaute PKW-Einzelgarage (links)**

Baujahr:	1976
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	Entfällt
Anzahl der Geschosse:	Ein Vollgeschoss
Unterkellerung:	Vollunterkellerung mit Öltankraum

Rohbau

Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Stahlbetonaußenwände
Geschosswände:	Mauerwerk
Dach:	Flachdach mit bituminöser Abdichtung und Kieseindeckung
Fassade:	Putzfassade, teils mit Eternitschindeln verkleidet
Treppe:	Keine
Türen/Tore:	Stahlblechschwingtor
Bodenbeläge:	Betonboden
Heizung:	Unbeheizt
Installationen:	Strom
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude befindet sich in bauzeitüblichem Bauzustand mit Renovierungs- und Instandhaltungsstau: - es besteht ein allgemeiner Renovierungsstau an Dach und Fach. Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Keine
Sonstiges Zubehör:	Entfällt

Gebäude 3:**Angebaute PKW-Einzelgarage (rechts) mit Abstellraum**

Baujahr:	1985
----------	------

Renovierung / Modernisierung /**Umbau:** Entfällt**Anzahl der Geschosse:** Ein Vollgeschoss**Unterkellerung:** Nicht unterkellert**Rohbau****Fundamente:** Stahlbetonbodenplatte, eventuell Einzelfundamente**Kellerwände:** Entfällt**Geschosswände:** Massiv**Dach:** Flachdach mit bituminöser Abdichtung und Betonplattenbelag in Kies verlegt. Das Dach dient als Dachterrasse mit einem Metallgeländer.**Fassade:** Putzfassade**Treppe:** Keine**Türen/Tore:** Stahlblechschwingtor**Bodenbeläge:** Betonboden**Heizung:** Unbeheizt**Installationen:** Strom**Bauzustand, Mängel u. Schäden:** Das Gebäude befindet sich in bauzeitüblichem Bauzustand mit Renovierungs- und Instandhaltungsstau:
- es besteht ein allgemeiner Renovierungsstau an Dach und Fach.

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Dach als Dachterrasse mit Betonplatten und Metallgeländer**Sonstiges Zubehör:** Entfällt

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Eineinhalbgeschossiges, freistehendes Wohngebäude (Zweifamilienhaus) mit ausgebauten Räumlichkeiten im KG, eine unterkellerte PKW-Einzelgarage und eine angebaute Einzelgarage mit Abstellraum (Dach als Dachterrasse nutzbar) in teilweise renovierungsbedürftigem Bauzustand. Die Gebäude sind gut in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde als Wohnhaus genehmigt und seither offenbar auch so genutzt. Zum Wertermittlungsstichtag war das Gebäude teils eigengenutzt und teils leerstehend.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung als Zweifamilienwohnhaus in Frage kommen. Denkbar wäre eventuell noch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches, des Bebauungsplans und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Zweifamilienwohnhaus unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes
- das Vergleichswertverfahren

- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf der Verfahren soll den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Personen entsprechen. Die Bewertung, inklusive Verfahrenswahl, ist zudem auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall);
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen);
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m.d. ImmoWertV, Abschnitt 2) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

2. dem Bodenwert.

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

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

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

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

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

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

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

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein teils eigengenutztes und teils leerstehendes Zweifamilienwohnhaus sowie um zwei PKW-Einzelgaragen.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWert V) herangezogen.

Unterstützend zum Sachwert wird auch der Ertragswert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem auch eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

6.2 Bodenwert

Verfahren

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe gibt einen Bodenrichtwert von **470,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über www.boris-bw.de). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 festgelegt und bezieht sich auf baureifes Land, Wohnbaufläche, Ein- und Zweifamilienhäuser und eine Grundstückstiefe von 40 m.

Beurteilung

Das zu bewertende Grundstück weist nur eine sehr geringe Übertiefe von 1 m auf. Das sind insgesamt 16 m². Beim Ansatz von 25 % dieser Fläche (Übertiefe) ergibt sich ein Minderbetrag von 5.640,- Euro. Umgerechnet auf die Gesamtfläche entspricht dies einer Wertminderung von rund 8,- Euro. Das Bewertungsgrundstück weist keine Übergröße auf. Eine Wertveränderung zwischen Festsetzung des Bodenrichtwertes und Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen. Da die Richtwertzone nicht sonderlich groß ist, geht der Sachverständige davon aus, dass die vorhandenen Immissionen, bedingt durch die Lage an der A 5, bereits im Bodenrichtwert angemessen berücksichtigt sind. Weitere Abweichungen in Bezug auf die Lage, Größe, Topographie und der sonstigen tatsächlichen und maßgeblichen Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, verglichen mit den benachbarten Grundstücken, sind ebenfalls nicht festzustellen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	470 EUR		
Abschlag wegen der geringen Übertiefe:	-8 EUR		
Bodenwert angepasst:	462 EUR		
<u>Berechnung:</u>			
<i>Flst. Nr. 60858/22 mit einer Größe von 711 m²:</i>			
711	m ²	x	462EUR = 328.482 EUR
Bodenwert		= 328.482EUR	

6.3 Sachwert

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

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

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

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

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

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

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

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

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Bei den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Alterswertminderungs- faktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

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

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

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

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

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

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

Gebäudewertermittlung:

Gebäude 1:

Zweifamilienwohnhaus

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 360,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Freistehendes Wohnhaus, Gebäudetyp 1.01 (unterkellert, ein Vollgeschoss, DG ausgebaut)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV. Die anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen, welche sofort umgesetzt werden müssen, sind hierbei berücksichtigt (die erforderlichen Kosten hierfür werden bei den boG abgezogen)

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 793 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,6

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV sind fehlende Drempel, ein ausgebauter Spitzboden usw. durch Zu- oder Abschläge auf die Kostenkennwerte zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.

Für Zweifamilienhäuser ist außerdem ein Korrekturfaktor auf den Kostenkennwert von 1,05 vorzunehmen.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes. Im vorliegenden Fall wird ein Zuschlag für die Bauart als Zweifamilienhaus vorgenommen. Desweiteren erfolgt ein Zuschlag für die teilweise ausgebauten Räume im UG und die große Dachgaube.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Zuschlag zwei Einheiten (ZFH) 5%

Zuschlag für die zu Wohnzwecken ausgebauten Räume im Untergeschoss 3%

Zuschlag für die große Dachgaube auf der Hofseite 2%

Summe der Zu- und Abschläge: + 10%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,10

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) =

1,840

-Stand 3. Quartal 2024-

Baujahr

1976

Gebäudealter

49

Jahre

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

Das Gebäude befindet sich in überwiegend bauzeitgemäßem und teils renoviertem Zustand mit Renovierungs- und Instandhaltungsstau sowie einigen Schäden. Folgende Maßnahmen wurden seit dem Baujahr vorgenommen:

- Im Laufe der Zeit wurde die Decke zum Speicher gedämmt.
- In den 80er und 90er Jahren wurden die Bodenbeläge teilweise erneuert.
- Um 1995 wurde die Heizungsanlage erneuert.
- Im Jahre 2008/2009 wurde eine Solarthermieanlage zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung verbaut.
- Im Jahre 2010/2011 wurden die Bäder, die Sanitärleitungen und die Küchen modernisiert.
- Im Jahre 2019 wurden die Fenster erneuert.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte		Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	2
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage		2	2
Wärmedämmung der Außenwände		4	0
Modernisierung von Bädern		2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	0
Summe der Punkte		20	8

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

Die Erneuerung der Heizungsanlage und die Renovierung des Dachgeschosses ist bei der Renovierung berücksichtigt.

