

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!**



Von der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe öffentlich
bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

BEWERTUNG IMMOBILIEN

Sandra C. Ital

ö.b.u.v. , Dipl.-Ingenieurin, Architektin
BDA, Mitglied der Architektenkam-
mer, Dipl. Sachverständige (DIA)

Mitglied Gutachterausschuss der
Stadt Karlsruhe und Rastatt

Sachverständigenbüro
Niederlassungen

Hanauer Str. 5, 68305 Mannheim

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

102,56/1.000 Miteigentumsanteil an einem Wohngrundstück (Flurstück
Nr. 2077) verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zimmer-Woh-
nung im 3. Obergeschoss mit Abstellraum und Keller (Nr. 8)

Rudolfstraße 26, D - 76131 Karlsruhe



AZ: 1 K 63/24

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) zum

Wertermittlungsstichtag 01.04.2025 zu

294.000 €

(in Worten: Zweihundertvierundneunzigtausend EURO)

Sachverständigengutachten vom 24.10.2025 – Fertigung Nr. 4/5

Inhaltsverzeichnis

0. Zusammenfassung der Daten.....	4
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Auftrag.....	5
1.2 Stichtage	5
1.3 Vorbemerkungen	6
1.4 Voraussetzungen der Wertermittlung.....	6
1.5 Besondere Umstände der Wertermittlung.....	8
1.6 Unterlagen.....	9
1.7 Ortsbesichtigung	12
2. Bewertungsgrundsätze	12
2.1 Grundlagen	12
2.2 Bewertungsmethoden.....	14
3. Beschreibung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	17
3.1 Grundstücksmarkt Karlsruhe	17
4. Kennzeichnung des Wertermittlungsgegenstandes	17
4.1 Allgemeine Hinweise.....	17
4.2 Rechtliche Gegebenheiten	17
4.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	19
4.4 Beschreibung des Standortes.....	20
4.5 Beschreibung des Grundstückes.....	21
4.6 Bauliche Anlagen.....	23
4.7 Bauliche Flächen	25
5. Ermittlung des Vergleichswertes (Bodenwert)	26
5.1 Ermittlung des Bodenwertes.....	26
5.2 Berechnung des Bodenwertes	28
6. Ermittlung des Ertragswertes	28
6.1 Ermittlungsgrundlagen	28
6.2 Besondere wirtschaftliche, technische und sonstige Umstände	32
6.3 Berechnung des Ertragswertes	32
7. Ermittlung des Vergleichswertes	33
7.1 Ermittlungsgrundlagen	33
7.2 Berechnung des Vergleichswertes	34
8. Bemessung des Verkehrswertes (Marktwertes)	37
8.1 Ermittelte Werte	37
8.2 Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes).....	37
8.3 Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes)	37

8.4	Angaben zum Gutachten	38
9.	Schlussfeststellungen	39

Anlagen

1. **Wertermittlung**
2. **Kartenauszüge**
3. **Fotodokumentation**

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

0. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN**WERTERMITTLUNGSGEGENSTAND**

	102,56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (Flurstück Nr. 2077), unter der Anschrift Rudolfstraße 26, D-76131 Karlsruhe verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellkammer Nr. 8.
AZ	1 K 63/24, davor 3 K 63/24
Hinweis:	Denkmalschutz Ursprung 1893-1894
Nutzungsart	3-Zimmer-Wohnung
Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 2077)	253 m ²
MF – Wohnfläche	72,44 m ²
MF – Lager ca.	9 m ²
Wertermittlungsstichtag	01.04.2025
Wertermittlung abgeschlossen	24.10.2025

ERMITTELTE WERTE

Bodenwert	€	35.489,--
Vergleichswert	€	294.000,--
Ertragswert	€	268.000,--
Verkehrswert	€	294.000,--

ERTRAGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag	€	8.606,--
vermieterseitige Bewirtschaftungskosten	20 %	

WESENTLICHE BEWERTUNGSANSÄTZE

gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	Mehrfamilienhaus 80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	43 Jahre
Liegenschaftszinssatz	0,50 %

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG

Auftraggeber und Auftragsinhalt

Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe, Schlossplatz 23 in 76131 Karlsruhe vom 23.12.2024. Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG, ist der langfristig gesicherte Verkehrswert = Marktwert des Objektes (gem. §194 BauGB¹) zu ermitteln.

Auftragnehmerin

Sachverständige Dipl.-Ing. S. Ital, Hanauer Straße 5, 68305 Mannheim (im Folgenden Auftragnehmerin oder Sachverständige genannt).

Wertermittlungsgegenstand

102,56/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück (Flurstück Nr. 2077), unter der Anschrift Rudolfstraße 26, D-76131 Karlsruhe.

1.2 STICHTAGE

Wertermittlungsstichtag	01.04.2025
maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	
Qualitätsstichtag (Zustandsstichtag)	01.04.2025
maßgebend für den Zustand, d.h. für die Gesamtheit der wertbeeinflussenden Merkmale des Wertermittlungsgegenstandes	
Wertermittlung abgeschlossen	24.10.2025
Mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.	

¹ Nr. 1 . a. a. O.

1.3 VORBEMERKUNGEN

Das Wertermittlungsgrundstück, bestehend aus dem Miteigentumsanteil an dem Flurstück Nr. 2077 mit einer Gesamtfläche von 253 m². Auf dem Wertermittlungsgrundstück befindet sich ein denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus. Das Gebäude wurde um ca. 1893-1894 errichtet und vermutlich im Zuge der Aufteilung in WEG 1988 umfassend modernisiert. Die Planunterlagen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung von 1988 datieren auf 1952. Vermutlich wurden die oberen beiden Geschosse nach Kriegsschaden (Bombeneinschlag) wieder aufgebaut. Genauer ist hierzu nicht bekannt.

Der Eigentümer der Wohnung war vor Ort, hat jedoch den Zutritt in die Wohnung verweigert.

1.4 VORAUSSETZUNGEN DER WERTERMITTLUNG

- Alle Feststellungen in der Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen sowie auf Grund von Ämtererhebungen seitens der Sachverständigen, die der Wertermittlung ungeprüft bzw. nur zufallsstichprobenweise überprüft zu Grunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine stichprobenartige Maßprüfungen vorgenommen. Es wurden keine Baustoffüberprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung).
- Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.
- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstückes mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- Altlasten einschließlich Kontaminationen werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, werden nicht durchgeführt. Angaben über Baugrundverhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch die Sachverständigen.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.

- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann keine Gewährleistung übernommen werden.
- Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgt nur stichprobenartig und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Für die Wertermittlung wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des Grund und Bodens und der baulichen Anlage dem bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Zustand entsprechen.
- Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend und vollständig bzw. umfassend sind.
- Für diese Wertermittlung werden die auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und Informationen sachverständigenseits ungeprüft bzw. nur auf Plausibilität zufallsstichprobenweise geprüft verwendet.

1.5 BESONDERE UMSTÄNDE DER WERTERMITTLUNG

- Möblierungen sowie Betriebsvorrichtungen i. S. des § 68 Abs. 2 Satz 2 BewG (Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören) wurden nicht berücksichtigt. Bezüglich der Einbauküche wird auf das Urteil des OLG Karlsruhe NJW-RR 1986, 19, OLG Karlsruhe (Freiburg) NJW-RR 1988, 459 verwiesen.
- Bei der Ortsbegehung waren die Technikräume im Keller nicht zugänglich. Bei der Ortsbesichtigung erfolgte eine Besichtigung des Gemeinschaftseigentums, sofern der Zutritt möglich war. Für diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die Beschaffenheit und der bauliche Zustand dieser Flächen sowie die Höhe der angemessenen gemeinschaftlichen Instandsetzungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) resultierend keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert haben.
- Die Flächenangaben zum Bewertungsgegenstand wurden aus den Planunterlagen ermittelt. Ein Flächenaufmaß vor Ort wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt.
- Abrechnungen, Wirtschaftspläne sowie Niederschriften und Beschlüsse usw. von Wohnungs- bzw. Teileigentümer-Versammlungen liegen der Sachverständigen nicht vor. Aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen wird für diese Wertermittlung ungeprüft davon ausgegangen, dass infolge dieser Gegebenheiten kein besonders zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert besteht.
- In dieser Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass für den Wertermittlungsgegenstand keine Bestimmungen in der Teilungserklärung enthalten sind, die einen besonders zu berücksichtigenden Werteeinfluss begründen, sofern nachstehend keine gegenteiligen Mitteilungen erfolgen.

1.6 UNTERLAGEN

ALLGEMEINE UNTERLAGEN

- BauGB, BauNVO, WertV
Ernst – Zinkahn – Bielenberg – Krautzberger: „Baugesetzbuch – Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Wertermittlungsverordnung“, Loseblattausgabe, neuester Stand, Berlin / Bonn.
- WertR 06 und ImmoWertV 2010, ImmoWertV 2021
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.6.2006 und BAnz Nr. 121 S. 4798 vom 1.7.2006) und Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grund und Boden.
- DIN
DIN 276, 2018-12 Kosten im Bauwesen, Ermittlung und Gliederung von Kosten im Bauwesen und DIN 277-3 (2021-08) Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau
- WoFIV/BetrKV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) sowie Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2346)
- BewG
Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878)"
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 1. 2. 1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G vom 16.12.2022
- Kleiber, Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung, 7., (digital)
- Grundstücksmarktbericht Karlsruhe 2024, Mietspiegel 2025
- Grundbuchauszug vom 16.08.2024 Blatt Nr. 34235 des Grundbuchamtes Karlsruhe

GEG

- ➔ Das GEG ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und zum 1.07.2024 ergänzt worden. Es enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft getreten.
- ➔ Das GEG kennt für den Gebäudebestand Austausch- und Nachrüstpflichten und sogenannte „bedingte Anforderungen“.
- ➔ Austausch- Nachrüstpflichten betreffen insbesondere
 - ➔ 1. die Außerbetriebnahme von Heizkesseln (§ 72),
 - ➔ 2. die Wärmedämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen (§ 71),
 - ➔ 3. die Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden
- ➔ Daches, soweit sie keinen „Mindestwärmeschutz“ aufweisen (§ 47).
- ➔ Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben (§ 72 Abs. 1). Soweit die Heizkessel ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt sind, so dürfen sie nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden (§ 72 Abs. 2). Die Regelungen nach § 72 Abs. 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt (§ 72 Abs. 3).
- ➔ Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird (§ 71 Abs. 1). Abs. 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können (Abs. 2).
- ➔ Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 Abs. 1 und § 72 Abs. 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 73 Abs. 1). Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt nach § 73 Abs. 2 zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.
- ➔ § 47 Abs. 1 und 2 regeln den **Wärmeschutz für oberste Geschossdecken**, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz genügen.
- ➔ Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist. Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht zur

Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden Daches erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 47 Abs. 3).

→ Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

VON DER AUFTRAGNEHMERIN BESCHAFFTE, OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN

Die Auftragnehmerin hat bei Ämtern und Behörden nachfolgende Unterlagen erhoben:

- Teilungserklärung vom 16.09.1988 des Notariats Karlsruhe, UR Nr. 2962/1988, nebst Anlagen
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster M. 1:500
- Auskünfte zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskünfte zu Baulasten und Erschließungsbeiträgen beim Baurechtsamt der Stadt Karlsruhe
- Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Vergleichszahlen beim Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe

DER AUFTRAGNEHMERIN LAGEN FOLGENDE UNTERLAGEN NICHT VOR:

- Vollständige Planunterlagen, Baubeschreibungen und Baugenehmigungen
- Baujahre der Modernisierung
- Auskünfte der Hausverwaltung

1.7 ORTSBESICHTIGUNG

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Dienstag, 01.04.2025, gegen 12:00 Uhr statt.
Es nahmen teil:

- | | |
|-------------------|------------------------|
| ■ Miteigentümer | *** |
| ■ Miteigentümer | *** |
| ■ Miteigentümer | *** |
| ■ Auftragnehmerin | Dipl.-Ing. Sandra Ital |

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 GRUNDLAGEN

Verkehrswert

Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch:

„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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zustand

Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der den Verkehrswert beeinflussenden Umstände, insbesondere den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes.

Es werden die Zustandsmerkmale des Wertermittlungsgegenstandes auf Grundlage der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und auf Grundlage der Ortsbesichtigung ermittelt und beschrieben, soweit sie erkennbar wertbeeinflussend sind.

