kein Original Gutachten!

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

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

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

Gutachten-Nr.:
23.174

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

Reimund Weiß
Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Staatl. gepr. Bautechniker

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WEISS IMMOBILIENBEWERTUNG

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:	Amtsgericht Karlsruhe -Vollstreckungsgericht- Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe
Aktenzeichen:	**3 K 50/23**

Ort:	**76228 Karlsruhe-Grünwettersbach**
Straße:	**Heidenheimer Straße 30**
Objektart:	**Einfamilienwohnhaus mit angebauter PKW-Doppelgarage auf Flst. Nr. 75301/3**
Wertermittlungsstichtag:	**01.02.2024**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

481.000EUR

In Worten: Vierhunderteinundachtzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 39 Seiten und 7 Anlagen mit 18 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

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

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 7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten 8

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 8

4.1 Örtliche Lage 8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit 10

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG 12

5.1 Vorbemerkungen 12
5.2 Bauweise und Nutzung 12
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau 13
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung 16
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit 16

6. WERTERMITTLUNG 17

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 17
6.2 Bodenwert 22
6.3 Sachwert 23
6.4 Ertragswert 32
6.5 Verkehrswert 37
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss 38

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN 39

8. ANLAGEN Seitenanzahl

Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche 1
Anlage 2: Wohnflächenberechnung 2
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich 3
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 1.000 1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000 1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt 9
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts 1

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

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus in Holzbauweise (Fertighaus) mit Satteldach, ausgebautem Dachgeschoss und angebauter PKW-Doppelgarage	
Wertermittlungsstichtag		01.02.2024
Flst.Nr.		75301/3
Grundstücksgröße		543 m²
Vermietbare Fläche	Wohnfläche	145,40 m²
	Garagenstellplatz	2,00 St
Bruttogrundfläche	Einfamilienwohnhaus	344,54 m²
	PKW-Doppelgarage	43,37 m²
Baujahr	Einfamilienwohnhaus	1976
	PKW-Doppelgarage	1976
Jahres-Rohertrag		16.788 EUR
Bewirtschaftungskosten		17,80%
Liegenschaftszinssatz		1,60%
Vervielfältiger		26,07
Restnutzungsdauer (in Jahren)		34
Bodenwert		374.670 EUR
Sachwert		480.910 EUR
Ertragswert		471.198 EUR
Verkehrswert (Marktwert)		**481.000 EUR**
Wert pro m² Wohnfläche		3.308 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		28,65
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		3,49%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		2,87%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		2.577 EUR

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

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.

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

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

2.2. Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Karlsruhe -Vollstreckungsgericht- Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe
Aktenzeichen:	**3 K 50/23**
Beschluss:	Vom 16.11.2023
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 16.11.2023 (3 K 50/23).
Ort:	**76228 Karlsruhe-Grünwettersbach**
Straße:	**Heidenheimer Straße 30**
Flst.Nr.:	75301/3
Landkreis:	Karlsruhe
Objektbesichtigung:	Am 01.02.2024
Teilnehmer:	Herr xxx (Miteigentümer), Herr xxx (Miteigentümer), Herr xxx (Miteigentümer) sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Wertermittlungsstichtag:	**01.02.2024** (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag:	**01.02.2024** (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

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

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:
- Beschluss vom 16.11.2023 mit Auftragsschreiben vom 21.11.2023
- Grundbuchauszug vom 11.07.2023

Vom Eigentümer übergebene Unterlagen:
- Planunterlagen vom 13.01.1978
- Flächenberechnung vom 05.12.1975
- Baubeschreibung vom Juli 1975

Erhebungen des Sachverständigen:
- Telefonische Auskunft vom Bauamt Karlsruhe am 12.02.2024 bzgl. Baulasten sowie Erschließungskosten
- Auskunft bzgl. Bodenrichtwert über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 08.02.2024
- Schriftliche Auskunft der Stadt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 08.02.2024 bzgl. Altlasten
- Angaben zum Bebauungsplan über das Geoportal der Stadt Karlsruhe am 08.02.2024
- Auskunft bzgl. Bodenrichtwert über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 05.07.2023
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "https://geoport.on-geo.de"
- Anforderung der Mietprei- und Kaufpreissauswertung 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 11.07.2023

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 2 eingetragen:
1.1 xxxxx xxxx
1.2 xxxxx xxxx
1.3 xxxxx xxxx
- in Erbengemeinschaft -

Grundbuch von: Durlach

Amtsgerichtsbezirk: Maulbronn

Gemarkung: Karlsruhe-Grünwettersbach

Blatt: Nr. 3379

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

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe:	*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:* Flst. Nr. 75301/3, Heidenheimer Straße 30, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von: 543 m²
Eintragungen in der Abteilung 2. des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):	Lfd. Nr. 1 - 3) Die Eintragungen wurden gelöscht. Lfd. Nr. 4) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 27.06.2023 (3 K 50/23). Eingetragen am 11.07.2023.
Wertung der Eintragungen:	Die Eintragung hat keine wertrelevante Auswirkung. Im Übrigen wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.
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, gilt der Bebauungsplan "Krummenacker - Sperling - Ziegelhütte", welcher am 11.01.1974 in Kraft getreten ist.
Zulässige Art der baulichen Nutzung:	WR (reines Wohngebiet)
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	2 Vollgeschosse, GRZ 0,35 und GFZ 0,80, max. 2 Wohneinheiten, offene Bauweise
Baulasten:	Laut telefonischer Auskunft des Liegenschaftsamtes von Karlsruhe vom 12.02.2024 sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.
Wertung:	---
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht, aufgrund des Baujahres und des äußeren Erscheinungsbildes, vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

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

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und Baunutzungsverordnung) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Anwesen wird von einem Miteigentümer eigengenutzt.
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 315.000 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.

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.

Wirtschaftsdaten:

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)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs ist im 2. Quartal 2023 gesunken. Der indikatorgestützten ersten Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge sank die Wirtschaftsleistung um 2,5 % zum Vorjahresquartal und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal. Längerfristig zeigt sich über die vergangenen vier Quartale ein Wachstumsrückgang mit einer durchschnittlichen gleitenden Jahreswachstumsrate von 0,8 % gegenüber dem Vorjahr.

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

Die Ergebnisse der BIP-Schätzung können im Rahmen des disruptiven Umfelds allerdings eine größere Unsicherheit aufweisen. Die im Konjunkturindikator zusammengefassten Frühindikatoren, wie die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe oder der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex signalisieren für die zweite Jahreshälfte allerdings eine Zunahme der Wirtschaftsleistung .