Eingruppierung:

0-1 Punkt = nicht modernisiert

2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung

6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11-17 Punkte = überwiegend modernisiert

18-20 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Daher können die im Anhang 1 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	49	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	8	Punkte

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

RND	41	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :			793,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	1,100	= 872,30EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,840	= 1.605,03EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	360,00	= 577.811 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes	577.811 EUR
---------------------------------	-------------

in der BGF nicht erfasste Bauteile:

Zwei Balkone, Eingangstreppe, Überdachung und Außentreppe vom EG in den Garten

20.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage	597.811 EUR
---	-------------

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)
-entfällt-

-

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

597.811 EUR	x	0,5125	=	306.378 EUR
-------------	---	--------	---	-------------

Zweifamilienwohnhaus	=	306.378 EUR
-----------------------------	----------	--------------------

Gebäude Nr. 2:**PKW-Einzelgarage, unterkellert (links)****Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 42,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

ähnlich Garage Typ 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgarage

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 317 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,3

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,840 -Stand 3. Quartal 2024-

Baujahr

1976

Gebäudealter

49 Jahre

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

Das Gebäude wurde nicht modernisiert.

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

Eingruppierung:

0-1 Punkt = nicht modernisiert

2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhalt.

6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11-17 Punkte = überwiegend modernisiert

18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

Der Modernisierungsgrad wird als "nicht modernisiert" bezeichnet und 0 Modernisierungspunkte angesetzt.

Ausgangsparameter:

Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Gebäudealter: 49 Jahre

Ermittelte Modernisierungspunkte: 0 Punkte

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beläuft sich auf 60 Jahre. Da die Garage allerdings an das Wohnhaus angebaut ist und die Unterkellerung der Garage für die Heizung des Wohnhauses genutzt wird, bildet die Garage somit eine wirtschaftliche Einheit mit dem Wohngebäude. Die Gesamt- und die Restnutzungsdauer wird in diesem Fall an das Wohnhaus angepasst. Erfahrungsgemäß werden derartige Gebäude (angebaute Garagen) in der Regel solange genutzt und instandgehalten wie das Hauptgebäude (EFH) selbst.

RND

41 Jahre

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m²:				317,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	=	317,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,840	=	583,28EUR
Bruttogrundfläche in m²	x	42,00	=	24.498 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes				24.498 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Entfällt			=	0 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage				24.498 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt) -entfällt-				-
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
24.498	x	0,5125	=	12.555 EUR
Garagengebäude (Gebäude 2)			=	12.555EUR

Gebäude Nr. 3:**PKW-Einzelgarage mit Abstellraum - als Dachterrasse****Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.
Die ermittelte BGF beträgt: 24,30 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
ähnlich Garage Typ 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgarage

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 317 EUR /m² BGF
Durchschnittliche Standardstufe: 3,3

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,840 -Stand 3. Quartal 2024-

Baujahr

1985

Gebäudealter

40 Jahre

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

Das Gebäude wurde nicht modernisiert.

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

Eingruppierung:

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

Der Modernisierungsgrad wird als "nicht modernisiert" bezeichnet und 0 Modernisierungspunkte angesetzt.

Ausgangsparameter:

Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	40	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beläuft sich auf 60 Jahre. Da die Garage allerdings an das Wohnhaus angebaut ist und das Dach als Dachterrasse für das Wohnhaus genutzt wird, bildet die Garage somit eine wirtschaftliche Einheit mit dem Wohngebäude. Die Gesamt- und die Restnutzungsdauer wird in diesem Fall an das Wohnhaus angepasst. Erfahrungsgemäß werden derartige Gebäude (angebaute Garagen) in der Regel solange genutzt und instandgehalten wie das Hauptgebäude (EFH) selbst.

RND 41 Jahre

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m²:				317,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	=	317,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,840	=	583,28EUR
Bruttogrundfläche in m²	x	24,30	=	14.174 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes				14.174 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
Dachterrassengeländer			=	4.000 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage				18.174 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)				
-entfällt-				-
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
18.174	x	0,5125	=	9.314 EUR
Garagengebäude (Gebäude 3)			=	9.314EUR

Vorläufiger Sachwert

Zweifamilienwohnhaus	=	306.378 EUR
Geb. 2: Garagengebäude (links)	=	12.555 EUR
Geb. 3: Garagengebäude (rechts)	=	9.314 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	328.247 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	5,00% =	16.412 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		344.659 EUR
zzgl. Bodenwert		328.482 EUR
Vorläufiger Sachwert		673.141 EUR

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

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

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

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

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Zweifamilienwohnhaus:

- es gibt teils Putzabplatzungen an den Balkonuntersichten (Feuchtigkeitseinwirkung)
- die Heizung ist noch aus dem Jahr 1995 und in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- es ist ein Fassadenanstrich erforderlich
- im EG fehlen die Tapeten bzw. es sind die Wandbeläge zu erneuern
- in einem Zimmer im DG sind an der Dachgaube Feuchtigkeitseintritte festzustellen
- im DG gibt es teilweise Wärmebrücken an der Außenwand
- in einem Zimmer im KG gibt es geringe Schimmelbildung
- die Regenrinne ist teils schadhaft
- im Treppenhaus sind Glausbausteine verbaut (schlechte energetische Eigenschaften)

- höchstwahrscheinlich ist die Blechverwahrung zwischen Kamin und Dachfläche schadhaft (gelegentlich Wassereintritt)

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungssstaus und der Schäden/Mängel: = 50.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungssstau am Garagengebäude (Gebäude 2):

- es besteht ein allgemeiner Renovierungssstau an Dach und Fach.

Grob überschlägig geschätzter Abzug (marktorientiert) aufgrund des Renovierungssstaus: = 2.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungssstau am Garagengebäude (Gebäude 3):

- es besteht ein allgemeiner Renovierungssstau an Dach und Fach.

Grob überschlägig geschätzter Abzug (marktorientiert) aufgrund des Renovierungssstaus: = 3.000EUR

Sonstiges:

Entfällt = 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = - 55.000EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 und auf Basis linearer Abschreibung für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Desweiteren wurden in der Fortschreibung zum Immobilienmarktbericht (Information zum Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2024) die Daten zu den Sachwertfaktoren nochmals aktualisiert.

Nach dieser Auswertung beläuft sich der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser, bei dem ermittelten, vorläufigen Sachwert, auf etwa 1,10. Eine Bodenwertunterscheidung wurde nicht vorgenommen. Ausgewertet wurden Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023.