Allgemeine Wertverhältnisse	Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umständen, wie der allgemeinen Wirtschaftssituation, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort (Marktlage).
Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	Es ist von einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr in einem freien, wettbewerbsbestimmten Markt auszugehen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen, ebenso wie persönliche oder sachliche Präferenzen der Marktteilnehmer.
Objektivierter Wert	Der Marktwert einer Immobilie wird nur von objektiven, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten in Verbindung mit der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt.

2.2 INKRAFTTRETEN UND ÜBERLEITUNG ZUR IMMOWERTV 2021

Die ImmoWertV 2021 tritt am 01.01.2022 in Kraft. Sie ist von da an unabhängig vom Wertermittlungsstichtag anzuwenden. Nach § 53 ImmoWertV kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten

- Die Gesamtnutzungsdauer abweichend von den in der Anlage 1 zur ImmoWertV festgelegten Modellansätzen der Gesamtnutzungsdauer sowie
- Die Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden abweichend von dem in Anl. 2 zur ImmoWertV festgelegten Modell der Ermittlung der Restnutzungsdauer

ermittelt werden. Dies betrifft übergangsweise insbesondere Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Vergleichs-, Sachwert-, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten, die nicht auf der Grundlage der erst mit der geltenden ImmoWertV verbindlich vorgegebenen „Modellansätze“ ermittelt wurden und erst im Verlauf des Jahres 2022 zur Fortschreibung anstehen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach den vorstehenden Modellansätzen sowie den Modellvorgaben der neuen ImmoWertV, insbesondere den mit Anl. 3 vorgegebenen Modellansätzen der Bewirtschaftungskosten, ermittelt worden sind, ist nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. Nach der vorstehenden „Überleitungsregelung“ wird man sich auch nach dem 31.12.2024 modellkonform im alten System solange bewegen, wie von da ab die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nicht fortgeführt worden sind.

Die Verfahrenswerte werden in § 6 ImmoWertV normiert. Zunächst ist ein vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln. Nach Durchführung einer Marktanpassung, sofern erforderlich, ergibt sich ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert und im dritten Schritt durch Berücksichtigung besonderer objektspezifischer

Grundstücksmerkmale der Verfahrenswert (d.h. Vergleichs-, Ertrags-, Sachwert). Es besteht keine Verpflichtung zur Durchführung mehrerer Verfahren.

2.3 BEWERTUNGSMETHODEN

Vorgehensweise

Die Wahl der Bewertungsmethode wird von den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den Umständen des Einzelfalles bestimmt. Die Wertermittlungsverfahren werden in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung mit den Wertermittlungsrichtlinien und auf der Grundlage der International Valuation Standards mit RICS Appraisal and Valuation Standards angewendet.

Für die Anwendung der neuen ImmoWertV 2021 gelten die zuvor beschriebenen Überleitungsvorschriften.

Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

§§ 15, 16 ImmoWertV

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. (Finden sich in dem Gebiet, in den das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind in der Regel aus der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.)

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Wert des Bodens ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Eine Variante ist der Vergleich über Multiplikatoren, Ertragsfaktoren oder Gebädefaktoren. Vergleichsfaktoren werden häufig zur Plausibilisierung von ermittelten Ertragswerten oder Sachwerten verwendet.

Neu hinzu kommt mit der ImmoWertV 2021 der Begriff des „**objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors**“. Gemeint sind Vergleichsfaktoren gem. § 20, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten, die an den konkreten Bewertungsfall angepasst werden.

Ertragswertverfahren

§§ 17-20 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Wert eines Wertermittlungsobjektes auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Es wird dabei von gleich bleibenden Erträgen über den wirtschaftlichen Restnutzungszeitraum des Objektes ausgegangen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung und die Wertermittlungsrichtlinien.

Der Ertragswert für das Wertermittlungsobjekt wird ermittelt aus dem ermittelten Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertrag, welcher zuvor um die Verzinsung des Bodenwerts gemindert wurde.

Der 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.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (neu)

Der Liegenschaftszinssatz ist nach der neuen Verordnung auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Soweit noch nicht bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Verfahren berücksichtigt, sind bei der Wertermittlung in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. zur Marktanpassung des Sachwertes der Marktanpassungsfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt,
2. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Der MAF (Marktanpassungsfaktor) der SW-RL wird künftig nach § 39 als „Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor“ bezeichnet.

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) wurde ersetzt und in die ImmoWertV in die §§ 35 ff integriert. In der Übergangszeit findet die SW-RL noch Anwendung.

**Ermittlung des Verkehrswertes
(Marktwertes)**

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

3. BESCHREIBUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN GEGEBENHEITEN

3.1 GRUNDSTÜCKSMARKT KARLSRUHE

In den letzten Jahren haben die Preise für Eigentumswohnungen tendenziell zugenommen. Die Innenstadt ist besonders attraktiv, was sich in einer höheren Nachfrage und damit steigenden Preisen widerspiegelt. Die Preisspanne liegt typischerweise zwischen 3.500 – 5.000 €/m².

4. KENNZEICHNUNG DES WERTERMITTLUNGSGEGENSTANDES

4.1 ALLGEMEINE HINWEISE

Es erfolgt nachstehend die Kennzeichnung rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheitsmerkmale und der Lage des Wertermittlungsgegenstandes, soweit sie erkennbar wertbeeinflussend sind. Die nachfolgenden Mitteilungen erfolgen auszugsweise und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.2 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Grundbuch	AG	Maulbronn
Grundbuchamt	Karlsruhe	
Grundbuchbezirk	Karlsruhe	
Wohnungs-Grundbuch		
	Blatt	34.235
	Stand	16.08.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

102.56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 2077, Rudolfstraße 26, Gebäude- und Freifläche mit 253 qm aus Blatt 34228 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellkammer und Keller Nr. 8. Die Anteile sind in Blatt 34228 bis 34237 gebucht; jeder ist durch das zu den anderen Anteilen gehörende Sondereigentum beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Son-
dereigentums auf die Bewilligung vom 16.09.1988 Bezug genommen.
Eingetragen am 12.10.1988.

Erste Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu BV 1: Eigentümer:

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu BV 1:

gelöscht

Lfd. Nr. 2 zu BV 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amts-
gerichts Karlsruhe vom 02.08.2024 (3 K 63/2024). Eingetragen
(MAU061/185/2024) am 16.08.2024.