Die realen Inlandsumsätze im Verarbeitenden Gewerbe stiegen im 2. Quartal 2023 saison- und arbeitstäglich bereinigt gegenüber dem Vorquartal um 1,0 % an und die realen Auslandsumsätze im selben Zeitraum um 0,3 %. Für das 3. Quartal deuten sich im Inland und Ausland dagegen stagnierende Umsätze zum Vorquartal an. Am Arbeitsmarkt waren im 2. Quartal 2023 durchschnittlich 4,91 Millionen (Mill.) Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Arbeitslosigkeit stieg im 2. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr an, was u.a. mit der anhaltenden Aufnahme ukrainischer Geflüchteter zusammenhing.

Die Inflationsrate lag im 2. Quartal 2023 bei 6,9 %. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Preise in den Bereichen Haushaltsenergie (+17,9%) und Nahrungsmittel (+15,6 %) besonders stark an. Im 3. Quartal fiel die Inflation auf 6,3 %, wobei sich die Preissteigerung der Nahrungsmittel abschwächte (+9,2 %) Dämpfend wirkte dabei besonders der Rückgang der Heizölpreise.
(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2023/3 vom November 2023)

Demographischer Wandel: Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Karlsruhe im Zeitrahmen von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa -0,4 % abnehmen.

Demographietyp: Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)

Immobilienmarkt: Gemäß der Miet- und Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April 2023 bis Dezemeber 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76228 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete und zum Kauf geprägt.
(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Mikrolage Das zu bewertende Objekt befindet sich am Ortsrand des Karlsruher Stadtteils Grünwettersbach, in der Heidenheimer Straße, in einem Wohngebiet.

Bauweise: Offene Bauweise

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 sowie ein Sportplatz

Entfernung zur Stadtmitte: Das Objekt befindet sich in Grünwettersbach. ca. 9,3 km vom Karlsruher Marktplatz (Stadtmitte, Pyramide) entfernt.

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

Infrastruktur

Individualverkehr:	Die Bundesstraßen 10 und 36 führen durch Karlsruhe. Es bestehen sehr gute Anbindungen zu den Autobahnen A 5 und A 8. Der Knotenpunkt Dreieck A 5 / A 8 mit Auffahrten ist ca. 3 km entfernt. Gute Anbindungen zu den Autobahnen A 5 und A 8. Die nächste Autobahnauffahrt (A 5, Anschlussstelle Karlsbad) ist ca. 3 km entfernt.
ÖPNV:	Das Netz des ÖPNV ist in Karlsruhe gut ausgebaut. Es gibt einen innerstädtischen Bus- und Straßenbahnverkehr. Die nächste Bushaltstelle (Grünwettersbach Mitte) ist ca. 500 m entfernt. Die nächste Straßenbahnhaltestelle (Busenbach) ist ca. 4,5 km entfernt. Die Entfernung zum Hauptbahnhof Karlsruhe beträgt ca. 8,5 km.
Schulen:	In Karlsruhe sind sämtliche allgemeinbildende Schulen vorhanden. Außerdem besitzt Karlsruhe sieben Hochschulen (u.a. die Universität, die Hochschule für Technik und Wirtschaft sowie die Pädagogische Hochschule) sowie eine Berufsakademie und diverse Berufsschulen.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Karlsruhe mit komplettem Angebot gegeben.
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Großstadt sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Zweispurige, asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen
Öffentliche oder private Straßen:	Die Heidenheimer Straße ist eine 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 keine erhöhten Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt.
Zusammenfassende Beurteilung:	Gute Wohnlage am Ortsrand des Karlsruhe Stadtteils Grünwettersbach
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.karlsruhe.de

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

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 23079/1 handelt es sich um ein nahezu rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches mit der nordwestlichen Grenze an die Heidenheimer Straße grenzt. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite:	Ca. 23 m
Grundstückstiefe:	Ca. 24 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohnhaus freistehend; die Garage ist an das Wohnhaus angebaut. Es wurde nicht bis an die Nachbargrenzen gebaut. Eine Grenzüberbauung besteht offenbar nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
Untergrundverhältnisse:	Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Topographie:	Das Gelände ist leicht geneigt. 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 oberflächig keine Negativeinwirkungen erkennbar. Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz Karlsruhe vom 08.02.2024 sind auf dem zu bewertenden Grundstück 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:	Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die Heidenheimer Straße.
Erschließungskosten:	Laut telefonischer Auskunft der Stadt Karlsruhe vom 12.02.2024 sind für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 75301/3 alle Erschließungsbeiträge bezahlt.
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation und Kabelfernsehen
Einfriedigung:	Einfriedigung teils mit Hecken (die Hecken gehören teilweise zum Nachbargrundstück).

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

Außenanlagen: Hofbefestigung mit Betonverbundsteinen, gärtnerische Anlage, ein Sickerschacht mit Pumpe für die Drainageleitungen (vor der Garage).
Die Außenanlagen befinden sich in unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand. Sie machen einen ungepflegten Eindruck. Teils sollten Bäume und Sträucher entfernt bzw. zurückgeschnitten werden.

Parkmöglichkeiten: Auf dem Grundstück gibt es eine PKW-Doppelgarage.

Im öffentlichen Straßenraum gibt es ausreichend kostenlose PKW-Stellplätze.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objektes besichtigt werden.

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

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt, soweit nichts anderes vermerkt ist. Dem Sachverständigen wurden während der Objektbesichtigung die Baupläne übergeben. Allerdings gibt es vom Dachgeschossausbau keine Pläne. Deshalb wurde das Dachgeschoss vom Sachverständigen aufgemessen. Eine zusätzliche Akteneinsicht beim Baurechtsamt erfolgte nicht.Es wird davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben baurechtlich genehmigt ist.

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

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang: Auf dem Flurstück Nr. 75301/3 befindet sich ein eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus in Holzbauweise als Fertighaus, freistehend, mit Satteldach.
Der Zugang bzw. die Zufahrt und die Erschließung erfolgen über die Heidenheimer Straße.
An das Wohnhaus ist eine eingeschossige Doppelgarage (auf Kellerniveau) angebaut.