Die wesentlichen Merkmale des Wertermittlungsmodells zur Ermittlung der Sachwertfaktoren in den o.g. Immobilienmarktberichten sind noch auf Grundlage der Parameter der Sachwertrichtlinie abgeleitet. Hierbei kann es zu Unterschieden u.a. im Ansatz der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer im Gegensatz zur ImmoWertV2021 kommen. Grundsätzlich gilt jedoch der Ansatz der Modellkonformität. Die Sachwertfaktoren müssen daher in der Übergangsphase sachverständig auf Eignung beurteilt werden.

Nach dem Modell der ImmoWertV2010 und der Sachwertrichtlinie ergäbe sich ein vorläufiger Sachwert von rund **645.500,-- Euro**. Der o. g. Sachwertfaktor bezieht sich auf diesen vorläufigen Sachwert (modellkonform).

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes (Zweifamilienwohnhaus, teilweise renoviert, mittlere Lage, teilweise Instandhaltungs- und Renovierungsstau vorhanden) wird ein Sachwertfaktor von 0,98 als angemessen erachtet. Hierbei orientiert sich der Sachverständige an den vom Gutachterausschuss Karlsruhe ausgewerteten Kaufpreisen und den hieraus abgeleiteten Sachwertfaktoren. Die Tatsache, dass die Kaufpreise von energetisch nicht sanierten Wohnhäusern seit Mitte 2022 deutlich rückläufig sind, wurde berücksichtigt.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	673.141EUR
Sachwertfaktor:	1,00	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		673.141EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	55.000EUR
Sachwert	=	618.141EUR

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,

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

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

3. Das Mietausfallwagnis umfasst

1) das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2) das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3) das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

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

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

Zusammensetzung der Bewirtschaftungskosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 19 % und 22 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 20,20 % des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

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

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamts festgestellte Verbraucherpreisindex anzupassen.

Verwaltungskosten:

351,00EUR	2	Einheiten	=	702EUR
46,00EUR	2	Garagen	=	92EUR

Instandhaltungsrücklage:

13,80EUR	199,92	m² Wohnfläche	=	2.759EUR
103,90EUR	2	Garagen	=	208EUR

Mietausfallwagnis:

22.692,00EUR	2,0%	Wohnen	=	454EUR
--------------	------	--------	---	--------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil:

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2024 wird ein erhöhter Energieverbrauch für Wohngebäude von 100 - 250 m² unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO2-Rechentools ermittelt

In diesem Fall trägt der Vermieter 70% der gesamten Kohlendioxidkosten. = 373EUR

(Quelle: <https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/>)

Bewirtschaftungskosten insgesamt

4.588EUR

Das entspricht ungefähr

20,20%

Anmerkung:

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

**Liegenschaftszinssätze
(§ 21 ImmoWertV)**

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch
angepasster
Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)**

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

Einflussfaktoren

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

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

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat Liegenschaftszinssätze im Immobilienmarktbericht 2023 ausgewiesen, u. a. für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Ein- und Zweifamilienhäuser **1,60%**
mittlere RND 32 Jahre, durchschn. (Spanne 0,10 bis 3,60 %)
Wohnfläche 190 m², durchschnittl.
Miete 11,20 Euro

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

EFH mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus 1,50 - 4,50 %

Ansatz Liegenschaftszins

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

1,90%

Einstufungskriterien: ZFH, Baujahr 1976, unterdurchschnittliche Grundstücksausnutzung, durchschnittliche RND, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, teilweise Renovierungs- und Instandhaltungstau, energetisch noch nicht saniertes Objekt. Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen seit der o. g. Ermittlungen ist berücksichtigt (steigende Liegenschaftszinsen).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

41	Jahre	x	1.791EUR	=	73.431EUR
41	Jahre	x	50EUR	=	2.050EUR
41	Jahre	x	50EUR	=	2.050EUR
					77.531EUR

$$\frac{77.531 \text{ EUR}}{41 \text{ Jahre}} = 1.891 \text{ EUR}$$

Die mittl. Restnutzungsdauer beträgt: 41 Jahre

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Planunterlagen von 1975 ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Dreizimmerwohnung im EG	94,45	m ²
Dreizimmerwohnung im DG	84,03	m ²
Zu Wohnzwecken ausgebauten Räume im UG	21,44	m ²
Gesamtwohnfläche:	199,92	m ²

Mietsituation

Das Objekt war zum Wertermittlungsstichtag wie folgt genutzt:

EG: Die Wohnung ist unvermietet und leerstehend

DG: Die Wohnung ist von einer Miteigentümerin eigengenutzt

KG: Die ausgebauten Räume sind nicht vermietet.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Für Karlsruhe gibt es einen offiziellen Mietspiegel.

Gemäß Mietspiegel liegt die ortsübliche Miete für die Wohnung im EG zwischen 7,45 - 9,65 Euro und für die Wohnung im DG zwischen 8,00 - 10,30 Euro.

Desweiteren gibt es einen Wohnmarktbericht für Karlsruhe und Umgebung welcher vom ImmoCenter der Sparkasse Karlsruhe erstellt wurde.

Demnach ist die Wohnlage als mittlere Lage eingestuft. Die Mieten von Wohnungen in mittleren Lagen von Durlach sind mit einer Spanne von 7,05 bis 9,65 Euro angegeben.

Die Auswertungen unter Punkt 4.1 "Immobilienmarkt" wurden ebenfalls beachtet.

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

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

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Wohnungen (Baujahr 1976, energetisch nicht saniert, Renovierungsstau vorhanden) in Durlach bei 8,50 bis 9,50 Euro pro m² Wohnfläche. Eine derartige Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt. Für die Räume im KG erachtet der Sachverständige eine Miete in Höhe von 9,50 Euro für angemessen. Hierbei ist auch der ausgebauter Raum berücksichtigt, welcher aufgrund der zu geringen Belichtung keine Wohnfläche ist (gemäß Landesbauordnung).

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) Dreizimmerwohnung im EG	94,45	8,80EUR	831EUR
2) Dreizimmerwohnung im DG	84,03	9,00EUR	756EUR
3) Zu Wohnzwecken ausgebauter Räume im KG	21,44	9,50EUR	204EUR
4) PKW-Garage, links		-pauschal-	50EUR
5) PKW-Garage, rechts		-pauschal-	50EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 1.891EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 22.692EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -4.588EUR
Reinertrag			= 18.104EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
328.482EUR	x	1,90%	= -6.241EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 11.863EUR
Barwertfaktor bei			
41	Jahren RND		
1,90%	Liegenschaftszinssatz	x	28,30
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 335.723EUR
zzgl. Bodenwert			= 328.482EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 664.205EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -55.000EUR
Ertragswert			= 609.205EUR

6.5 Verkehrswert

Definition

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	618.141EUR
ERTRAGSWERT	609.205EUR

Ableitung des Verkehrswertes

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

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) stimmen recht gut überein und lassen sich plausibilisieren.

Der Sachwert wurde mittels eines Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst.

