

Kein Original
Gutachten!

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

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

Gutachten-Nr.:
25.045

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 bestellbar 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

IBP-NETZWERK.DE
IMMOBILIEN | VERKEHR | VERKEHR

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Karlsruhe
-Vollstreckungsgericht-
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Aktenzeichen: 1 K 66/24



Ort: 76307 Karlsbad-Langensteinbach

Straße: Mozartstraße 32

Objektart: Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)
sowie PKW-Garage auf Flst. Nr. 8580/8

Wertermittlungstichtag: 26.05.2025

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
-Flst.Nr. 8580/8- 495.000EUR

In Worten: Vierhundertfünfundneunzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 45 Seiten und 8 Anlagen mit 23 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|---------------------|
| 1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN | 3 |
| 2. ALLGEMEINE ANGABEN | 4 |
| 2.1 Vorbemerkungen | 4 |
| 2.2 Auftrag | 5 |
| 2.3 Wertermittlungsgrundlagen | 6 |
| 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN | 6 |
| 3.1 Grundbucheintragungen | 6 |
| 3.2 Bauplanungsrechtliche Situation | 7 |
| 3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten | 8 |
| 4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG | 8 |
| 4.1 Örtliche Lage | 8 |
| 4.2 Grundstücksbeschaffenheit | 14 |
| 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG | 15 |
| 5.1 Vorbemerkungen | 15 |
| 5.2 Bauweise und Nutzung | 16 |
| 5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau | 17 |
| 5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung | 20 |
| 5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit | 20 |
| 6. WERTERMITTLUNG | 21 |
| 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 21 |
| 6.2 Bodenwert | 25 |
| 6.3 Sachwert | 27 |
| 6.4 Ertragswert | 37 |
| 6.5 Verkehrswert | 43 |
| 6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss | 44 |
| 7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN | 45 |
| 8. ANLAGEN | Seitenanzahl |
| Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche | 1 |
| Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche | 2 |
| Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich | 4 |
| Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500 | 1 |
| Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000 | 1 |
| Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt | 12 |
| Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts | 1 |
| Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte | 1 |

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

| | | |
|--|---|-----------------------|
| Bewertungsobjekt | Zweigeschossiges, unterkellertes, einseitig angebautes Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss sowie eine PKW-Garage | |
| Wertermittlungsstichtag | 26.05.2025 | |
| Flst.Nr. | 8580/8 | |
| Grundstücksgröße | Flst.Nr. 8580/8 | 448 m ² |
| Vermietbare Fläche | EFH im EG bis DG | 179,95 m ² |
| | PKW-Garage | 1 St. |
| Bruttogrundfläche | Einfamilienwohnhaus | 385,30 m ² |
| | PKW-Garage | 16,50 m ² |
| Baujahr | Einfamilienwohnhaus | 1985 |
| | PKW-Garage | 1985 |
| Jahres-Rohertrag | 20.688 EUR | |
| Bewirtschaftungskosten | 17,90% | |
| Liegenschaftszinssatz | 1,90% | |
| Vervielfältiger | 27,84 | |
| Restnutzungsdauer (in Jahren) | 40 | |
| Bodenwert | 190.760 EUR | |
| Sachwert | 494.741 EUR | |
| Ertragswert | 492.814 EUR | |
| Verkehrswert (Marktwert) -gesamt- | 495.000 EUR | |
| Wert pro m ² Wohnfläche | 2.751 EUR | |
| Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag) | 23,93 | |
| Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert) | 4,18% | |
| Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert) | 3,43% | |
| Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche) | 1.060 EUR | |

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Der Sachverständige forderte die Baupläne und die Baugenehmigung vom Bauamt in Karlsbad an. Vom Wintergartenanbau auf der Gartenseite sowie vom Dachausbau gibt es keine baurechtliche Genehmigung. Es 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: | 1 K 66/24 |
| Beschluss: | Vom 01.04.2025 mit Auftragsschreiben vom 04.04.2025 |
| Auftragsinhalt: | Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 01.04.2025 (1 K 66/24). |
| Ort: | 76307 Karlsbad-Langensteinbach |
| Straße: | Mozartstraße 32 |
| Flst.Nr.: | 8580/8 |
| Landkreis: | Karlsruhe |
| Objektbesichtigung: | Am 26.05.2025 |
| Teilnehmer: | Der unterzeichnende Sachverständige; der Schlüssel wurde dem Sachverständigen vom Betreuer zur Verfügung gestellt. |
| Wertermittlungsstichtag: | 26.05.2025 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV) |
| Qualitätsstichtag: | 26.05.2025 (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV) |

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene
Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 25.02.2025
- Beschluss vom 01.04.2025
- Auftragsschreiben vom 04.04.2025

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Angaben aus der Bauakte von der Gemeindeverwaltung Karlsbad, Amt für Bau, Planung und Umwelt, am 28.05.2025
- Baugenehmigung vom 11.02.1985: Neubau eines Reihenwohnhauses mit Garage
- Schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Karlsbad, Amt für Bau, Planung und Umwelt, am 04.06.2025 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Auskunft des Bürgermeisteramts Karlsbad, Rechnungsamt, vom 30.05.2025 bzgl. Erschließungskosten
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, vom 28.05.2025 bzgl. Altlasten
- Abrufen des Bodenrichtwertes über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 28.05.2025
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan, abgerufen über die Homepage der Gemeinde Karlsbad am 28.05.2025
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans und der Hochwassergefährdungskarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisbewertung von immoscout24 über "www.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 25.02.2025

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümerin unter der lfd. Nr. 2 eingetragen:
2. xxxxxxxxxx

Grundbuch von: Karlsbad-Langensteinbach

Amtsgerichtsbezirk: Maulbronn

Gemarkung: Langensteinbach

Blatt: Nr. 407

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:
Flst. Nr. 8580/8, Mozartstraße 32, Gebäude- und Freifläche, mit einer
Größe von:
448 m²

Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1) *-betrifft Flst.Nr. 8580/8-*

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 17.02.2025 (3 K 66/24).