Nutzung :	**Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus (Fertighaus der Firma** *KG:* Hauswirtschaftsraum, Waschraum, Kellerraum, Flur, Heizraum, Öllagerraum *EG:* Wohnzimmer, Diele, Küche, Windfang, Flur, zwei Zimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Abstellraum und Terrasse *DG:* Zwei Zimmer, Badezimmer und Flur. **Gebäude 2: Eingeschossige Doppelgarage**

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:	**Einfamilienwohnhaus (Fertighaus der Haus GmbH)**
Baujahr:	1976
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	Im Laufe der Zeit wurden einige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem wurden: - um 2019 zwei Fenster im DG sowie 4 Rollläden erneuert - um 2010 wurde eine Fenstertüre erneuert - die Heizung wurde 1991 erneuert - um 2019 wurden die Terrassenplatten erneuert
Anzahl der Geschosse:	Ein Vollgeschoss
Unterkellerung:	Vollunterkellerung
Dachausbau:	DG zu Wohnzwecken ausgebaut
Rohbau	
Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Stahlbetonaußenwände; Innenwände aus Mauerwerk
Geschosswände:	Außenwände aus Holzständerkonstruktion mit Kerndämmung und beidseitiger Beplankung; Innenwände aus Holzständerkonstruktion mit beidseitiger Beplankung mit Gipskartonplatten
Geschossdecken:	Massivdecke über KG; über EG Holzbalkendecke
Dach:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung und Zwischensparrendämmung
Fassade:	Höchstwahrscheinlich asbesthaltige Fassadenplatten mit Putzauftrag, die Giebeldreiecke sind mit Holz verkleidet. Gemäß Baubeschrieb wurden 8 mm starke Asbestzementtafeln mit Kunststreichputz verbaut.
Treppe:	Holztreppe vom EG zum DG, Massivtreppe mit Fliesenbelag vom EG zum KG
Ausbau	
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach) aus dem Baujahr; drei erneuerte Fenster aus Kunststoff mit 2 fach-Verglasung

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

Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen, furniert, bauzeitübliche Haustüre
Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen
Heizung:	Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper von 1991; 3 x 1.000 Liter Öltanks im KG
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	*KG:* Estrich, ein Raum mit PVC ausgestattet *EG:* Parkett; in der Diele und in der Küche Fliesen *DG:* Teppichboden
Sanitärräume:	*EG:* Eine Gäste-WC mit Waschbecken und ein Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC, Bidet und Waschbecken. Die Wände sind türhoch gefliest, der Boden ist mit Mosaikfliesen ausgestattet *DG:* Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Die Wände sind teilgefliest und teils tapeziert. Der Boden ist mit Mosaikfliesen belegt..
Wände:	Tapeten auf Gipskartonplatten
Decken:	Teils Holzverkleidung, teils Holzkassettendecken, teils Raufaser
Balkone, Terrasse:	Eine Dachterrasse mit Holzdielenbelag auf der Doppelgarage
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 wurde dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt. Nach mündlichen Angaben ist noch kein Energieausweis vorhanden.
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "baujahrestypisch und nicht mehr zeitgemäß" zu beurteilen.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus in Holzbauweise (Fertighaus der Firma mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und noch einigermaßen zeitgemäß. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Alle Räume sind natürlich belichtet und belüftet. Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Baupläne verwiesen.

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

Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude befindet sich innen in etwas unterdurchschnittlichem Bauzustand mit einem gewissen Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln und Schäden.: - der Garten bzw. die Außenanlage befinden sich in ungepflegtem und unterdurchschnittlichem Zustand - höchstwahrscheinlich wurden asbesthaltige Fassadenplatten verbaut - es ist bereits zu 3 Wasserrohrbrüchen im EG gekommen; die Leitungen sollten deshalb ausgetauscht werden um weitere Wasserschäden zu vermeiden. - im WC im EG sind die Reste eines Wasserschaden sichtbar (eine Wand ist gewölbt) - die Heizung ist, aufgrund des Alters, erneuerungsbedürftig - das Wohnhaus ist renovierungsbedürftig. Der Zustand stammt großteils noch aus dem Baujahr und ist nicht mehr zeitgemäß. Die Bäder, inkl. Leitungen,sollten erneuert werden, sowie die Wand- Boden- und Deckenbeläge in den Wohnräumen. - die Ortgänge sind teils lose und sollten befestigt/erneuert werden 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:	Dachterrasse auf der Garage
Sonstiges Zubehör:	Einbauküche; diese wird bei der Wertermittlung nicht mitbewertet

Gebäude 2: **PKW-Doppelgarage**

Baujahr:	1976
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	Entfällt
Anzahl der Geschosse:	Ein Vollgeschoss
Unterkellerung:	Keine Unterkellerung

Rohbau

Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbeton
Geschosswände:	Außenwände aus Stahlbeton
Dach:	Flachdach mit Abdichtung; als Dachterrasse genutzt
Fassade:	Putzfassade
Türen/Tore:	Ein Holztor

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

Bodenbelag:	Betonboden
Installation:	Strom und Wasser
Heizung:	Keine
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude befindet sich in befriedigendem, dem Baujahr entsprechendem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und/oder Instandhaltungsstau: - bei Starkregen steht Wasser in der Garage. 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:	Entfällt
Sonstiges Zubehör:	Entfällt

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung:	Eingeschossiges Wohngebäude (Einfamilienwohnhaus in Holzbauweise -Fertighaus-) mit durchschnittlicher Wohnfläche sowie einer PKW-Doppelgarage. Das Gebäudeinnere befindet sich in unterdurchschnittlichem Zustand mit gewissem Renovierungs-/Instandhaltungsstau. Die Außenanlagen machen einen ungepflegten Eindruck. Das Erscheinungsbild ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung:	Das Objekt wurde als Einfamilienhaus genehmigt und seither offenbar auch so genutzt.
Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung:	Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung als Einfamilienwohnhaus 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 und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden. Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienwohnhaus unterstellt.

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

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 Immobilienwertermittlungs-verordnung- 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 Wert-ermittlungsverfahren 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);

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

- 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 Verkehrswerts 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 den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.
Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

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

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

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

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

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 Eigennutzug 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 Bodenwert-verzinsungsbetrags 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.

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

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 Grundstücksmerkmales zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung die 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).

Liegenschafts-zinssätze; 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.

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

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 Einfamilienwohnhaus. Das Objekt wird derzeit von einem Miteigentümer eigengenutzt.
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.

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

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 Wertermittlungsstichtag 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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von Karlsruhe gibt zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von **690,- Euro pro m²** (aus BORIS-BW) an. Dieser Richtwert bezieht sich auf eine unbebaute Grundstücksfläche, inkl. Erschließungskosten, baureifes Land und Wohnbauflächen, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie eine Grundstückstiefe von 40 m. Weitere Angaben bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden nicht definiert.

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

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **690,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde vom Bodenrichtwert ausgegangen. Eine Preisveränderung zwischen Feststellung des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:		690 EUR		
evtl. Zu- /Abschlag		0 EUR		
Bodenwert angepasst:		690 EUR		
Berechnung:				
Flst. Nr. 75301/3 mit einer Größe von 543 m²:				
543	m² x	690EUR	=	374.670 EUR
Bodenwert gesamt			**=**	**374.670EUR**

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

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

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.