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

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76227 Karlsruhe-Durlach, Wachhausstraße 9 a, Flst. Nr. 60858/22 -zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2025- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	618.000EUR
---------------------------------	-------------------

(in Worten: Sechshundertundachtzehntausend Euro)

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.

6.6 Verkehrswert unter Beachtung der Belastung aus Abt. II des Grundbuches

Hinweis:

In der II. Abteilung des Grundbuches ist eine Belastung eingetragen, welche sich auf den Verkehrswert der Immobilie auswirkt.

Die Höhe der Wertminderung wurde unter Punkt 3.1 ermittelt. Im Folgenden wird die Wertminderung sowie der Verkehrswert unter Abzug der Wertminderung ausgewiesen.

Berechnung:

Wertminderung aufgrund der Belastung	=	-9.798,00EUR
Verkehrswert unbelastet	=	618.141,00EUR
Verkehrswert belastet	=	608.343,00EUR
Verkehrswert belastet, gerundet	=	608.000,00EUR

6.7 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Mietsituation:

Das Objekt war zum Wertermittlungsstichtag wie folgt genutzt:

EG: Die Wohnung ist unvermietet und leerstehend

DG: Die Wohnung ist von einer Miteigentümerin eigengenutzt

KG: Die ausgebauten Räume sind nicht vermietet und sind auch keine eigenständige Wohnung.

Gewerbe:

Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.

Zubehör:

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.

Baubehördliche Beschränkungen:

Über baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen ist nichts bekannt.

Der Sachverständige hat die Baugenehmigung samt Planunterlagen bei der Akteneinsichtsstelle im Baurechtsamt Karlsruhe eingesehen. Die zu Wohnzwecken ausgebauten Räumlichkeiten sind in den Planunterlagen noch teilweise als Kellerräume dargestellt. Gemäß Bebauungsplan sind maximal zwei Wohnungen in dem Gebäude zulässig! Bei der Bewertung wird vom tatsächlich vor Ort angetroffenen Zustand ausgegangen (§ 2 ImmoWertV2021).

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Informationen zum Immobilienmarktbericht Karlsruhe
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2023
- Karlsruher Mietspiegel 2025

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude 1: Zweifamilienhaus
Unterlagen: Lageplan, Ortsbesichtigung vom 08.01.2025, Grundrisse von 1975
Aufmaß: Nein
Hinweis: -

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschossumme BGF
Kellergeschoss	12,000	x	10,000	=	120,00	120,00 m ²
Erdgeschoss	12,000	x	10,000	=	120,00	120,00 m ²
Dachgeschoss	12,000	x	10,000	=	120,00	120,00 m ²
Bruttogrundfläche des Wohnhauses						360,00 m²

Gebäude 2: PKW-Garage (links)
Unterlagen: Lageplan, Ortsbesichtigung, Grundrisse von 1975
Aufmaß: Nein
Hinweis: -

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschossumme BGF
Kellergeschoss	3,000	x	7,000	=	21,00	21,00 m ²
Erdgeschoss	3,000	x	7,000	=	21,00	21,00 m ²
Bruttogrundfläche der PKW-Garage						42,00 m²

Gebäude 3: PKW-Garage (rechts)
 Unterlagen: Lageplan, Ortsbesichtigung
 Aufmaß: Nein
 Hinweis:

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschosssumme BGF
Erdgeschoss	3,240	x	7,500	=	24,30
Bruttogrundfläche der PKW-Garage					24,30 m²

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

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus
Geschoss: Erdgeschoss
Fläche: Wohnfläche der Dreizimmerwohnung im EG
Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung am 08.01.2025
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Erdgeschoss</u>							
Wohn und Esszimmer	4,720 x 3,500 x	5,900 3,860	= =	27,85 13,51	41,36	0,62	40,74 m ²
Schlafzimmer	4,000 x	4,200	=	16,80	16,80	0,25	16,55 m ²
Kinderzimmer	2,900 x	3,500	=	10,15	10,15	0,15	10,00 m ²
Küche	3,400 x	2,500	=	8,50	8,50	0,13	8,37 m ²
Gäste-WC	1,200 x	1,500	=	1,80	1,80	0,03	1,77 m ²
Badezimmer	2,100 x	2,420	=	5,08	5,08	0,08	5,00 m ²
Flur	1,600 x 1,120 x -0,400 x	3,920 2,100 0,400	= = =	6,27 2,35 -0,16	8,46	0,13	8,33 m ²
Garderobe	1,660 x	1,200	=	1,99	1,99	0,03	1,96 m ²
Balkon zu 1/4	1,500 x	4,700	0,25 =	1,76	1,76	0,03	1,73 m ²
Summe der Wohnfläche der Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss							94,45 m²

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus
 Geschoss: Dachgeschoss
 Fläche: Wohnfläche der Dreizimmerwohnung im DG
 Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung am 08.01.2025, Flächenberechnung vom 22.11.1976
 Aufmaß: Nein
 Hinweis:

Die Maße wurden der Flächenaufstellung vom 22.11.1976 entnommen. Das Dachgeschoss wurde im Rahmen dieser Wohnflächenberechnung ausgemessen. Es erfolgt somit kein Putzabzug.