Baulasten

Zulasten des Flurstückes 2077 ist keine Baulast eingetragen.

Zugunsten des Wertermittlungsgegenstandes wurde nichts bekannt ge-
macht.

Planungsrecht

Laut Auskunft der Stadt Karlsruhe besteht folgendes Baurecht (einfache
Bebauungspläne)

- Bebauungsplan Nr. 614 Nutzungsartenfestsetzung mit Rechtskraft
seit dem 22.02.1985
- Bebauungsplan Nr. 133 mit Rechtskraft seit dem 26.06.1888 „Pro-
jektierte Allee, die Friedhofstraße und die Rintheimer Straße.

Sanierungssatzung

Nicht vorhanden

Umweltzone und Lärmkartierung

Das Grundstück liegt in der innerstädtischen Umweltzone. Die Lärmkar-
tierung weist tagsüber einen Pegel von 55,00 – < 60,00 dB(A) aus.

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut.

Denkmalschutz, Erhaltungssatzung

Es besteht eine Unterschutzstellung nach § 2 DSchG für das Mietwohn-
haus 1893-1994 von Adolf Hirth.

Erschließungszustand

Die verkehrliche Erschließung und Anschlüsse an öffentliche Ver- und
Entsorgungsnetze sind vorhanden.

**Öffentlich-rechtliche
Beiträge**

Das Grundstück ist voll erschlossen. Für die Wertermittlung wird aufgrund der mündlichen

-Auskunft des Baurechtsamtes Karlsruhe

davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenpflichtigen Vorhaben anstehen.

**Sonstige Rechte, Lasten
und Beschränkungen**

Es sind keine sonstigen Rechte und Lasten am Wertermittlungsgegenstand bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Es wird aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen in diesem Bericht davon ausgegangen, dass keine bestehen.

**Berücksichtigung von Rechten,
Lasten und Beschränkungen**

Die Unterschutzstellung einer baulichen oder sonstigen Anlage unter Denkmalschutz führt, nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des Grundstücks. Vielmehr müssen Vor- und Nachteile der Unterschutzstellung entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs miteinander „aufgerechnet“ werden. Im Ergebnis kann sich der Denkmalschutz dabei auch wertneutral auswirken. Im gegebenen Fall wird der Denkmalschutz wertneutral beurteilt.

4.3 MIET-, PACT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

**Mietvertragliche
Gegebenheiten**

Die Wohnung ist eigengenutzt.

4.4 BESCHREIBUNG DES STANDORTES

Makrostandort

Karlsruhe ist eine kreisfreie Stadt in Baden-Württemberg mit 308.187 Einwohnern (Stand 31.12.2023), Sitz des Regierungsbezirks Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein und des Landkreises Karlsruhe. Die Stadt wird im Norden, Osten und Süden vom Landkreis Karlsruhe und im Westen vom Rhein begrenzt, welcher hier die Grenze zu Rheinland-Pfalz bildet. Karlsruhe ist nach Stuttgart (etwa 65 km östlich) und Mannheim (etwa 60 km nördlich) die drittgrößte Stadt des Landes Baden-Württemberg und hat eine Fläche von etwa 173 km². Seit 1950 ist Karlsruhe Sitz des Bundesgerichtshofs und seit 1951 des Bundesverfassungsgerichts, weshalb die Stadt den Beinamen „Residenz des Rechts“ trägt.

Die Stadt liegt im Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim, zu dem die Stadt Karlsruhe, einige Gemeinden des Landkreises Karlsruhe (vor allem die großen Kreisstädte Bruchsal, Ettlingen, Stutensee und Rheinstetten) sowie die Stadt Pforzheim, der nordwestliche Teil des Enzkreises, die Stadt Mühlacker und die Gemeinde Niefern-Öschelbronn im nordöstlichen Enzkreis gehören. Innerhalb der Region Mittlerer Oberrhein bildet Karlsruhe ein Oberzentrum, von denen für ganz Baden-Württemberg nach dem Landesentwicklungsplan 2002 insgesamt 14 ausgewiesen sind. Die Arbeitslosenquote in der kreisfreien Stadt Karlsruhe betrug im November 2006 7,8%. Damit liegt der Kreis über dem Landesdurchschnitt Baden-Württemberg von 5,5% und unter dem Bundesdurchschnitt von 9,6%.

Mikrostandort

Die Karlsruher Oststadt ist ein nordöstlich der Innenstadt gelegener Stadtteil Karlsruhes. Sie grenzt östlich an den Stadtteil Durlach, während die Innenstadt durch das Durlacher Tor begrenzt wird. Mit rund 21.072 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 31. Dezember 2018) ist die Oststadt ein dichter, urban geprägter Bezirk. Geografisch erstreckt sich der Stadtteil über eine Fläche von etwa 518,59 Hektar und ist durch charakteristische Randlinien gekennzeichnet: Im Westen umschließen die Linkenheimer Allee, der Adenauerring und die Kapellenstraße das Gebiet, im Süden verläuft die neue Kriegsstraße-Ost entlang des ehemaligen Güterbahnhofgeländes. Im Osten bilden Ostring und Weinweg die Grenze zum Stadtteil Rintheim, während im Norden die Rintheimer Querallee die Oststadt von der Waldstadt trennt. Diese Lage macht die Oststadt zu einem urbanen Knotenpunkt mit unmittelbarer Nähe zu zentralen Einrichtungen und zu benachbarten Stadtvierteln,

	was eine dynamische Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Grünräumen begünstigt.
Ortslage	Der Wertermittlungsgegenstand liegt in einer zentralen Lage nahe der Durlacher Allee.
Öffentlicher Personennahverkehr	Stadtbahnanschluss ca. 260 m Fußweg zur Haltestelle Gottesauer Platz. Der Marktplatz Karlsruhe ist in ca. 9 min erreichbar.
Individualverkehr	Über die Rudolfstraße besteht eine direkte Anbindung an die Innenstadt. Über den Autobahnzubringer Durlacher Allee besteht in ca. 2 km eine Zufahrt zur A 5 (Frankfurt-Basel) Anschlussstelle Karlsruhe-Durlach.
Parkierungssituation	Im Bereich des Wertermittlungsgegenstandes sind wenig und gebührenpflichtige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.
Infrastruktur	Durch die unmittelbare Nähe der Innenstadt sind alle infrastrukturellen Einrichtungen einer Großstadt vorhanden.
Umgebungsbebauung	4-5 geschossige gemischte Bebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern.
Immissionen	Es sind wenige Verkehrsimmissionen durch das Verkehrsaufkommen in der Durlacher Allee vorhanden.
Beurteilung des Standortes	Der Mikrostandort ist eine mittlere bis gute Lage für Wohnflächen. Anschlüsse an den Individualverkehr und den ÖPNV sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt vorhanden für Inhaber des Parkausweis Nr. A 1.