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

Alterswertminderungs-faktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.
Alterswertminderungsfaktor =
RND/GND x durchschnittliche Herstellungskosten.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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 Nr. 1: **Einfamilienwohnhaus (Holzbauweise - Fertighaus)**

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.
Die ermittelte BGF beträgt: 344,54 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
Einfamilienhaus, Typ 1.01 (EG, DG, unterkellert, freistehend)
Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen Zustand und unter Berücksichtigung einer neuen Heizung).
Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 758 EUR /m² BGF
Durchschnittliche Standardstufe: 2,3

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

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.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.
Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:
Im vorliegenden Fall ist ein Abschlag für den nicht vorhandenen Kniestock und die fehlenden Dachgauben bzw. das damit schlecht nutzbare Dachgeschoss vorzunehmen. Der Abschlag wird mit 5 % für sach- und marktgerecht erachtet.
Ansonsten sind keine Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Schlecht nutzbares DG		-5%
Summe der Zu- und Abschläge:	+	-5%
Anzusetzender Korrekturfaktor:		0,95

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,790 -Stand IV. Quartal 2023-

Baujahr

1976

Gebäudealter

48 Jahre

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Der Ansatz der Modernisierungspunkte berücksichtigt die durchgeführten Renovierungen sowie einen sofortigen Austausch der Heizungsanlage. Der sonstige Renovierungsstau wird als Abschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der Instandhaltungsstai wird nicht sofort behoben.

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

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 Instandhaltun

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

6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
11-17 Punkte = überwiegend modernisiert
18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.
Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:
RND= a x Alter²/GND- b x Alter + c x GND
Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.
In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude von 1990, welches bislang nicht modernisiert wurde.
Daher können die im Anhang 1 der ImmoWertA veröffentlichen 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:	48	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	4	Punkte

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

RND	34	Jahre

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m²:				758,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	0,950	=	720,10EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,790	=	1.288,98EUR
Bruttogrundfläche in m²	x	344,54	=	444.105 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes	444.105 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Dachterrasse auf Doppelgarage	10.000 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage	454.105 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt) -entfällt-	-
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	

454.105 EUR	x	0,4250	=	192.995 EUR
Einfamilienwohnhaus			**=**	**192.995 EUR**

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

Gebäude Nr. 2: **PKW-Doppelgarage**

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.
Die ermittelte BGF beträgt: 43,37 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: 365 EUR /m² BGF
Durchschnittliche Standardstufe: 3,5

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,790 -Stand IV. Quartal 2023-

Baujahr

1976

Gebäudealter

48 Jahre

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Keine

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.
Eingruppierung:
0-1 Punkt = nicht modernisiert
2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
11-17 Punkte = überwiegend modernisiert
18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

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

Restnutzungsdauer

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	48	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkt

Da sich die Doppelgarage und das Wohnhaus auf einem Grundstück befinden und die Garage an das Wohnhaus angebaut ist, zudem wird das Dach der Garage als Dachterrasse genutzt, orientiert sich das Garagengebäude in Bezug auf die Gesamt- und Restnutzungsdauer am Wohngebäude. Die beiden Gebäude bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Vergangenheit zeigt, dass die zu den Wohngebäude dazugehörigen Garagen über den selben Zeitraum wirtschaftlich genutzt werden.

RND 34 Jahre

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

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m²:				365,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	=	365,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,790	=	653,35EUR
Bruttogrundfläche in m²	x	43,37	=	28.336 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes				28.336 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Entfällt			=	0 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage				28.336 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt) -entfällt-				-
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
28.336	x	0,4250	=	12.043 EUR
PKW-Doppelgarage			**=**	**12.043EUR**

Vorläufiger Sachwert

Einfamilienhaus (Gebäude 1)		**=**	192.995 EUR
PKW-Doppelgarage (Gebäude 2)		**=**	12.043 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen		**=**	205.038 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	4,00%	=	8.202 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen			213.240 EUR
zzgl. Bodenwert			374.670 EUR
Vorläufiger Sachwert			**587.910EUR**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:
Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadenbeseitigungskosten 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.)

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

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 Wohnhaus:
- der Garten bzw. die Außenanlage befinden sich in ungepflegtem und unterdurchschnittlichem Zustand
- höchstwahrscheinlich wurden asbesthaltige Fassadenplatten verbaut
- es ist bereits zu 3 Wasserrohrbrüchen im EG gekommen; die Leitungen sollten deshalb ausgetauscht werden um weitere Wasserschäden zu vermeiden.
- im WC im EG sind die Reste eines Wasserschaden sichtbar (eine Wand ist gewölbt)
- die Heizung ist, aufgrund des Alters, erneuerungsbedürftig
- das Wohnhaus ist renovierungsbedürftig. Der Zustand stammt großteils noch aus dem Baujahr und ist nicht mehr zeitgemäß. Die Bäder, inkl. Leitungen,sollten erneuert werden, sowie die Wand- Boden- und Deckenbeläge in den Wohnräumen.
- die Ortgänge sind teils lose und sollten befestigt/erneuert werden

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel: Der Ansatz der Kosten bezieht sich auf die sofortige Erneuerung der Heizungsanlage (= voller Kostenansatz) sowie einen marktorientierten Kostenansatz für den angetroffenen Instandhaltungsstau und die zu erwartenden Renovierungsarbeiten (= kein voller Kostenansatz).	=	100.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Garagengebäude:
- bei Starkregen steht Wasser in der Garage.

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel:	=	3.000EUR
Sonstiges: Der Garten ist verwildert; einige Bäume und Sträucher müssen entfernt werden	=	4.000EUR
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	**=**	**107.000EUR**

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.

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

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 Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Sachwertfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe hat in den Informationen zum Immobilienmarkt vom 01.01.2023 bis 30.06.2023 Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 und auf Basis linearer Abschreibung ermittelt. Nach dieser Auswertung ergibt sich für Karlsruhe und Stadtteile für Ein- und Zweifamilienhäuser, bei dem ermittelten, vorläufigen Sachwert (ohne Bodenrichtwertunterscheidung), ein Sachwertfaktor von etwa 1,25.

Die wesentlichen Merkmale des Wertermittlungsmodells zur Ermittlung der Sachwertfaktoren in den vorliegenden 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 würde sich ein vorläufiger Verkehrswert von rund **552.000,-- Euro** ergeben. **Die o. g. Sachwertfaktoren beziehen sich auf diesen vorläufigen Sachwert nach dem Modell ImmoWertV2010.**

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,00 als angemessen und marktgerecht erachtet (mittlere Wohnlage, EFH mit unterdurchschnittlicher Ausstattung, zeitgemäßer Grundrisszuschnitt, Instandhaltungsstau, Fertighaus, teils höchstwahrscheinlich mit asbesthaltigen Materialien). Dies entspricht den Erfahrungswerten bei ähnlichen Objekten in vergleichbaren Lagen. Die Preisentwicklung seit Auswertung der zuvor genannten Sachwertfaktoren ist berücksichtigt. Hierbei wurde insbesondere die Lage zum Stichtag auf dem Immobilienmarkt berücksichtigt.