Eingetragen (MAU061/42/2025) am 25.02.2025.

Wertung der Eintragungen:

Die Eintragung hat keine wertbeeinflussende Auswirkung auf den Verkehrswert.

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 "Schneidergärten I", welcher 1982 in Kraft getreten ist, sowie die 2. und 3. Änderung von 1989.

Zulässige Art der
baulichen Nutzung:

WR (reines Wohngebiet)

Zulässiges Maß der
baulichen Nutzung:

GFZ 0,5, zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss, Reihenhaus, geneigtes Dach

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Karlsbad, Amt für Bau, Planung und Umwelt vom 04.06.2025 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 8580/8 eine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Im Baulastenverzeichnis von Karlsbad ist folgende Eintragung für Flst. Nr. 8580/8 vorhanden:

Der Eigentümer des Grundstücks Mozartstraße, Flst. Nr. 8580/8 übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gem. §70 der Landesbauordnung (LBO) in ihrer derzeit geltenden Fassung die Verpflichtung, sein Grundstück hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung - und hinsichtlich des Bauordnungsrechts - nur so zu bebauen, wie wenn es mit den Grundstücken Flst. Nr. 8580, 8580/5, 6, 7 ein einheitliches Grundstück bilden würde.

| | |
|-------------------------|---|
| Wertung der Baulast: | Die Baulast hat eine wertbeeinflussende Auswirkung auf den Verkehrswert, weil dadurch die eigentlich zulässige GFZ (Geschossflächenzahl) des Bewertungsgrundstücks voll ausgeschöpft ist. Das bedeutet, dass die zu hohe GFZ bei den Nachbargrundstücken auf das Bewertungsgrundstück angerechnet wird. Zulässig wäre für das Bewertungsgrundstück eine Geschossfläche von 224 m ² . Tatsächlich vorhanden ist eine Geschossfläche von 190,40 m ² . Die Differenz bis zur zulässigen GFZ wurde auf die anderen drei Grundstücke angerechnet. Die Wertbeeinflussung wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfasst. |
| Denkmalschutz: | Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres und des Erscheinungsbildes vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt. |
| 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: | Es sind nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und Baunutzungsverordnung) keine Baubeschränkungen bekannt. |

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

| | |
|---------------------------------------|---|
| Mietverhältnisse: | Das Einfamilienhaus und die Garage waren zum Stichtag leerstehend. |
| 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

Karlsbad ist eine selbständige Gemeinde mit ca. 16.200 Einwohnern in Baden-Württemberg und liegt im geographischen Dreieck der Städte Karlsruhe im Norden, Pforzheim im Osten und Rastatt im Westen. Karlsbad liegt rund 16 km südöstlich von Karlsruhe. Karlsbad besteht aus den fünf Ortsteilen Auerbach, Ittersbach, Langensteinbach, Mutschelbach und Spielberg.

Der Ortsteil Langensteinbach ist der zentrale und größte Ortsteil der Gemeinde Karlsbad. Langensteinbach hat rund 6.000 Einwohner.

| | |
|-------------------|---|
| Wirtschaftsdaten: | Die Gemeinde Karlsbad liegt verkehrsgünstig zwischen den Oberzentren Karlsruhe und Pforzheim in unmittelbarer Nähe von Ettlingen. Gute Nahverkehrsverbindungen durch Bahn und Bus einerseits und die schöne Landschaftslage am Nordrand des Schwarzwaldes über dem Rheintal andererseits bestimmen den hohen Wohnwert der Gemeinde. |
|-------------------|---|

Einen ausgezeichneten Ruf genießt das Klinikum Karlsbad-Langensteinbach, ein Krankenhaus der medizinischen Akutversorgung und der medizinisch-beruflichen Rehabilitation.

Im Industriegebiet Karlsbad-Ittersbach haben viele Firmen einen Standort gefunden. Mit anderen mittelständischen Betrieben in allen Ortsteilen sorgen sie für ein gutes Arbeitsplatzangebot. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet das Gewerbegebiet "Schießhüttenäcker" in Karlsbad-Langensteinbach.

Einpendler an SvB: 73,5%

Auspendler an SvB: 75,8 %

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

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Baden-Württemberg zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und Europas. Die Konjunktur im Land zeigt sich Mitte 2025 insgesamt stabil mit leichten Erholungstendenzen nach einer Phase verhaltener Entwicklung in den Vorjahren.

Das Bruttoinlandsprodukt wächst moderat, getragen vor allem von der exportstarken Industrie, dem Maschinenbau sowie innovationsorientierten Branchen wie der Medizintechnik und der IT. Auch der Dienstleistungssektor zeigt sich robust. Der Arbeitsmarkt ist weitgehend stabil – mit einer im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote – und die Konsumlaune der Bevölkerung bleibt trotz globaler Unsicherheiten verhalten positiv.