4.5 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Grundstücksgröße	Die Fläche des Wertermittlungsgegenstandes (Flst. Nr. 2077) ist insgesamt 253 m ² nach Grundbuch.
Abmessung	Straßenfrontlänge, Rudolfstraße ca. 14,50 m, Tiefe ca. 17 m.
Form	Trapezförmiger Zuschnitt (siehe Anlage Lageplan)
Oberflächengestalt	Ebenes Grundstück
Verkehrliche Erschließung	Der Wertermittlungsgegenstand ist über die Rudolfstraße erschlossen.
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

Beschaffenheit des Bodens	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Eventuelle Bodenverunreinigungen	Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdadlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Altlastenkataster	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gewerbebetriebe, die heute und zum Erhebungszeitpunkt aktiv waren bzw. aktiv sind, ungeachtet der dort eventuell verwendeten Stoffe bei der Erhebung unberücksichtigt geblieben sind bzw. bleiben.
Annahme für diese Wertermittlung	Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) bzw. Altlasten, vorliegen.
Höhere Gewalt	Umwelteinflüsse in Bezug auf Naturkatastrophen (Hochwasser, Bergschäden, Lawinen, Erdbeben, Waldbrand, Blitzschlag und Sturm) sowie die Sicherheit von Standorten bezüglich allgemeiner Gewalteinwirkungen (z. B. religiöse oder politische Einrichtungen sowie kriminelles Umfeld) können die Qualität des Standortes bzw. des Grundstückes beeinträchtigen. Es zeigt sich ein durchschnittliches Bild des Kriteriums Höhere Gewalt. Naturkatastrophen sind nur im Rahmen von Extremereignissen (Starkregen, Hagel u.a.m.), Blitzschlag und Sturm sind im üblichen Rahmen zu erwarten.
Beurteilung des Grundstückes	Das Wertermittlungsgrundstück eignet sich gut für eine Nutzung mit Eigentumswohnungen.

4.6 BAULICHE ANLAGEN

Allgemein	Der Wertermittlungsgegenstand besteht aus einer 3-Zimmer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus im 3. Obergeschoss. Die nachstehenden Angaben basieren auf den im Zuge der Ortsbegehung feststellbaren Beobachtungen. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Andienung und Eingänge	Die Wohnung wird vom Gebäudeeingang an der Ostfassade erschlossen. Der Eingangsbereich liegt zurückversetzt zur Fassade. Über eine Klingelanlage mit Gegensprechfunktion kann die Hauseingangstür (Alurahmen mit Strukturglas) bedient werden. Die Briefkastenanlage befindet sich innen.
Baujahr, Erstbezug	1893-1894 (gem. Angabe in der Denkmalliste), Modernisierungen vermutlich nach 1988.
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahrbezogen bzw. aus der Modernisierungszeit, unterkellert
Tragwerk	massiv, Holzbalken (vermutlich)- und Mauerwerksbauweise
Dach	Satteldach mit Gauben. Das Dach und der Dachstuhl waren nicht zugänglich.
Fassaden	Lochfassade in massiver Verbundbauweise, Mauerwerk mit Blendziegeln und Sandsteinverzierungen. Die Fassade steht unter Denkmalschutz. Die historischen Fenster wurden jedoch durch Kunststoffrahmenfenster mit Isolierglas ersetzt. Im Eingangsbereich ist Terrazzoboden verlegt. Es gibt zahlreiche altersbedingte Abnutzungen. Die (historischen) Balkone haben eine Eisenstabverkleidung und Sandsteinsockel. Aufwendige Sandsteinschmuckelemente befinden sich am Eingang und an der Straßenfassade (Rudolfstraße).
Fenster	Vermutlich Kunststoffrahmenfenster mit Isolierglas.
Eingangsbereich	Eingang in die Wohnung erfolgt über eine Holztür in einfacher Bauweise mit Oberlicht.
Treppenhaus	Zweiläufige Massivtreppe, Treppenhandlauf aus Stahl (Holzgriff) mit Anstrich.

Technische Gebäudeausrüstung	<u>Wärmeversorgungsanlage:</u> Wärmeversorgung als Gasetagenheizung (angabegemäß), Einzelöfen <u>Warmwasserversorgung:</u> Gastherme
Ausstattung und Zuschnitt	Nicht bekannt
Sanitärbereiche	Nicht bekannt
Aufzug	Nicht vorhanden
Objektzustand	Nicht bekannt

BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND OBJEKT-CASHFLOWS ANALYSE

Bauliche Anlagen	Architektur, Bauweise und Ausstattung sowie Gebäudekonzeption sind baujahresbezogen. Es handelt sich um einen Stilaltbau.
Mieter-/Nutzersituation	eigengenutzt
Wiedervermietbarkeit/ Drittverwendung	Die Vermietbarkeit/Vermarktbarkeit der Wohnfläche ist gegeben.

AUßENBEREICH

Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Nicht überbaute Grundstücksteile, der Innenhof, ist gemeinschaftlich genutzt als Mülltonnenabstellplatz, überdeckte Fahrradstellplätze u.a..
Pkw-Stellplatz	Dem Wertermittlungsgegenstand ist keine Stellplatzmöglichkeit zugeordnet.

4.7 BAULICHE FLÄCHEN

Mietfläche

Die Mietflächen wurden auf Basis der vorgelegten Planunterlagen ermittelt und mit der Flächenberechnung plausibilisiert. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt.