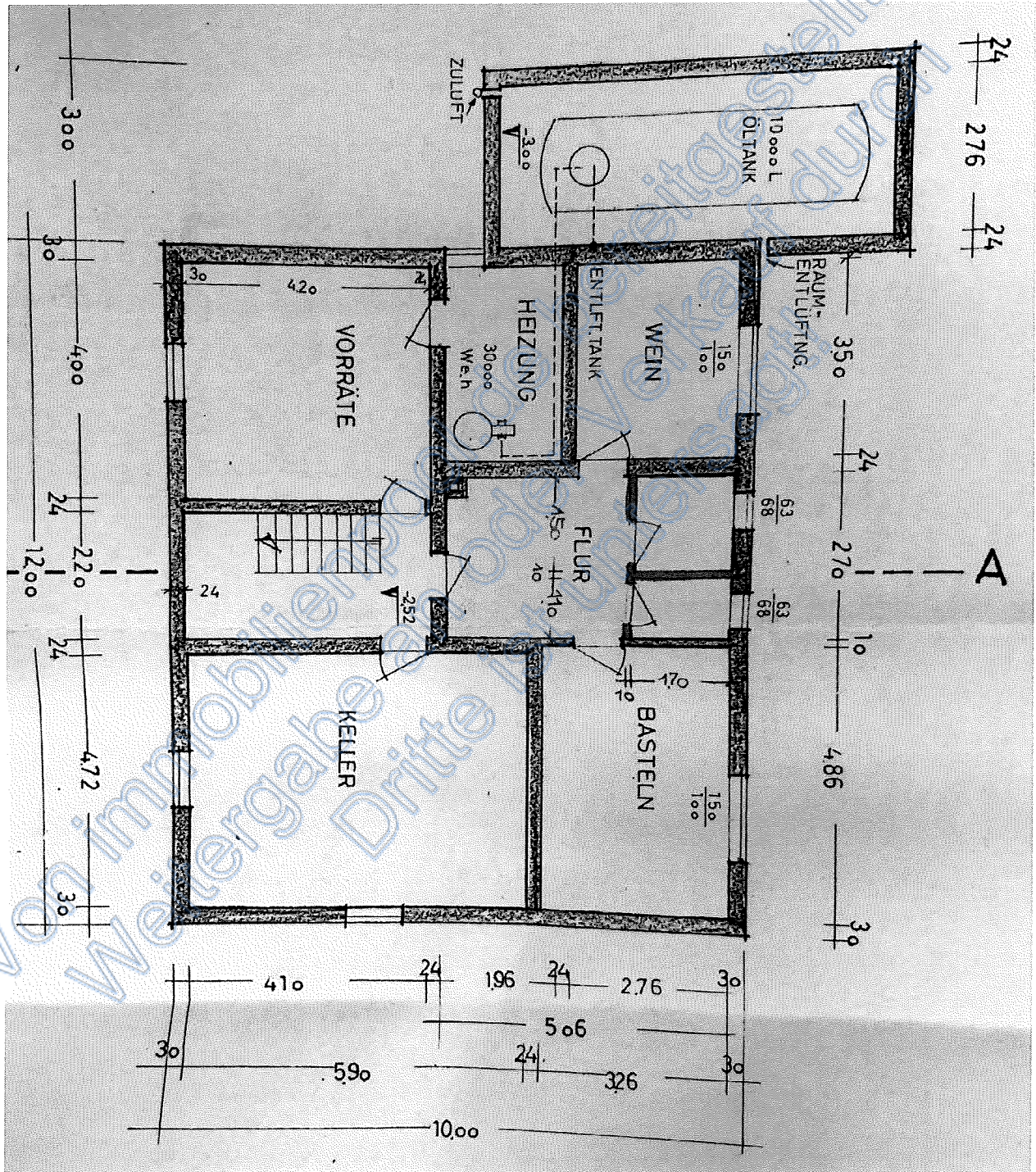
Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m²	Raum- summe	Abzug für Putz 0,00%	Wohnfläche
<u>Dachgeschoss</u>							
Wohn und Esszimmer	1,370 x	1,800	0,5 =	1,23			
	1,770 x	3,200	=	5,66			
	1,830 x	1,800	=	3,29			
	1,370 x	4,640	0,5 =	3,18			
	4,610 x	4,640	=	21,39			
	3,070 x	0,120	=	0,37	35,12	0,00	35,12 m²
Schlafzimmer	3,980 x	1,370	0,5 =	2,73			
	3,630 x	3,980	=	14,45	17,18	0,00	17,18 m²
Kinderzimmer	1,800 x	1,370	0,5 =	1,23			
	1,660 x	1,370	=	2,27			
	1,760 x	3,460	=	6,09			
	1,070 x	2,420	=	2,59	12,18	0,00	12,18 m²
Küche	2,180 x	3,200	=	6,98	6,98	0,00	6,98 m²
Badezimmer	1,790 x	3,200	=	5,73	5,73	0,00	5,73 m²
Flur	4,080 x	1,480	=	6,04	6,04	0,00	6,04 m²
Balkon zu 1/4	3,200 x	1,000	0,25 =	0,80	0,80	0,00	0,80 m²
Summe der Wohnfläche der Dreizimmerwohnung im Dachgeschoss							84,03 m²

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus
 Geschoss: Kellergeschoss
 Fläche: Wohnfläche im KG
 Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung vom 08.01.2025
 Aufmaß: Ja
 Hinweis: Die Flächen wurden aufgemessen, ein Putzabzug erfolgt deshalb nicht. Ein weiteres ausgebautes Zimmer bleibt bei der Wohnfläche unbeachtet, da die notwendige Fensterfläche zu klein ist. Somit erfüllt dieses Zimmer die Anforderungen an Aufenthaltsräume nicht (LBO BW).

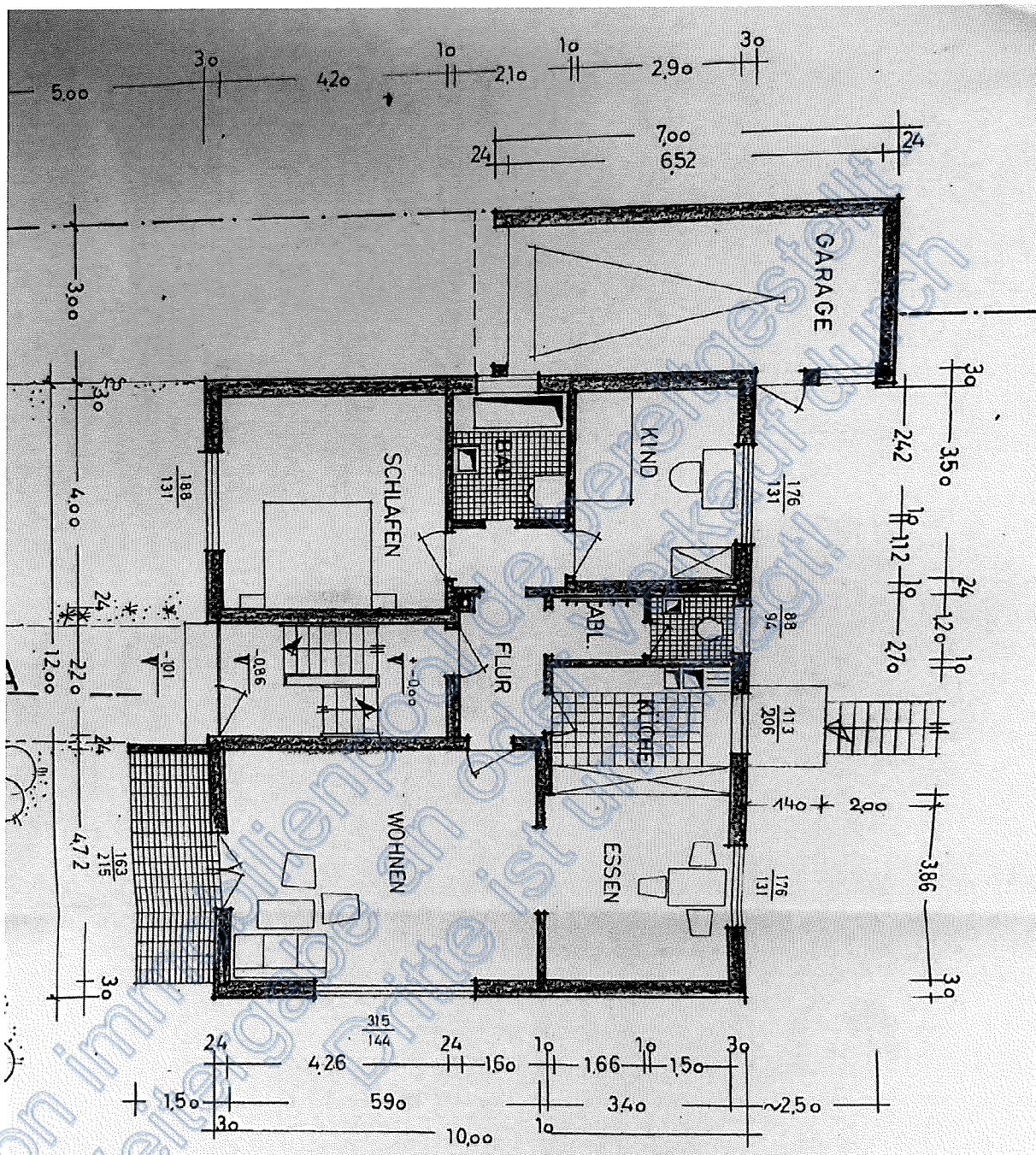
Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Kellergeschoss</u>							
Zimmer	3,480 x	2,750	=	9,57	9,57	0,00	9,57 m ²
Badezimmer	1,500 x	1,700	=	2,55	2,55	0,00	2,55 m ²
Flur	2,760 x	2,700	=	7,45	7,45	0,00	7,45 m ²
Küche	1,100 x	1,700	=	1,87	1,87	0,00	1,87 m ²
Summe der Wohnfläche der Räume im KG							21,44 m²
Gesamte Wohnfläche des Zweifamilienhauses							199,92 m²