Zinssenkungen und eine insgesamt rückläufige Inflation haben zu einer leichten Belebung im Investitionsklima beigetragen, was sich auch im Immobilienmarkt durch steigende Transaktionen und eine allmählich zunehmende Bautätigkeit widerspiegelt. Trotz regionaler Unterschiede bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Teilen des Landes – insbesondere in den Verdichtungsräumen rund um Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg – hoch.

Am Arbeitsmarkt verlangsamte sich der Stellenzuwachs. Im 3. Quartal 2024 waren 4,93 Millionen (Mio.) Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 0,3 % mehr als im Vorjahr. In der Industrie kam es zum Stellenabbau: Im Verarbeitenden Gewerbe waren 0,5 % weniger Personen als im Vorjahr beschäftigt. Im 4. Quartal dürfte sich der Rückgang fortsetzen. Die Arbeitslosenzahl stieg im 4. Quartal um 9,2 % zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote lag bei 4,3 %

Insgesamt zeigt sich Baden-Württemberg 2025 als wirtschaftlich gut aufgestelltes Bundesland mit soliden Fundamentaldaten, die auch im Hinblick auf die Immobilienbewertung eine wichtige Rolle spielen.

Das IAW prognostiziert für das zweite Quartal 2025 ein reales BIP-Wachstum von +0,5 %, bei gleichzeitig niedriger Arbeitslosigkeit (Apr 2025: 4,9 %) und moderater Inflation (~2 %). Diese stabile Gesamtwirtschaft bildet eine solide Basis für den Immobilienmarkt.

Industrie:

Baden-Württemberg zählt zu den stärksten Industrieregionen Europas. Die Wirtschaft ist geprägt von einer hochentwickelten, exportorientierten Industrie mit Schwerpunkten in der Automobil- und Zulieferbranche, dem Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie der Medizintechnik.

Mittelständische Unternehmen – häufig Technologieführer in ihren Nischen – prägen die Struktur ebenso wie international agierende Konzerne. Die Industrie befindet sich aktuell im Wandel, insbesondere durch Digitalisierung, Elektromobilität und nachhaltige Technologien.

Dank starker Forschungslandschaft und enger Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bleibt der Standort innovativ, wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert

Arbeitsmarkt / Inflation:

Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 4,9 % weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt und spiegelt die hohe Beschäftigungsdichte sowie die starke Stellung des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors im Land wider. Besonders in den urbanen Zentren wie Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg herrscht nahezu Vollbeschäftigung, während ländliche Regionen ebenfalls von stabiler Nachfrage profitieren.

Der Fachkräftemangel bleibt jedoch in vielen Branchen – insbesondere im technischen und gesundheitlichen Bereich – eine Herausforderung, was langfristig die Standortattraktivität durch gezielte Fachkräfteprogramme und Zuwanderungskonzepte beeinflusst.

Die Inflation hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich beruhigt. Mitte 2025 liegt die Teuerungsrate in Baden-Württemberg bei etwa 2,0–2,3 %, im Rahmen des EZB-Ziels. Insbesondere gesunkene Energiepreise und stabilisierte Lieferketten tragen zur Entspannung bei.

Bausektor / Nachfrage Immobilien:

Der Bausektor in Baden-Württemberg befindet sich im Jahr 2025 in einer Phase der langsamen Erholung nach einer spürbaren Dämpfung in den Jahren 2022 bis 2024. Gründe für den vorherigen Rückgang lagen vor allem in gestiegenen Baukosten, Lieferengpässen, hohen Finanzierungskosten und unsicheren Rahmenbedingungen. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen etwas stabilisiert: Die Zinsen sind leicht rückläufig, Materialpreise haben sich normalisiert, und staatliche Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren zeigen Wirkung.

Trotz dieser Erholung bleibt das Neubauvolumen unter dem landesweit benötigten Niveau. Insbesondere im Geschosswohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau bestehen erhebliche Defizite. Genehmigungszahlen und Fertigstellungen liegen weiterhin unter den politischen Zielvorgaben.

Parallel zur verhaltenen Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere nach Wohnraum – hoch, vor allem in Ballungsräumen wie Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und den wirtschaftlich starken Regionen entlang des Neckars. Getrieben wird diese Nachfrage durch:
ein anhaltend positives Wanderungssaldo,
stabile Beschäftigung,
den Wunsch nach energetisch effizientem Wohnraum,
und die zunehmende Verknappung von Bestandsimmobilien.

Besonders gefragt sind gut angebundene Lagen, energieeffiziente Gebäude und Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Während sich der Preisanstieg insgesamt abgeschwächt hat, bleibt das Preisniveau in vielen Regionen hoch. In ländlicheren Gegenden mit guter Infrastruktur zeigt sich zudem eine steigende Nachfrage durch Berufspendler und Investoren.

Ausblick:

Die konjunkturellen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg zeigen für das zweite Halbjahr 2025 und das Jahr 2026 eine verhalten positive Entwicklung. Die wirtschaftliche Erholung setzt sich moderat fort, gestützt durch stabile Konsumausgaben, eine robuste Exportwirtschaft und eine zunehmend investitionsfreundliche Zinspolitik.