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

Beim Ansatz des Sachwertfaktors wurde auch die Tatsache berücksichtigt, dass seit Mitte 2022 Preisrückgänge für Wohnimmobilien zu verzeichnen sind, welche energetisch nicht auf dem neuesten Stand sind und auch ansonsten renovierungsbedürftig sind. Gründe für die Preisrückgänge sind die in kurzer Zeit stark gestiegenen Bauzinsen, die hohe Inflation, die Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Beheizung der Gebäude, die zwischenzeitlich mal stark gestiegenen Gas- und Ölpreise sowie die unsichere wirtschaftliche Lage.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert		=	587.910EUR
Sachwertfaktor:	1,00		
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	=	0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			587.910EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale		= -	107.000EUR
Sachwert		=	**480.910EUR**

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.

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.

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,

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

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.

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

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs-kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 16 % und 20 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 17,80 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.
Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:				
351,40EUR	1	Einheit	=	351EUR
45,80EUR	2	Garagenpl.	=	92EUR
Instandhaltungsrücklage				
13,75EUR	145,40	m² Wohnfläche	=	1.999EUR
103,90EUR	2	Garagenpl.	=	208EUR
Mietausfallwagnis:				
16.788,00EUR	2,0%		=	336EUR
Bewirtschaftungskosten insgesamt				**2.986EUR**
Das entspricht ungefähr				**17,80%**

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.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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

Einflussfaktoren

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

Einflussfaktoren

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

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat örtliche Liegenschaftszinssätze ermittelt.
Im Immobilienmarktbericht 2022 wurden vom Gutachterausschuss folgende Liegenschaftszinssätze für Karlsruhe und Stadtteile ermittelt:
Ein-/Zweifamilienhäuser (nicht vermietete Objekte) 1,20 %
(Spanne -0,70 bis 3,00 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2023):
Freistehendes EFH 1,50 - 4,00 %

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:**

1,60%

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

(Einstufungskriterien: unterdurchschnittliche Grundstücksausnutzung, mittleres Mietniveau, mittlere Wohnlage, Renovierungsstau vorhanden, durchschnittliche Restnutzungsdauer, marktgängige Wohnfläche, durchschnittlicher Grundrisszuschnitt, unterdurchschnittliche Ausstattung, ungepflegte Außenanlagen, vermutlich asbesthaltige Fassadenplatten verbaut). Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen seit der o. g. Ermittlungen ist berücksichtigt.

Beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes (höher) wurde auch die Tatsache berücksichtigt, dass seit Mitte 2022 Preisrückgänge für Wohnimmobilien zu verzeichnen sind. Gründe für die Preisrückgänge sind die in kurzer Zeit stark gestiegenen Bauzinsen, die hohe Inflation, die Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Beheizung der Gebäude, die zwischendurch stark gestiegenen Gas- und Ölpreise sowie die unsichere wirtschaftliche Lage.

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.
Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

34	Jahre	x	1.309EUR	=	44.506EUR
34	Jahre	x	90EUR	=	3.060EUR
					47.566EUR

47.566 EUR / 1.399 EUR **=** 34,00
gerundet = 34 Jahre
Die mittlere Restnutzungsdauer beträgt: 34 Jahre

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Planunterlagen ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.
Die ermittelte Wohnfläche beträgt:
Einfamilienwohnhaus:
Wohnfläche im EG und DG: 145,40 m²

Mietsituation

Das Anwesen wird von einem Miteigentümer eigengenutzt.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Für Karlsruhe gibt es den qualifizierten Mietspiegel aus dem Jahre 2023.

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

Im Mietspiegel wird die ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen. Diese ergibt sich aus Neuabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten sechs Jahre. Bei der Wertermittlung ist die derzeit am Markt erzielbare Miete anzusetzen, welche i. d. R. von der ortsüblichen Miete abweicht.

Allerdings ist der qualifizierte Mietspiegel lediglich für Wohnungen anwendbar. Für Einfamilienhäuser wurden im Teil II des Mietspiegels Orientierungswerte ausgewiesen. Demnach beläuft sich die übliche Miethöhe, für mit dem zu bewertenden Anwesen vergleichbare Wohnhäuser, auf 7,75 bis 10,50 Euro bei Wohnhausgrößen über 120 m².

Gemäß der Miet- und Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April 2023 bis Dezemeber 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76228 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete und zum Kauf geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 76228

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	145	11,21 €	8,29 € - 14,81 €	68.130
<=30 m²	9 (1,3%)	15,25 €	11,67 € - 18,18 €	15.933 (97%)
>30 - 60 m²	35 (24,8%)	11,82 €	8,33 € - 15,71 €	52.923 (77,7%)
>60 - 90 m²	49 (34,8%)	10,57 €	8,75 € - 13,43 €	53.404 (78,4%)
>90 - 120 m²	25 (17,7%)	10,97 €	8,51 € - 13,50 €	48.135 (70,7%)
>120 m²	26 (18,4%)	10,93 €	7,61 € - 14,00 €	45.854 (67,3%)

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 76228

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuunge-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	193	4.317 €	2.623 € - 6.567 €	52.117
<=70 m² Wohnung	15 (7,8%)	4.730 €	3.148 € - 6.929 €	16.141 (30,9%)
>70 - 120 m² Wohnung	58 (30,1%)	4.693 €	2.791 € - 6.494 €	17.887 (34,3%)
>120 m² Wohnung	7 (3,6%)	4.334 €	3.000 € - 6.860 €	13.781 (26,4%)
<=120 m² Haus	12 (6,2%)	4.458 €	1.565 € - 6.747 €	25.837 (49,6%)
>120 m² Haus	101 (52,3%)	4.409 €	2.526 € - 6.704 €	26.529 (50,9%)

(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.

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

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige Einfamilienhäuser (Fertighaus aus den 70er Jahren mit höchstwahrscheinlich teilweise absthaltigen Materialien) mit durchschnittlicher Wohnfläche und unterdurchschnittlicher Ausstattung in Karlsruhe-Grünwettersbach bei etwa **9,00 Euro pro m² Wohnfläche.** Diese Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt. Beim Ansatz der Miete wird davon asugegangen, dass die Heizung sofort erneuert wird. Ansonsten bezieht sich der Mietansatz auf den angeroffenen Bauzustand (mit Instandhaltungsstau).