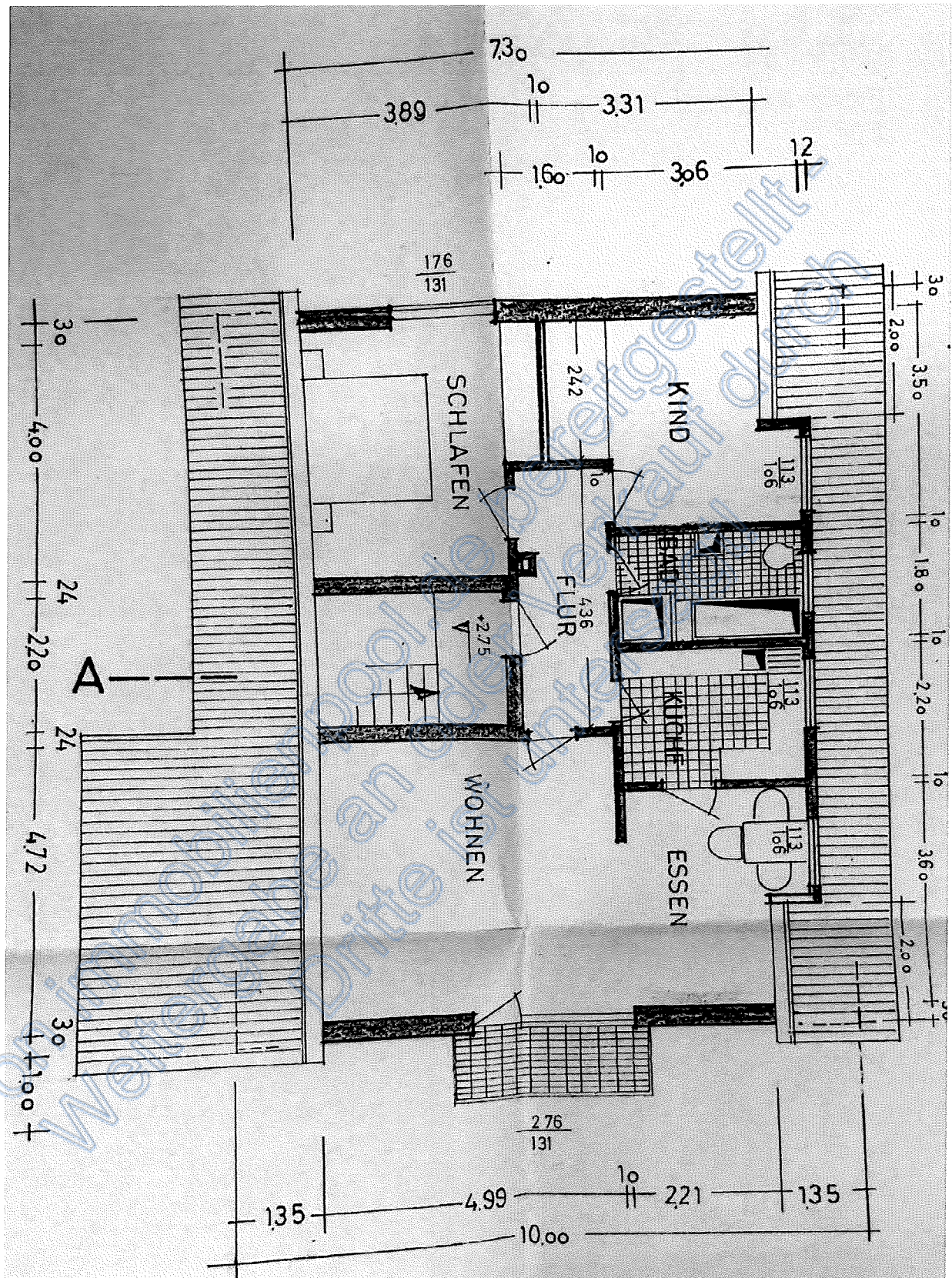
Baupläne -unmaßstäblich-

Gebäude 1 und 2: Zweifamilienhaus mit angebauter PKW-Garage
Grundriss Kellergeschoss