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Karlsbad im Zeithorizont 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 2,1 % abnehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 10 (Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis März 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Gemeinde Karlsbad (Postleitzahlenbezirk 76307) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

(Quelle: Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

(Quelle: Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Wohnfläche pro Person in Karlsbad: 50,1 m²
(Vergleich Baden-Württemberg: 44,7 m²)
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Karlsbad: 67,3 %
(Vergleich Baden-Württemberg: 49,6 %)
(Quelle: wegweiser-kommune.de)

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Langensteinbach, in der Mozartstraße.

Bauweise:

Offene Bauweise, einseitig angebaut (Reihenendhaus)

Wohnlage:

Mittlere bis gute Wohnlage in Langensteinbach

Geschäftslage:

Keine Geschäftslage

Gewerbelage:

Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung:

Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude

Entfernung zur Stadtmitte:

Das Objekt befindet sich in der Mozartstraße, ca. 750 m südlich des Ortszentrums.

Infrastruktur

Individualverkehr:

Die Bundesautobahn A 8 verläuft nördlich des Karlsbader Ortsteils Langensteinbach. Die nächste Anschlussstelle (Karlsbad) ist rund 5 km entfernt.

Die B 10 verläuft nördlich der Autobahn A 8. Die nächste Auffahrt bei Wilferdingen ist etwa ca. 7,5 km entfernt.

ÖPNV:

Karlsbad ist an die Altbahn angeschlossen mit direkter Verbindung nach Ettlingen, Karlsruhe und Bad Herrenalb. Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich etwa 700 m entfernt im Ortsteil Langensteinbach.

Innerhalb der Ortsteile und nach Karlsruhe gibt es auch einen Busverkehr.

Die nächste Bushaltestelle ist ca. 600 m entfernt vom Bewertungsobjekt.

Schulen:

In Karlsbad sind alle Schularten vorhanden. Im Ortsteil Langensteinbach gibt es Grundschulen, Gemeinschaftsschulen, ein Gymnasium sowie verschiedene Kindertagesstätten.

Einkaufsmöglichkeiten:

Sind in Karlsbad mit ausreichendem Angebot gegeben.

Öffentliche Einrichtungen:

Die für eine Gemeinde dieser Größe üblichen, öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden.

Beschaffenheit der
Straßen und Gehwege:

Bei der Mozartstraße handelt es sich um eine zweispurige, asphaltierte Wohnstraße mit Gehwegen zu beiden Seiten.

Öffentliche oder
private Straßen:

Öffentliche Straße

Störende Betriebe
in der Nachbarschaft:

Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:

Definition:

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Immissionen festgestellt.

Lärmschutz:

Gemäß Lärmkartierung 2022 des Daten- und Kartendienstes LUBW ist das Bewertungsobjekt tagsüber und nachts nicht von Lärmeinflüssen durch Straßen- und Schienenverkehr betroffen.

Naturgefahren:

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

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

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

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

Zusammenfassende

Beurteilung:

Mittlere bis gute Wohnlage in einem Wohngebiet im südlichen Ortsgebiet des Karlsbader Ortsteils Langensteinbach

Anmerkung:

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

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 8580/8 handelt es sich um ein nahezu rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite:

Flst.Nr. 8580/8
Ca. 10 - 12 m

Grundstückstiefe:

Ca. 40 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude mit einer Seite bis an die Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 8580/7 gebaut (Reihenendhaus). Die Garage (Einzelgarage) ist mit einer Seite bis an die Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 8567 gebaut.

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 relativ eben. Die Höhenlage zur 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).

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 28.05.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Die Auskunft beruht auf der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen bis Januar 2021.

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

| | |
|--------------------------|---|
| Unterirdische Leitungen: | Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. |
| Erschließung: | Voll erschlossen; öffentlich und gesichert |
| Erschließungskosten: | Gemäß schriftlicher Auskunft des Bürgermeisteramts Karlsbad, Sachgebietsleitung Steuern und Abgaben vom 30.05.2025 wird das Objekt "Mozartstraße 32" durch die Mozartstraße erschlossen. Sämtliche Erschließungsbeiträge wurden per Ablösevertrag vpm 29.11.1984 vollständig abgelöst. Unabhängig davon bleiben die Vorschriften in den Satzungen über Nachveranlagungen unberührt. |
| Hausanschlüsse: | Strom, Wasser, Telefon/Internet und Kanalisation |
| Einfriedigung: | Teils mit Hecken, teils mit Aluminiumzäunen |
| Außenanlagen: | Etwas verwilderte, ungepflegte gärtnerische Anlage mit Büschen und Bäumen, ein Vorgarten, ein Teich, ein Erdtank für Heizöl, mit Betonpflastersteinen befestigter Hauszugang, ein befestigter Garagenvorplatz, eine Müllbox Die Außenanlagen befinden sich in ungepflegtem, etwas vernachlässigtem Zustand. |
| Parkmöglichkeiten: | Zum Gebäude gehört eine PKW-Garage. Die Garage bietet Platz für einen PKW. Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend (kostenlose) Parkmöglichkeiten vorhanden. |

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. **Es konnten alle Räumlichkeiten des Wohnhauses besichtigt werden.**

Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden, da das Anwesen unbewohnt war und dem Sachverständigen kein Schlüssel für die Garage zur Verfügung gestellt wurde.

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag (= Tag der Besichtigung).

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.