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m²	Miete pro m² -Nettokaltmiete-		Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) EFH	145,40	9,00EUR		1.309EUR
2) PKW-Doppelgarage		-pauschal-		90EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			**=**	**1.399EUR**
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			=	16.788EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			=	-2.986EUR
Reinertrag			**=**	**13.802EUR**
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 374.670EUR	x	1,60%	=	-5.995EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			**=**	**7.807EUR**
Barwertfaktor bei 34 Jahren RND 1,60% Liegenschaftszinssatz			x	26,07
Ertragswert der baulichen Anlagen			=	203.528EUR
zzgl. Bodenwert			=	374.670EUR
Vorläufiger Ertragswert			**=**	**578.198EUR**
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			=	-107.000EUR
Ertragswert			**=**	**471.198EUR**

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

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

S A C H W E R T	480.910EUR
E R T R A G S W E R T	471.198EUR

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) lassen sich plausibilisieren und stimmen auch gut überein.

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 76228 Karlsruhe-Grünwettersbach, Heidenheimer Straße 30, Flst. Nr. 75301/3 -zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024- ermittelt:

V E R K E H R S W E R T (M A R K T W E R T)	**481.000EUR**
(in Worten: Vierhunderteinundachtzigtausend 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. Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Mietsituation:	Das Anwesen wird von einem Miteigentümer eigengenutzt.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Zubehör:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Beschränkungen.	Bezüglich baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ist dem Sachverständigen nichts bekannt.
Wohnungseigentum:	Es handelt sich nicht im Wohnungseigentum

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

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.

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

Ettlingen, 23.02.2024 Sachverständigenbüro Weiss Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
  Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D.Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Mietspiegel Karlsruhe 2023
- Informationen zum Immobilienmarkt Karlsruhe 1. Halbjahr 2023
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2022

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude 1: **Einfamilienhaus**
Unterlagen: Baupläne, Lageplan, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Ja; Teilaufmaß Dachgeschoss

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m²	Geschoss-summe BGF
Kellergeschoss	10,210	x	11,220	=	114,56	114,56 m²
Erdgeschoss	11,240	x	10,230	=	114,99	114,99 m²
Dachgeschoss	11,240	x	10,230	=	114,99	114,99 m²
Bruttogrundfläche des Wohnhauses						**344,54 m²**

Gebäude 2: **PKW-Doppelgarage**
Unterlagen: Bauplan, Lageplan, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m²	Geschoss-summe BGF
Erdgeschoss	5,990	x	7,240	=	43,37	43,37 m²
Bruttogrundfläche der PKW-Doppelgarage						**43,37 m²**

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

Anlage 2
zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76228 Karlsruhe-Grünwettersnach, Heidenheimer Straße 30

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude:	Einfamilienhaus
Geschoss:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Fläche:	Wohnfläche
Unterlagen:	Ortsbesichtigung vom 01.02.2024, Baupläne von 1978
Aufmaß:	Ja, Teilaufmaß im Dachgeschoss

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m²	Raum-summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
Erdgeschoss								
Wohnzimmer	4,926	x	4,847	=	23,876			
	3,900	x	2,488		9,703	33,58	0,50	33,08 m²
Schlafzimmer	4,352	x	2,500	=	10,880			
	3,750		1,115	=	4,181	15,06	0,23	14,83 m²
Zimmer	2,728	x	3,615	=	9,862	9,86	0,15	9,71 m²
Diele/Esszimmer	2,419	x	6,280	=	15,191			
	1,172	x	0,595	=	0,697	15,89	0,24	15,65 m²
Küche	3,598	x	2,468	=	8,880	8,88	0,13	8,75 m²
Badezimmer	2,500	x	2,500	=	6,250	6,25	0,09	6,16 m²
Gäste-WC	0,908	x	1,873	=	1,701			
	0,264	x	0,867	=	0,229	1,93	0,03	1,90 m²
Abstellraum	2,423	x	0,961	=	2,329			
	-0,961	x	0,774	=	-0,744	1,58	0,02	1,56 m²
Flur	3,278	x	1,050	=	3,442			
	1,050	x	1,080	=	1,134	4,58	0,07	4,51 m²
Windfang	1,380	x	2,468	=	3,406	3,41	0,05	3,36 m²
						Summe EG		99,51 m²

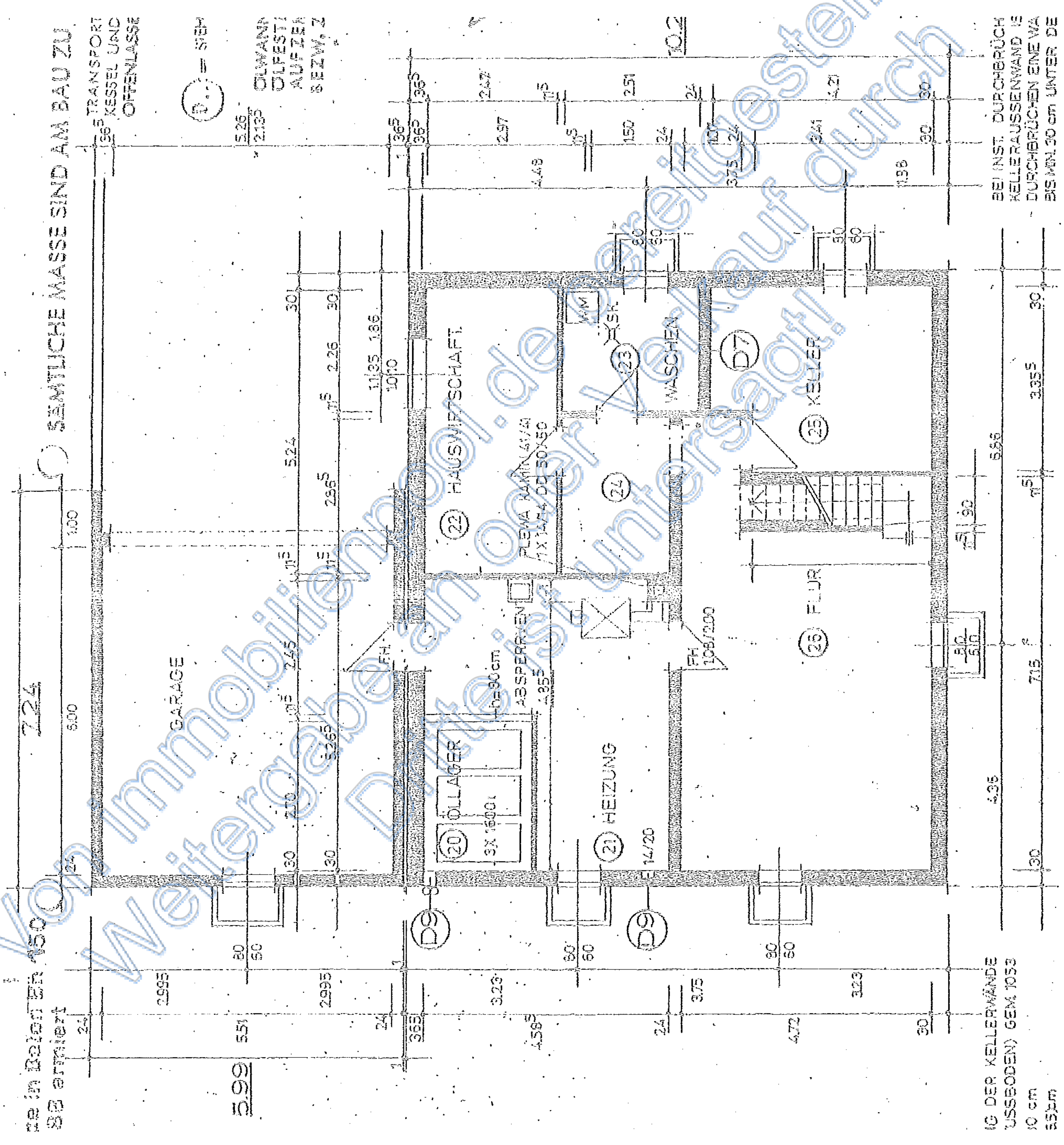
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m²	Raum-summe	Abzug für Putz 0,00%	Wohnfläche
Dachgeschoss							
Zimmer					13,05	0,00	13,05 m²
Dusche mit WC	Maße aus der Planskizze und dem Aufmaß vor Ort entnommen				7,20	0,00	7,20 m²
Zimmer					24,44	0,00	24,44 m²
Flur					1,20	0,00	1,20 m²
					Summe DG		45,89 m²
Summe der Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG und DG							**145,40 m²**