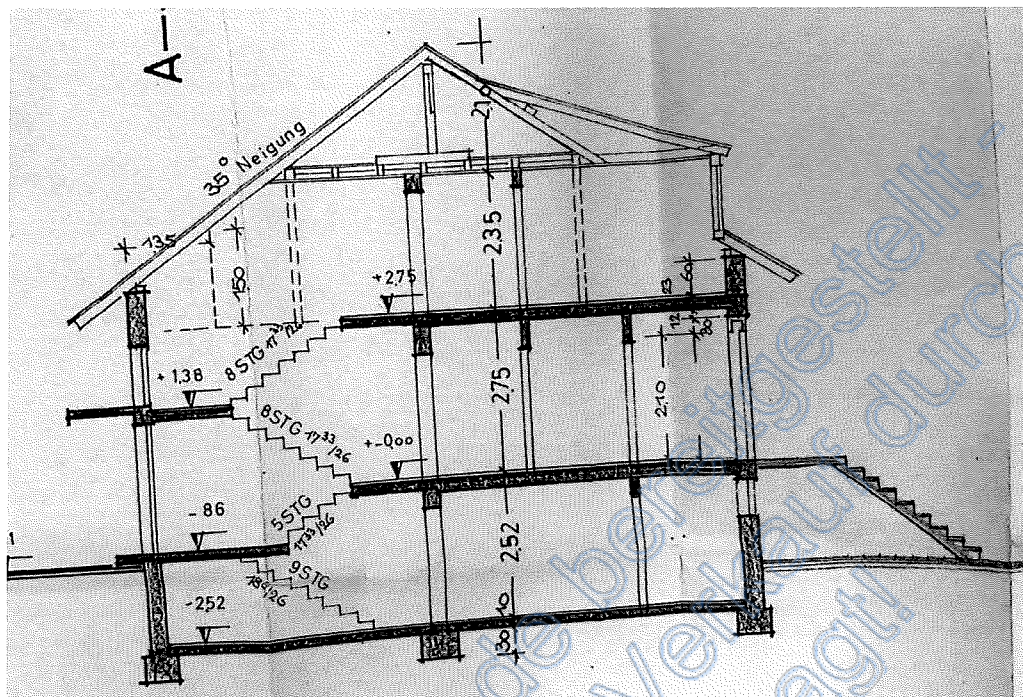


Grundriss Erdgeschoss

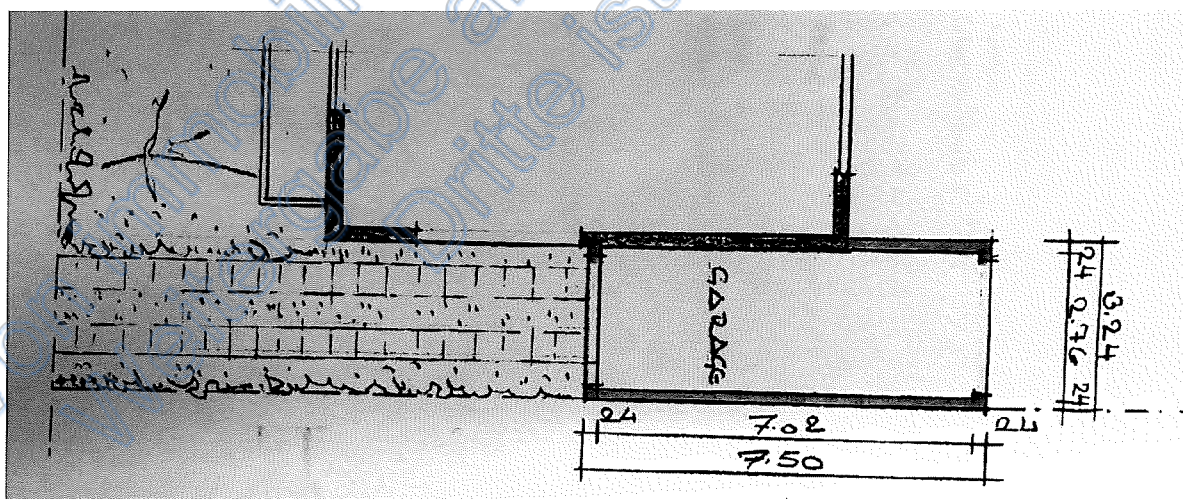




Gebäudeschnitt



Gebäude 3: Garage Grundriss Erdgeschoss



Lageplan M 1 : 1.000



12.02.2025 | 03202416 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Bogenmaß): 1 : 300
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Berechnete Fläche des Flurstückes 60858/22: **711 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

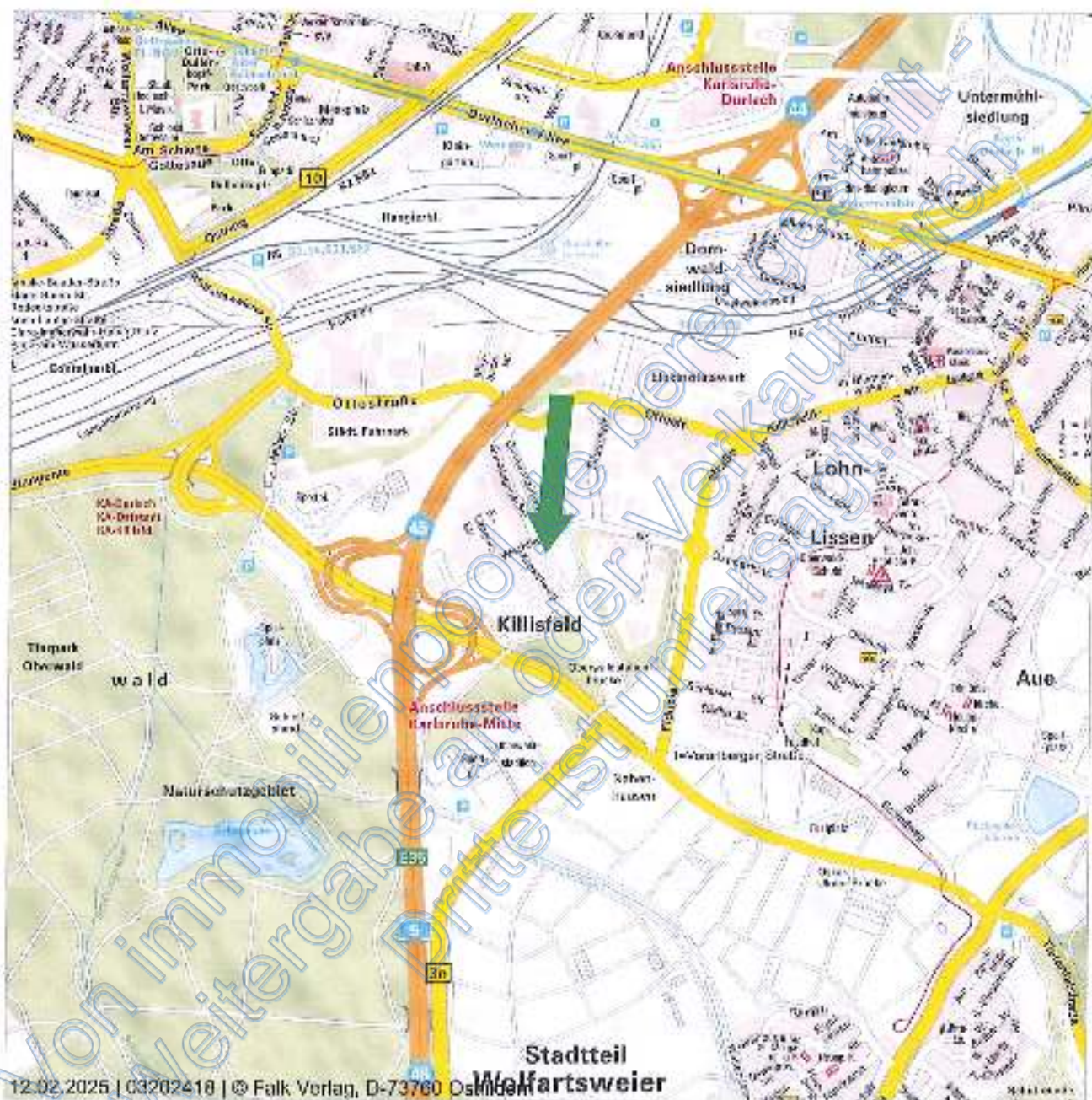
Äußerung von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

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

Stadtplan M 1 : 20.000



12.02.2025 | 03202418 | © Falk Verlag, D-73760 Osnabrück

Maßstab (im Topindruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



3

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsnetzstruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Schraunng, Straßennummern, Topografie und die Verkehrsnetzstruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Karte darf keine Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