Dem Sachverständigen wurden durch das Bauamt Karlsbad Baupläne zur Verfügung gestellt, sowie die Baugenehmigung von 28.01.1975. Das vorhandene Wohnhaus ist somit baurechtlich genehmigt. Allerdings ist für den Wintergartenanbau sowie den Dachausbau keine baurechtliche Genehmigung vorhanden.

Die Bewertung erfolgt nach dem vor Ort angetroffenen Bauzustand.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt soweit nichts anderes vermerkt ist.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 8580/8 befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus). Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Mozartstraße aus. Das zu bewertende Gebäude ist das vierte und letzte bzw. erste der Reihenhauszeile.

Nutzung :

Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)

KG:

Heizraum, zwei Kellerräume, Flur, Hobbyraum

EG:

Wohn-/Esszimmer, Küche, WC, Windfang mit Garderobe, Diele mit Abstellraum und Terrasse sowie Wintergartenanbau

OG:

Drei Zimmer, Badezimmer, Flur und zwei Balkone

DG:

Ein Zimmer, Küche und Badezimmer (Dusche mit WC).

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG bis DG beläuft sich auf rund 180 m² (ohne Wintergartenanbau).

Gebäude 2: PKW-Garage

Eingeschossige, nicht unterkellerte Einzelgarage (Fertiggarge)

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)

| | |
|---------------------------------------|--|
| Baujahr: | 1985 |
| Renovierung / Modernisierung / Umbau: | Vermutlich wurde im Jahre 1999 ein Wintergarten angebaut. Dieser ist in den Planunterlagen nicht dargestellt. Eine Baugenehmigung hierüber ist offenbar nicht vorhanden. Jedenfalls wurden dem Sachverständigen vom Bauamt diesbezüglich keine Unterlagen übermittelt. |
| Anzahl der Geschosse: | Zwei Vollgeschosse |
| Unterkellerung: | Vollunterkellerung |
| Dachausbau: | Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Gemäß Gebäudeschnitt ist ein Kniestock von 50 cm vorhanden. In den Bauakten ist offenbar kein Grundriss des Dachgeschosses vorhanden. Es ist nicht bekannt, wann das Dachgeschoss ausgebaut wurde. |
| Rohbau | |
| Fundamente: | Beton- bzw. Stahlbetonfundamente |
| Kellerwände: | Stahlbetonwände außen, Innenwände aus Mauerwerk (vermutlich Kalksandstein) |
| Geschosswände: | Außenwände und Innenwände aus Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Massivdecken |
| Dach: | Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung |
| Fassade: | Putzfassade |
| Treppe: | Holztreppe mit Holzhandlauf zum OG und DG; eine Massivtreppe mit Natursteinbelag zum KG |
| Ausbau | |
| Fenster: | Holzfenster mit Zweischiebenisolierverglasung von 1985; Fenster im Wintergarten von 1999 |
| Rollläden: | Kunststoffrollläden |
| Türen: | Furnierte Holztüren mit Holzzargen, bauzeitübliche Haustüre |
| Installation: | Bauzeitübliche Hausinstallationen |
| Heizung: | Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper, Öltank außerhalb des Wohngebäudes im Erdreich, ein Kachelofen im Wohnzimmer (EG) |
| Warmwasserversorgung: | Zentral |
| Bodenbeläge: | EG: in der Küche Fliesen, im Wohn- und Esszimmer Mosaikparkett, in der Diele und im Windfang Natursteinbelag, im Wintergarten Fliesenbelag OG: Mosaikparkett, ein Zimmer mit Fliesenbelag |

| | |
|--|---|
| | DG: Mosaikparkett, in der Küche Fliesenbelag KG: Fliesen und Vorraum mit Natursteinbelag |
| Sanitärräume: | <i>EG:</i> WC und Waschbecken; teilgeflieste Wände, Boden gefliest. <i>OG:</i> Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC, Bidet und Waschbecken; Wände und Boden gefliest. <i>DG:</i> Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken; Wände und Boden gefliest. |
| Wände: | Tapeten |
| Decken: | Im OG Teils Raufaser, ansonsten Holzverkleidung |
| Balkone, Terrasse: | Zwei Balkone mit Metallgeländer, eine kleine Terrasse mit Fliesenbelag |
| Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz: | Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/Nachforschungen angestellt. |
| Energieausweis: | Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. |
| Energetische Beurteilung: | Die energetischen Eigenschaften sind baujahresgemäß und verbesserungswürdig. Sie entsprechen nicht den heutigen Standards. |
| Grundrissgestaltung, Belichtung etc.: | Es handelt sich um ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit klassischer, zweckmäßiger und noch zeitgemäßer Grundrissaufteilung eines Reihenendhauses. Es ist ein großzügiger offener Wohn-/Essraum vorhanden. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich und bauzeitüblich. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Die Belichtung ist befriedigend. Alle Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften. Die freie Giebelseite des Gebäudes ist nach Süden orientiert. Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Baupläne verwiesen. |
| Bauzustand, Mängel u. Schäden: | Das Gebäude befindet sich in durchschnittlichem und überwiegend baujahresgemäßem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln/Schäden: - die Rahmen und Flügel der Wintergartenfenster müssen gestrichen werden - der Terrassenbelag muss erneuert werden, da die Fugen schadhaf sind - die Fugen in der Dusche sind zu erneuern - es sind Maler- und Tapezierarbeiten im gesamten Haus erforderlich - die Parkettböden sollten abgeschliffen und aufgearbeitet werden - das Dachflächenfenster in der Küche im DG ist erneuerungsbedürftig - die Heizungsanlage ist erneuerungsbedürftig |

Bei der Wertermittlung wird die unterlassene Instandhaltung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag (marktorientiert) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterlassene Instandhaltung auch zu einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen kann.