Gebäude / Ebene		Mietfläche
Kellerflächen	Ca.	9 m ²
Wohnfläche	gerundet	72,44 m ²

						Faktor	
1	Küche	2,46	x	4,57	11,24	1,00	11,24
2	Kamin	0,40	x	0,60	0,24	-1,00	-0,24
3	Zimmer	3,02	x	4,57	13,80	1,00	13,80
4	Bad	2,07	x	1,70	3,52	1,00	3,52
5	Zimmer	3,31	x	5,13	16,98	1,00	16,98
6	Zimmer	3,70	x	5,13	18,98	1,00	18,98
7	Flur	1,70	x	4,94	8,40	1,00	8,40
8	Kamin	0,40	x	0,60	0,24	-1,00	-0,24
SUMME							72,44

5. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES (BODENWERT)

5.1 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Bodenrichtwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird ein geeigneter Bodenrichtwert herangezogen.

Als geeigneter Bodenrichtwert zum 01.01.2025 wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe veröffentlicht:

€ 970--/m² erschließungsbeitragsfrei

Grafik

Ermittlung der anteiligen ideellen Grundstücksfläche

Der Bodenrichtwert wird für den Wertermittlungsgegenstand abgeleitet unter Berücksichtigung folgender Abweichungen:

Der Wertermittlungsgegenstand hat nach Grundbuch 102,56 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Rudolfstraße 26 (Flurstück Nr. 2077) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnflächen mit Keller.

Die anteilige ideelle Grundstücksteilfläche wird entsprechend des Miteigentumsanteils angesetzt.

**Berücksichtigung von
Abweichungen**

Abweichungen des bezogenen Bodenwertes des Wertermittlungsgrundstückes zum Bodenrichtwert können sich ergeben aus: Stichtagsdifferenz, Standort- bzw. Lagedifferenz, Differenz im Maß der baulichen Nutzung (GFZ - Abweichung) und sonstigen Abweichungen wie Größe, Zuschnitt, Oberflächengestalt, Immissionen, u.ä.m.

Bei Angabe der **wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ)** werden für die Umrechnung der Wertverhältnisse bei unterschiedlicher baulicher Nutzung ($WGfZ : WGfZ$) die Karlsruher Umrechnungskoeffizienten verwendet.

GFZ gegeben: 3,00 = 1,96 UK

WGfZ 1,8 = 1,36 UK

= 1,96 / 1,39 = 1,41

= 970 €/qm * 1,41 = 1.367,70 €/qm

5.2 BERECHNUNG DES BODENWERTES

Berechnung des Bodenwertes	m ²		€ / m ²	Faktor	Wert
Wohnen	253	x	970	1,41 =	346.028 €
SUMME					346.000 €
Bodenwertanteil des Miteigentums	102,56	/	1.000	x	346.000 €
					35.489 €
				gerundet	35.500 €

Hinweis zum Bodenwert

Die vollständige Berechnung des Bodenwertes ist in Anlage 1 dieses Gutachtens enthalten.

6. ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES

6.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag

Es ist von Einnahmen auszugehen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbar sind. Dabei wird angenommen, dass das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag zu grundstücksmarktüblichen Bedingungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vermietet wird.

Die nachfolgend angesetzten Mieten basieren auf dem Mietspiegel der Stadt Karlsruhe.

Lagemerkmale: L 2 , mit Vorteilen

Da keine Innenbesichtigung möglich war, wird vom Ausstattungsstandard „gut“ ausgegangen:

Mietspiegel Karlsruhe

€/ m²

Mietwertspanne 8,60 - 11,10 €/m²

Mittelwert 9,85

Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktsituation und der tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes werden nachstehend als bezogene, nachhaltig erzielbare Roherträge pro Monat zum Wertermittlungstichtag angesetzt. Hierbei werden folgende Faktoren berücksichtigt: Lage und Größe der Wohnung im 3. Obergeschoss. Die Nutzflächen des Kellergeschosses sind in diesen Wertansätzen enthalten. Daher wird der Mittelwert gerundet:

Gebäude / Ebene	€ / m ²
Wohnflächen	9,90

Bewirtschaftungskosten

Jährliche Bewirtschaftungskosten von Grundstückseigentümer und/oder Vermieter, die nicht als so genannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete an Mieter weiterverrechnet oder nicht von Mietern unmittelbar getragen werden, sind hier zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten gliedern sich wie folgt:

Verwaltungsleistungen umfassen die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und -durchführung. Der Kostenansatz hat unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfolgen. Der Ansatz für die Verwaltungsleistungen erfolgt nachstehend unter: „Berechnung des Ertragswertes“ Anlage 1 dieses Berichtes.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes werden die Betriebskosten in der Regel größtenteils durch die Mieter neben der Miete getragen. Der Ansatz für die Betriebskosten erfolgt nachstehend unter: „Berechnung des Ertragswertes“ siehe Anlage 1 dieses Berichtes.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauches der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Der Ansatz für die Instandhaltungskosten erfolgt nachstehend unter: „Berechnung des Ertragswertes“ siehe Anlage 1 dieses Berichtes.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch un-
einbringliche Mietrückstände oder kurzzeitiges Leerstehen von Raum,
der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Der Ansatz für das Mietaus-
fallwagnis erfolgt nachstehend unter: „Berechnung des Ertragswertes“
siehe Anlage 1 dieses Berichtes.

Jahresreinertrag

Der nachhaltig erzielbare jährliche Reinertrag des Grundstückes ergibt
sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich der grund-
stücksmarktüblichen jährlichen Bewirtschaftungskosten.

Vom Reinertrag des Grundstückes ist der Verzinsungsbetrag des Bo-
denwertes abzuziehen. Der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen
ergibt sich somit aus dem Jahresreinertrag abzüglich der Bodenwert-
verzinsung.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (analog Kapitalisierungszinssatz) ist der
Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von bebauten Grund-
stücken im Durchschnitt grundstücksmarktüblich verzinst wird.

Die Spanne des Liegenschaftszinssatzes gemäß dem Grundstücks-
marktbericht Karlsruhe 2024 ist:

Wohnungseigentum nach WEG	-1,2 – 3,9 %
---------------------------	--------------

Aufgrund der Nutzungssituation und der Lage wird der durchschnittliche
Wert angesetzt: (Mittelwert der ausgewerteten Kauffälle).