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

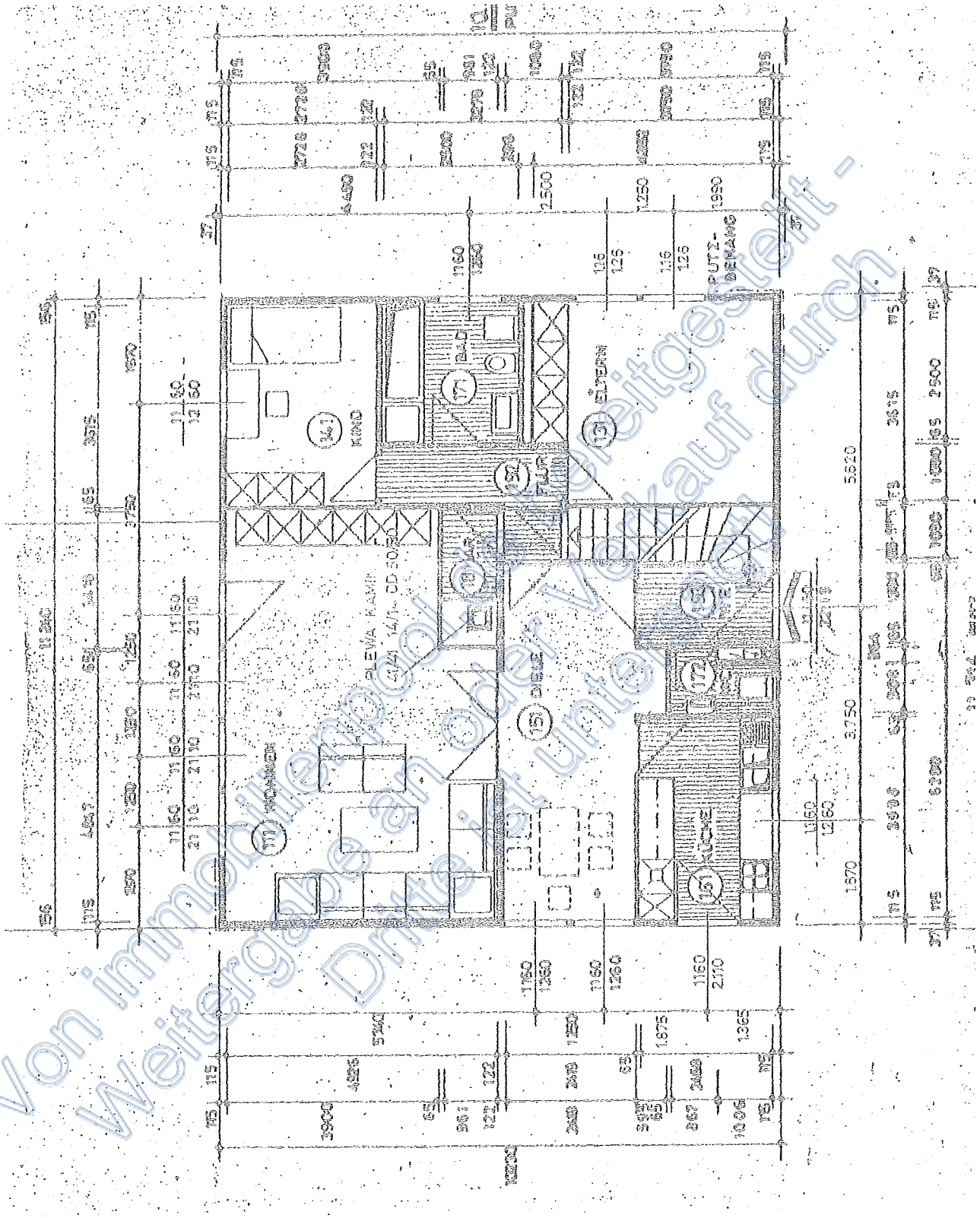
Pläne; unmaßstäblich

Einfamilienhaus
Grundriss Kellergeschoss



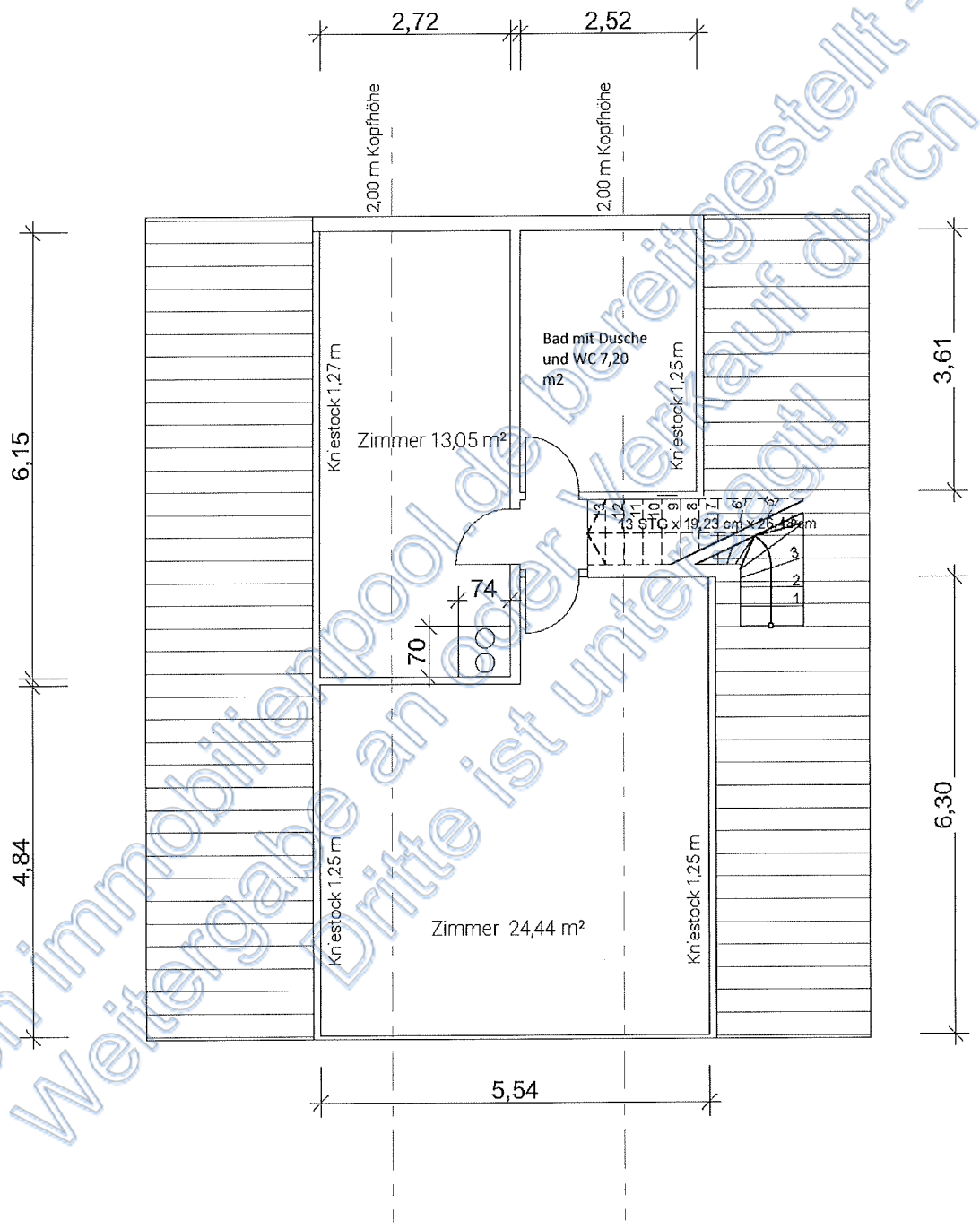
Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Erdgeschoss



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

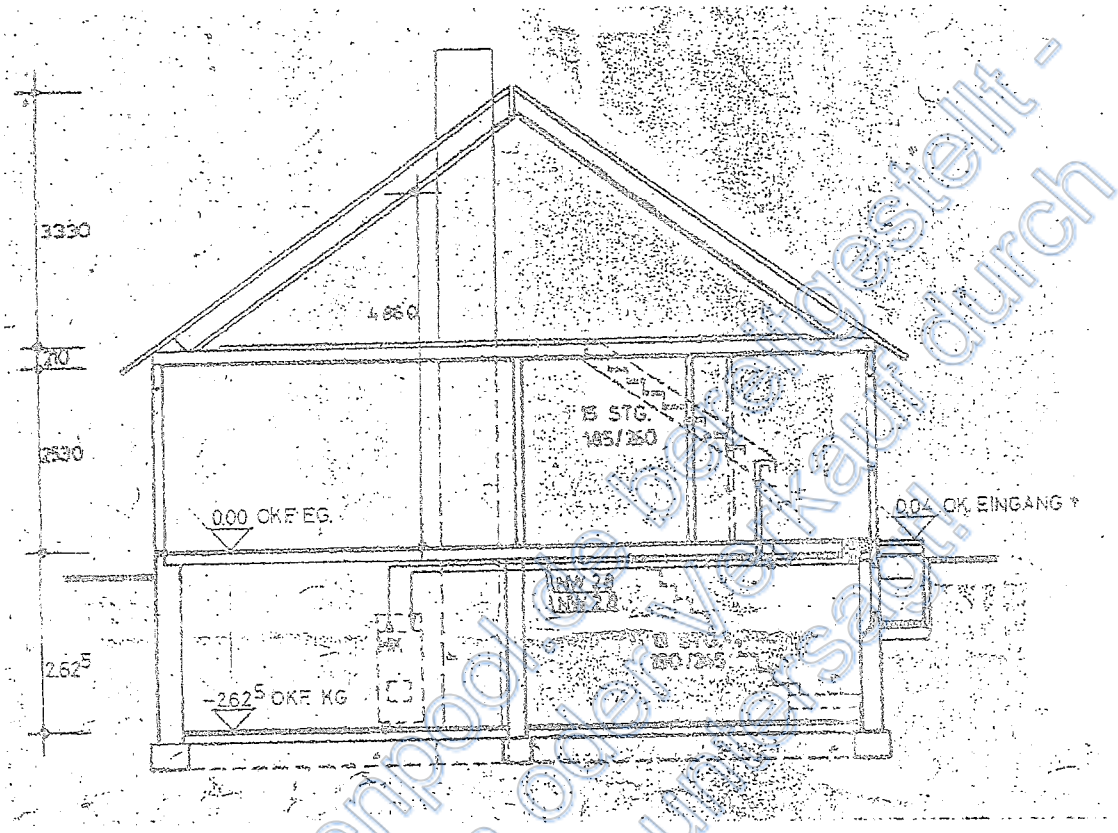
Grundriss Dachgeschoss (Skizze)



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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WEISS IMMOBILIENBEWERTUNG

Gebäudeschnitt



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

Lageplan M 1 : 1.000

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

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

Datenquelle
Amtliche Karte Baden-Württemberg - Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Februar 2024

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude: EFH Typ 1.01 ,
unterkellert, Satteldach, freistehend
Standardstufen in derzeitigem Zustand

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23%	
Dächer		1				15%	
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11%	
Innenwände und -türen		1				11%	
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%	
Fußböden		0,7	0,3			5%	
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%	
Heizung			1			9%	-als erneuert gerechnet-
Sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6%	

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	655	725	835	1005	1260	100%

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert		Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	167	EUR/m²	0,46
Dächer	15%	109	EUR/m²	0,3
Außentüren und Fenster	11%	86	EUR/m²	0,28
Innenwände und -türen	11%	80	EUR/m²	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	86	EUR/m²	0,28
Fußböden	5%	38	EUR/m²	0,12
Sanitäreinrichtungen	9%	70	EUR/m²	0,23
Heizung	9%	75	EUR/m²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	47	EUR/m²	0,15
Kostenkennwert in EUR/m²		**758**	**EUR/m²**	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet				2,3

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