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

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

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

Besondere Ausstattungsmerkmale: Eingangstreppe mit Granitbelag und Metallgeänder, Vordach, Kelleraußentreppe, zwei Balkone, Wintergartenanbau

Sonstiges Zubehör: Entfällt

Gebäude 2:

PKW-Garage (Einzelgarage als Fertigarage)

Baujahr: 1985

Renovierung / Modernisierung / Umbau:

Keine

Anzahl der Geschosse:

Ein Vollgeschoss

Unterkellerung:

Nein

Rohbau

Fundamente:

Betonfundamente

Geschosswände:

Betonwände

Dach:

Flachdach mit Abdichtung

Fassade:

Putzfassade

Türen/Tore:

Stahlblechschwingtor

Installation:

Nicht bekannt

Heizung:

Unbeheizt

Bodenbeläge:

Nicht bekannt

Bauzustand, Mängel u. Schäden:

Das Gebäude befindet sich von außen in mittlerem Bauzustand ohne besonderen Instandhaltungs-/Renovierungsstau bzw. Mängel oder Schäden:
- keine Innenbesichtigung möglich, da kein Schlüssel übergeben wurde

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: Zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) in durchschnittlichem und überwiegend bauzeitgemäßem Bauzustand sowie PKW-Einzelgarage, welche nicht von innen besichtigt werden konnte. Die Gebäude sind gut in die Umgebungsbebauung eingefügt. Für die weitere wirtschaftliche Nutzung sind gewisse Renovierungsmaßnahmen des Wohngebäudes erforderlich. Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand nach Durchführung der erforderlichen Maßnahmen.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Gebäude wurden als Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit Garage geplant und gebaut und seitdem offenbar so genutzt.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung: Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig in erster Linie eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus in Frage kommen.

Denkbar wäre eventuell auch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke, sowie die Nutzung als Zweifamilienhaus, da im DG bereits ein Badezimmer und eine Küche vorhanden sind. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften des Bebauungsplanes, der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienhaus und Garage unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

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.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus sowie eine Garage, welche zum Wertermittlungstichtag unbewohnt waren.

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

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

6.2 Bodenwert

Verfahren

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

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

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben 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

Der Gemeinsame Gutachterausschuss im südlichen Landkreis Karlsruhe gibt einen Bodenrichtwert von **500,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Wohnbaufläche, baureifes Land und eine Grundstückstiefe von 35 m.

Beurteilung

Zum Wertermittlungsstichtag ist eine wertmindernde Entwicklung des Bodenwertniveaus zu berücksichtigen. Im Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Karlsruhe ist ein Rückgang der Bodenpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke dokumentiert. Es ist anzunehmen, dass diese Entwicklung sich auch auf den Landkreis Karlsruhe überträgt. Entsprechende konkrete Daten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den südlichen Landkreis Karlsruhe liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Vor diesem Hintergrund wird ein sachverständiger Abschlag auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 5 %, aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung angesetzt.

Der Sachverständige erachtet den aktuellen, angepasstem Bodenrichtwert als geeignete und angemessene Grundlage für die Bewertung des Bewertungsgrundstücks. Das Grundstück weist jedoch eine Grundstückstiefe von bis zu ca. 40 m auf und überschreitet damit die für den Richtwert maßgebliche durchschnittliche Tiefe von bis zu 35 m. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine differenzierte Bewertung durch eine Aufteilung in Vorderland und Hinterland.

Das Vorderland mit einer Tiefe von bis zu 35 m (= 390 m²) wird mit dem Bodenrichtwert (zeitlich angepasst) bewertet. Für das darüber hinausgehende Hinterland erfolgt eine gesonderte Bewertung: In Anlehnung an die Empfehlungen des zuständigen Gutachterausschusses werden für diese Fläche (58 m²) 20 % des Bodenrichtwerts angesetzt.

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts sind nach sachverständigem Ermessen nicht erforderlich. Die Lage, der Zuschnitt, die vorhandene Bebauung sowie die rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten des Grundstücks weichen nicht signifikant von den übrigen Grundstücken innerhalb der maßgeblichen Richtwertzone ab.

Bodenwertermittlung

| | |
|---|----------------------|
| Bodenrichtwert: | 500 EUR |
| Abschlag wegen der allgemeinen Bodenpreisentwicklung -5 % | -25 EUR |
| | 475 EUR |
| Bodenwert angepasst: | 475 EUR |
| Bodenwert für Hinterland (= 20 % des Richtwertes): | 95 EUR |
| <u>Berechnung:</u> | |
| <i><u>Vorderland (Bauland):</u></i> | |
| <i><u>Flst. Nr. 8580/8 mit einer Größe von 390 m²:</u></i> | |
| 390 m ² x | 475EUR = 185.250 EUR |
| <i><u>Hinterland (Gartenland):</u></i> | |
| <i><u>Flst. Nr. 8580/8 mit einer Größe von 58 m²:</u></i> | |
| 58 m ² x | 95EUR = 5.510 EUR |
| Bodenwert gesamt | = 190.760EUR |

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 derer Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

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

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

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

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

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor = $RND/GND \times$ durchschnittliche Herstellungskosten.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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

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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

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

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

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

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

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

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

Gebäudewertermittlung:

Gebäude 1:

Einfamilienhaus (Reihenendhaus)

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 385,30 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Einfamilienwohnhaus Typ 2.11 (EFH, einseitig angebaut, unterkellert, zwei Geschosse, DG ausgebaut)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im teilweise renovierten Zustand).