- Lage in der Oststadt – 0,70
- 3 Zimmer-Küche-Bad im Altbau mit hohen Geschoßdecken –
0,15

gewählter Liegenschaftszinssatz	0,50 %
---------------------------------	--------

Kapitalisierungszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz (analog Liegenschaftszinssatz) kann aus
einem inflationsbereinigten Basiszinssatz abgeleitet werden, der eine
mit der Geldanlage in Immobilien vergleichbare Sicherheit bietet. Der
Basiszinssatz wird um einen Risikozuschlag (risk premium) erhöht. Als
Basiszinssatz wird die durchschnittliche Rendite einer nahezu risikolo-
sen Geldanlage wie beispielsweise die Umlaufrenditen für Staatsanlei-
hen (so genannter Landeszinsfuß) gewählt, reduziert um eine durch-
schnittliche jährliche Geldentwertungsrate (Inflationsrate).

Mit dem Risikozuschlag werden Risiken nach Nutzungs- bzw. Immobi-
lienart (wie z. B. Wohn-, Industrie-, Büro- und Handelsimmobilien
u.a.m.), lagebezogene Risiken (Makro-, Mikrolage u.a.m.), objektbezo-
gene Risiken (Drittverwendungsfähigkeit, Vermietungssituation, Nut-

zungsflexibilität u.a.m.) sowie Markt- und Fungibilitätsrisiken berücksichtigt.

Für den Wertermittlungsgegenstand wird als markt- und objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz angesetzt:

inflationbereinigter Basiszinssatz + Risiko	0,50 %
---	--------

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird ausschließlich von der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit bestimmt. Der angesetzte Rohertrag muss nachhaltig über die Restnutzungsdauer erzielbar sein. Dabei wird von einer anhaltend ordnungsgemäßen Unterhaltung und Bewirtschaftung der baulichen Anlagen ausgegangen. Die Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß Grundstücksmarktbericht Karlsruhe für Mehrfamilienhäuser zwischen 60 und 80 Jahren. Die angemessene wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt für das Wertermittlungsobjekt:

Modernisierungspunkte: nicht bekannt:

Ausgangswert wird das Datum der Aufteilung als fiktives Baujahr angesetzt: $1988 + 80 - 2025 = 43$ Jahre

gewählte gemittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	43 Jahre
---	----------

Rentenbarwertfaktor

Mit dem Liegenschaftszinssatz (analog Kapitalisierungszinssatz) und der Restnutzungsdauer ergibt sich der Rentenbarwertfaktor V (Vervielfältiger), finanzmathematisch der Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente, somit:

$$V = 38,6053 \text{ (RND 43 Jahre, } p = 0,50 \% \text{)}$$

Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Jahresreinertrag multipliziert mit dem Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger) ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen.

6.2 BESONDERE WIRTSCHAFTLICHE, TECHNISCHE UND SONSTIGE UMSTÄNDE

Mietvertragliche Regelungen

Keine bekannt

Der kleine Abstellraum befindet sich auf dem Podest im Treppenhaus, somit außerhalb der Wohnung. Der Keller ist im Ansatz der Mietfläche enthalten. Für den zusätzlichen Abstellraum wird ein pauschaler Zuschlag in Höhe von 500 € angesetzt.

Risiko der Nichtbesichtigung

Um Restrisiken durch die Nichtbesichtigung zu erfassen, wird ein Abschlag in Höhe von – 10 % des vorläufigen Ertragswerts angenommen.

Besondere technische Umstände

Ertragswertanteil infolge besonderer technischer Umstände (Instandsetzungsbedarf, Revitalisierungsbedarf u.a.m. einschließlich Baumängel und Bauschäden)

Um die angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Verbindung mit dem angesetzten nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag zu erreichen, sind u.U. über die laufende Instandhaltung hinaus bauliche Maßnahmen (Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen) notwendig. Die baulichen Maßnahmen werden üblicherweise, vorbehaltlich fachtechnischer Untersuchung mit qualifizierter Kostenermittlung, für das Sondereigentum gesondert angesetzt.

Keine bekannt

6.3 BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES

Ertragswert

Der Ertragswert des bebauten Grundstückes wurde ermittelt aus der Summe von Bodenwert, Ertragswert der baulichen Anlagen, Ertragswertanteil infolge besonderer technischer Umstände:

Bodenwert	35.489 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	258.091 €
Ertragswertanteil inf. techn. Umstände	- 25.309 €
Summe	268.270 €
	268.000 €

Hinweis zum Ertragswert

Die vollständige Berechnung des Ertragswertes erfolgt in Anlage 1 dieses Berichts.

7. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES

7.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des Vergleichswertes findet ein Wertermittlungsverfahren nach Sales Comparison Approach Anwendung.

Wertbestimmende Merkmale

Beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren werden Preise von Grundstücken, welche die gleichen Zustandsmerkmale wie das Bewertungsgrundstück haben, zur Wertermittlung herangezogen.

Bei bebauten Grundstücken ergibt sich die Besonderheit, dass nicht nur die Lage und die Nutzbarkeit der Vergleichsgrundstücke mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar sein müssen, sondern dass auch die Zustandsmerkmale der baulichen Anlagen übereinstimmen müssen, wie:

- Baujahr
- Bauausführung
- Größe der baulichen Anlagen
- Ausstattungsstandard
- Unterhaltungszustand
- Baumängel und Bauschäden

Diese Zustandsmerkmale sind in der Regel bei jeder baulichen Anlage anders. Insofern ist es teils schwierig Preise von bebauten Grundstücken zu finden, die in allen Zustandsmerkmalen mit denen eines bebauten Bewertungsgrundstücks übereinstimmen. In der Wertermittlungspraxis wird aus diesem Grund dieses Verfahren in der Regel nur bei Eigentumswohnungen und ggf. bei typisierten Reihenhaushausgrundstücken angewendet.

Vorgehensweise

Wertrelevante Zustandsmerkmale

Ermittlung der wertrelevanten Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Beschaffung von Vergleichspreisen

Beschaffung und Ansatz von Vergleichspreisen von Grundstücken, deren wertrelevante Zustandsmerkmale mit denen des Wertermittlungsobjekts hinreichend übereinstimmen. Dabei sind Vergleichspreise zu verwenden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Zu- und Abschläge an die Zustandsmerkmale

Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke stimmen in der Regel nicht genau mit denen des Wertermittlungsgrundstücks überein. Die wertrelevanten Unterschiede können mittels Umrechnungskoeffizienten, Zu- und Abschläge an die Zustandsmerkmale des Wertermittlungsgrundstücks angepasst werden. Bei zeitlicher Differenz sind die Vergleichspreise gegebenenfalls auf den Wertermittlungssichttag umzurechnen.