WIRTDUNGT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Ermittlung des Kostenkennwerts

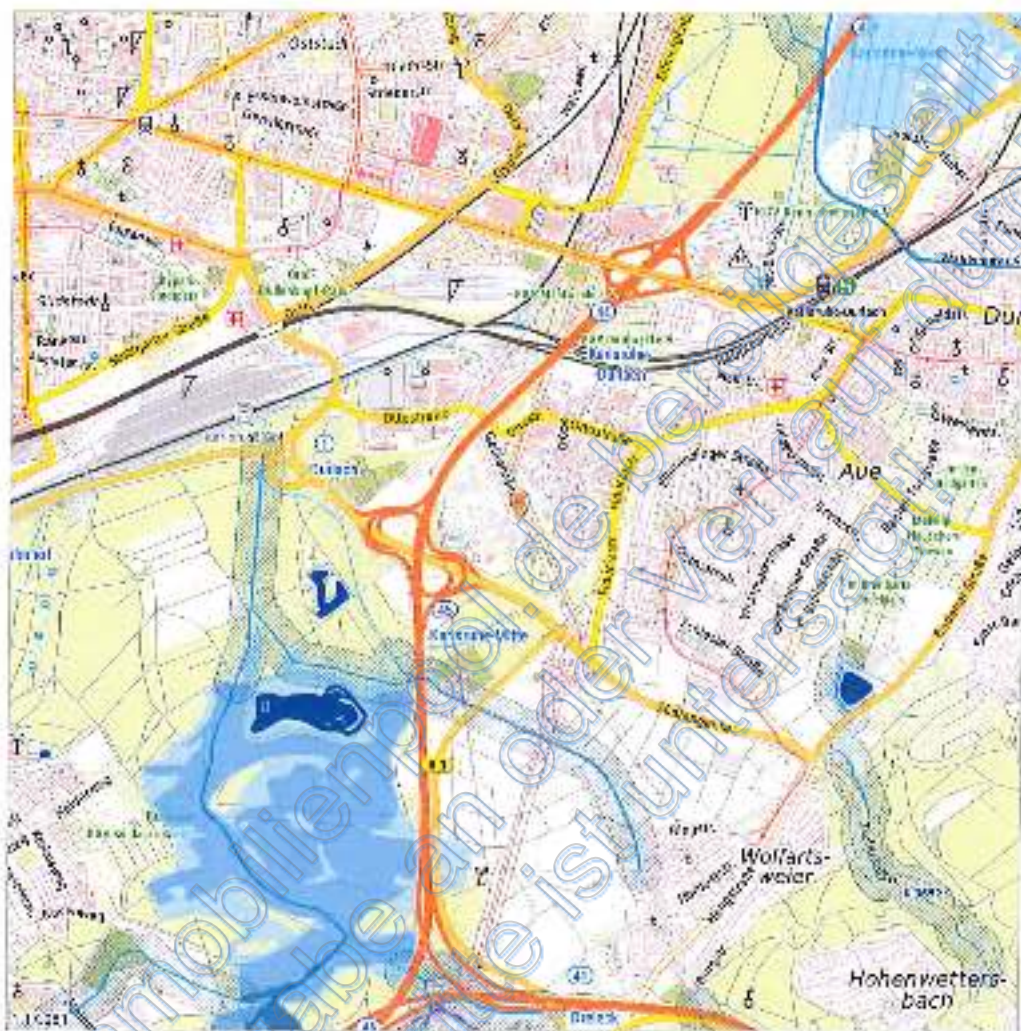
Gebäude:

Freistehendes Wohnhaus, Gebäudetyp 1.01
(unterkellert, 1 Vollgeschoss, DG ausgebaut). Es erfolgt
ein Zuschlag für die ausgebaut Fläche im KG

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23%	
Dächer		1				15%	
Außentüren und Fenster		0,2	0,8			11%	
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11%	
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%	
Fußböden			1			5%	
Sanitäreinrichtungen			0,7	0,3		9%	
Heizung			0,6	0,4		9%	
Sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			8%	
Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	655	725	835	1005	1260	100%	

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	187 EUR/m²	0,46
Dächer	15%	109 EUR/m²	0,3
Außentüren und Fenster	11%	89 EUR/m²	0,31
Innenwände und -türen	11%	86 EUR/m²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	92 EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	42 EUR/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	80 EUR/m²	0,3
Heizung	9%	81 EUR/m²	0,31
Sonst. techn. Ausstattung	8%	47 EUR/m²	0,15
Kostenkennwert in EUR/m²		793 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			2,6

Hochwassergefährdungskarte



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers kleiner als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-ent-flochen der öffentlichen Wasserversorgung).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-ent-flochen der öffentlichen Wasserversorgung, wenn Deich vorhanden, dann auch Risiko für den Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (bzw. mindestens auf ein 100-jähriges Hochwasser ausgelegt, mit nur Risiko vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-ent-flochen der öffentlichen Wasserversorgung, wenn Deich vorhanden, mit Risiko vor dem Deich).

Information: Basis der Gefährdungsanalyse auf der Grundlage von Gewässern, die in der Karte dargestellt sind. Die Karte ist mit der Karte der Gewässernetze (DIN 1985) und der Karte der Gewässernetze (DIN 1985) erstellt. Die Karte ist mit der Karte der Gewässernetze (DIN 1985) erstellt. Die Karte ist mit der Karte der Gewässernetze (DIN 1985) erstellt.

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 2:
Ansicht von der
Straße aus mit der Garage rechts
(Gebäude 3)



Foto 3:
Ansicht von der
Gartenseite aus



Foto 4:
Ansicht von der
Gartenseite aus



Foto 5:
Ansicht Wohnhaus
von der Gartenseite



Foto 6:
Garage links (Gebäude 2)

Foto 7:
Ausgebauter Raum im KG

Foto 8:
Ausgebauter Raum im KG



Foto 9:
Bivalenter Warmwasser-
speicher im KG



Foto 10:
Dusche mit WC, KG



Foto 11:
Heizanlage, KG

Kochnische, KG



Foto 13:
Stromzähler- und
Sicherungen im
KG-Treppenhaus



Foto 14:
Bad mit WC im EG



Foto 15:
Zimmer im EG



Foto 16:
Gäste-WC im EG

Foto 17:
Küche im EG



Foto 18:
Sicherungskasten, EG



Foto 19:
Wohn-und Esszimmer, EG

Foto 20:
Balkon im EG mit
Putzabplatzungen



Foto 21:
Balkon, EG



Foto 22:
Speicher mit Kamin



Foto 23:
Speicher



Foto 24:
Balkon mit Abplatzungen
aufgrund von Feuchtigkeits-
und Frostschäden



Foto 25:
Feuchtelecken
an einer Gaube (Dach)
in der DG-Wohnung



Foto 26:
Leichte Feuchtigkeitsspuren
an der Außenwand



Foto 27:
Dachterrasse auf
dem Gebäude 3 (Garage rechts)