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 747 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,6

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Anpassungen sind u. a. vorzunehmen, wenn das zu bewertende Gebäude besondere Abweichungen zum Gebäudenormtyp aufweist.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Im vorliegenden Fall ist kein Zu- oder Abschlag vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

| | | | |
|----------|--|--|----|
| Entfällt | | | 0% |
|----------|--|--|----|

| | | | |
|------------------------------|---|--|----|
| Summe der Zu- und Abschläge: | + | | 0% |
|------------------------------|---|--|----|

| | | | |
|--------------------------------|--|--|------|
| Anzusetzender Korrekturfaktor: | | | 1,00 |
|--------------------------------|--|--|------|

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,872 -Stand I. Quartal 2025-

Baujahr

1985

Gebäudealter

40 Jahre

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Das Gebäude befindet sich in durchschnittlichem Bauzustand mit gewissem Renovierungsstau.

Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden, damit das Objekt nachhaltig nutzbar ist. Das Wohnhaus wird somit im Zustand nach Durchführung dieser Renovierungsmaßnahmen bewertet. Die Minderung für die Renovierung/Sanierung wird in Abzug gebracht.

Unter Berücksichtigung der durchzuführenden Maßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in der ImmoWerV sachverständig wie folgt ermittelt worden:

| 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 Innenausbau, 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 Instandhalt.

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:

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

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

Daher können die in der Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen b 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.

Ausgangsp Parameter:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Gebäudealter: 40 Jahre

Ermittelte Modernisierungspunkte: 4 Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, sowie der durchgeführten und geplanten Modernisierungsmaßnahmen, ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND 41 Jahre

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m²: 747,00EUR

Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge: 1,000 = 747,00EUR

Indexierter Kostenkennwert: x 1,872 = 1.398,38EUR

Bruttogrundfläche in m x 385,30 = 538.796 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 538.796 EUR

in der BGF nicht erfasste Bauteile:

Eingangstreppe, Kelleraußentreppe, zwei Balkone, Wintergartenanbau =

42.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 580.796 EUR

x Regionalfaktor

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss südlicher Landkreis wurde bislang kein Regionalfaktor angegeben. Der Gutachterausschuss Karlsruhe, dessen Sachwertfaktoren für die Wertermittlung angewendet werden, gibt einen Regionalfaktor von 1,0 an.

= 1,000

Herstellungskosten der baulichen Anlage an Teilmarkt angepasst

580.796 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

580.796 EUR x 0,5125 = 297.658 EUR

Einfamilienwohnhaus = **297.658 EUR**

Gebäude Nr. 2:

PKW-Einzelgarage (Reihengarage)

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 16,50 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

ähnlich Typ 14.1 Einzelgaragen

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 365 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,5

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Entfällt 0%

Summe der Zu- und Abschläge: + 0%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,00

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,872 -Stand I. Quartal 2025-

Baujahr

1975

Gebäudealter

50

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

Keine bekannt

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 Modernisierungspunkte angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beläuft sich auf 60 Jahre.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Gebäudealter: 40 Jahre

Ermittelte Modernisierungspunkte: 0 Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrads und aufgrund des vor Ort angetroffenen Bauzustandes ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND 20 Jahre

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m²: 365,00EUR

evtl. Korrekturfaktoren: x 1,000 = 365,00EUR

Indexierter Kostenkennwert: x 1,872 = 683,28EUR

Bruttogrundfläche in m² x 16,50 = 11.274 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 11.274 EUR

| | | | | |
|---|---|--------|---|-----------------|
| Herstellungskosten des Gebäudes | | | | 11.274 EUR |
| in der BGF nicht erfasste Bauteile: | | | | |
| Entfällt | = | | | 0 EUR |
| <hr/> | | | | |
| Herstellungskosten der baulichen Anlage | | | | 11.274 EUR |
| x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt) | | | | |
| -entfällt- | | | | - |
| x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND) | | | | |
| 11.274 EUR | x | 0,3333 | = | 3.758 EUR |
| <hr/> | | | | |
| PKW-Garage | = | | | 3.758EUR |

Vorläufiger Sachwert

| | | |
|---|---------|-------------------|
| Geb. 1 : Einfamilienwohnhaus | = | 297.658 EUR |
| Geb. 2: PKW-Garage | = | 3.758 EUR |
| Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen | = | 301.416 EUR |
| Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert, sehr wenige Außenanlagen angelegt) | 4,00% = | 12.057 EUR |
| Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen | | 313.473 EUR |
| zzgl. Bodenwert | | 190.760 EUR |
| Vorläufiger Sachwert | | 504.233EUR |

Besondere objektspezifische GrundstücksmerkmaleBaumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

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

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

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

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

- die Rahmen und Flügel der Wintergartenfenster müssen gestrichen werden
- der Terrassenbelag muss erneuert werden, da die Fugen schadhaft sind
- die Fugen in der Dusche sind zu erneuern
- es sind Maler- und Tapezierarbeiten im gesamten Haus erforderlich
- die Parkettböden sollten abgeschliffen und aufgearbeitet werden
- das Dachflächenfenster in der Küche im DG ist erneuerungsbedürftig
- die Heizungsanlage ist erneuerungsbedürftig

Es wird angenommen, dass eine **durchschnittliche Renovierung** vorgenommen Es werden marktorientierte Kosten (entspricht nicht den tatsächlich anfallenden Kosten für die erforderlichen Renovierungen) angesetzt und als marktgerecht erachtet.