Bildung eines Mittelwerts

Bildung eines Mittelwerts der gegebenenfalls umgerechneten Vergleichspreise, dabei sind erhebliche "Ausreißer" nicht zu berücksichtigen. Bei "Ausreißern" kann in der Regel unterstellt werden, dass die diesbezüglichen Vergleichspreise aufgrund von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, die in Schritt 2 nicht erkannt wurden, entstanden sind. "Ausreißer" liegen vor, wenn einzelne Vergleichswerte um mehr als ± 15 Prozent vom Mittelwert abweichen.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der auf diese Weise ermittelte Vergleichswert ist in der Regel identisch mit dem Verkehrswert. Nur in Ausnahmefällen ist eine Anpassung des Vergleichswerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt durchzuführen.

7.2 BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTES

Merkmale der Lage

Stadtteil:	Oststadt
Adresse:	Rudolfstraße
Wohnlage:	Lagequalität L 2
Immissionen:	vorhanden

Merkmale des Hauses

Bezugsfertigstellung: Um 1893, vermutlich grundsaniert um 1988

Anzahl der Nutzungseinheiten: 10 Wohneinheiten

Merkmale der Wohnung

Geschosslage: 3. Obergeschoss

Anzahl Wohnungen: 2 Wohnungen auf dem Geschoss

Wohnfläche: 72

Ausstattung: Nicht bekannt; Annahme = gut

Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung

Von der Stadt Karlsruhe wurden vergleichbare Kauffälle aus der Kaufpreissammlung aus dem Jahr 2023 bis 2025 mitgeteilt. Mit Hilfe statistischer Methoden werden dabei die wertbestimmenden Merkmale erfasst und für Vergleichswertermittlungen aufbereitet. Die zur Anwendung gelangenden Verfahren sind in der einschlägigen Fachliteratur dargelegt und gelten als fachlich allgemein anerkannt.

Vergleichspreise

Es wurden für diese Vergleichswertermittlung die bestgeeigneten Vergleichspreise nach den folgenden Kriterien ausgewählt:

Datengrundlage Verträge von 2023-2025

Lagebezeichnung Rudolfstraße

Die 20 bestgeeigneten Kaufpreise wurden auf das zu bewertende Objekt umgerechnet. Somit erhält man in dieser Ermittlung für den Wertermittlungsgegenstand:

Arithmetischer Mittelwert € 4.404,--/m²

Spannweite von € 3.465,--/m,²

Spannweite bis € 5.464,--/ m²

Standardabweichung € 549/m²

Variationskoeffizient: 12,474 %

Vergleichswert

Der Vergleichswert, abgeleitet und gerundet aus dem arithmetischen Mittelwert, ist für die Wohnung zum Wertermittlungstichtag

Sonstige bes. Umstände

Kriterium	Anteil	Wert
Risiko der Nichtbesichtigung	-	25.809 €
Zuschlag für den zusätzlichen Abstellraum		500 €
Zuschlag für den zusätzlichen Abstellraum		-25.309 €
Berechnung des Vergleichswertes		
Vergleichswert 72,44 m² x € 4.404,--/m²		319.019 €
Abweichungen	-	25.309 €
Sonstige besondere Umstände:		
Summe		293.710 €
	gerundet	294.000 €

8. BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

8.1 ERMITTELTE WERTE

Bodenwert	gerundet	35.500 €
Ertragswert	gerundet	268.000 €
Vergleichswert	gerundet	294.000 €

8.2 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert (Marktwert) für Wohneigentum wird vom Vergleichswert abgeleitet, entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Die entsprechenden Vergleichspreise wurden vom Gutachterausschuss Karlsruhe zur Verfügung gestellt.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktgerecht ermittelt. Er berücksichtigt die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse, die örtliche Angebots- und Nachfragesituation, die Fungibilität des Wertermittlungsgegenstandes u.a.m. und die sonstigen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes, sodass keine besonderen Anpassungen erforderlich sind.

8.3 FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert für den 102,56/1.000 Miteigentumsanteil an der Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 2077), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 im 3. OG mit Abstellkammer und Keller Nr. 8 unter der Anschrift Rudolfstraße 26, D-76131 Karlsruhe, Land Baden-Württemberg wird unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und besonderen Umständen der Wertermittlung (siehe Nr. 1.4 und Nr. 1.5 dieses Berichts) festgestellt zu

294.000 €

=====

(in Worten: Zweihundertvierundneunzigtausend Euro)

Hinweis: Im Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt sind Steuern und Kapitalkosten (einschließlich Zinsen für Fremdkapital) sowie Anschaffungsnebenkosten im Sinne der Kostengruppe 120 von DIN 276-1 Ausgabe November 2006.

8.4 ANGABEN ZUM GUTACHTEN

- | | | |
|----|--|---------------------------------|
| a) | Mieter oder Pächter | Eigengenutzt |
| b) | Gewerbebetrieb | Keiner bekannt |
| c) | Maschinen oder Betriebseinrichtungen | Keine bekannt |
| d) | Baubehördliche Beschränkungen
oder Beanstandungen | Es ist keine Baulast vorhanden. |
| e) | WEG-Verwalter | *** |

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

9. SCHLUSSFESTSTELLUNGEN

Diese sachverständige Feststellung des Verkehrswertes für den Wertermittlungsgegenstand zum Bewertungsstichtag erfolgte unabhängig, neutral und nach bestem Wissen sowie aufgrund sorgfältiger Untersuchungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte.

Die Weitergabe dieses Sachverständigengutachtens oder seiner Teile oder Ergebnisse an Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen. Dritten ist die Verwendung dieses Sachverständigengutachtens oder seiner Ergebnisse ausdrücklich untersagt und eine vertragliche Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten ist – auch im Wege der Abtretung – ausgeschlossen.

Der vorstehende Bericht umfasst 39 Seiten und 10 Anlagen.

Ausgefertigt: Mannheim, den 24.10.2025

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO DIPL.ING. ITAL

Sandra Ital
Dipl.-Ing., Architektin BDA
Mitglied der Architektenkammer
Dipl. Sachverständige (DIA)

Von der Industrie- und Handelskammer
Karlsruhe öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

(Aus Datenschutzgründen ist die digitale Fassung gekürzt.)