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungs- /Sanierungsstaus und der Schäden/Mängel: = 45.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau an der Garage:

- keine Innenbesichtigung möglich

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungs- /Sanierungsstaus und der Schäden/Mängel: = 0EUR

c) Sonstiges:

Pauschale Wertminderung wegen der vorhandenen Baulast, welche eine schlechtere Grundstücksausnutzung (GFZ) bedeutet, als gemäß Bebauungsplan tatsächlich zulässig ist = 15.000EUR

Außenanlage in Ordnung bringen (roden etc.) = 2.000EUR

Sicherheitsabschlag, da keine Baugeneimigung vom Wintergarten und vom Dachausbau vorhanden ist. Es ist mit möglichen, nachträglichen Kosten durch die Baubehörde zu rechnen. = 8.000EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 70.000EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für den südlichen Landkreis Karlsruhe hat bislang noch keine Sachwertfaktoren für EFH und ZFH in Karlsbad ermittelt, welche für die Verkehrswertermittlung als Grundlage herangezogen werden könnten. Bislang wurden nur stichprobenhafte Auswertungen vorgenommen.

Benachbarte Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäuser und für Doppel-/Reihenhäuser bebaute Grundstücke ermittelt. Nach dieser Auswertung ergibt sich für Karlsruhe und Stadtteile, bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert (nach Sachwertrichtlinie), ein Sachwertfaktor von etwa 1,30 für Doppelhäuser und Reihenendhäuser, ohne Bezug auf ein bestimmtes Bodenwertniveau.

Dieser Sachwertfaktor kann zumindest als Orientierungswert auch für Karlsbad angewendet werden, wenngleich allerdings noch ein Lageabschlag vorzunehmen ist (wegen niedrigerem Bodenwert).

Der Gutachterausschuss der Stadt Pforzheim hat im Immobilienmarktbericht 2023 ebenfalls u. a. Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Nach dieser Auswertung ergibt sich für Pforzheim und Stadtteile, bei einem vorläufigen Sachwert von 480.000,- Euro (nach Sachwertrichtlinie), ein Sachwertfaktor von etwa 1,20, ohne Bezug auf ein durchschnittliches Bodenwertniveau. Das Diagramm wurde extrapoliert, da die Auswertung bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 375.000,- Euro endete.

Dieser Sachwertfaktor kann ebenfalls als Orientierungswert auch für Karlsbad-Langensteinbach (mit Lageabschlag) angewendet werden.

Die genannten Sachwertfaktoren wurden allerdings noch nach dem Modell der Sachwertrichtlinie abgeleitet. Würde man in diesem Gutachten für das Sachwertverfahren auch die Sachwertrichtlinie anwenden, ergäbe sich ein vorläufiger Sachwert von **rund 471.000,- Euro**. Auf diesen Wert beziehen sich die genannten Sachwertfaktoren.

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein Sachwertfaktor **von 1,12** als angemessen erachtet. Der Sachverständige orientiert sich hierbei an der Ausweisung der Sachwertfaktoren durch den Gutachterausschuss Karlsruhe und Pforzheim, allerdings mit Abschlägen für die nachteiligere Lage in Karlsbad-Langensteinbach mit deutlich niedrigeren Bodenrichtwerten.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors ist außerdem die Tatsache berücksichtigt, dass sich die Immobilienpreise seit Veröffentlichung des Marktberichtes wieder etwas stabilisiert haben.

Sachwert

| | | |
|---|----------|-------------------|
| Vorläufiger Sachwert | = | 504.233EUR |
| Sachwertfaktor: 1,12 | | |
| das entspr. einem Zu-/Abschlag von 12,00% | = | 60.508 EUR |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | | 564.741EUR |
| Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale | = - | 70.000EUR |
| Sachwert | = | 494.741EUR |

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,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die CO₂-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

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

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

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

a. 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,

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

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

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

5.) Die Betriebskosten werden üblicherweise auf den Mieter umgelegt und sind deshalb nicht von den Mieteinnahmen abzuziehen. Aus diesem Grunde sind die Betriebskosten in der nachfolgenden Berechnung nicht beachtet.

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 17 % und 19 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 17,90 % des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

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

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

Verwaltungskosten:

| | | | | |
|-----------|---|---------|---|--------|
| 359,00EUR | 1 | Einheit | = | 359EUR |
| 47,00EUR | 1 | Garage | = | 47EUR |

Instandhaltungsrücklage:

| | | | | |
|-----------|--------|---------------------------|---|----------|
| 14,00EUR | 179,95 | m ² Wohnfläche | = | 2.519EUR |
| 106,00EUR | 1 | Garage | = | 106EUR |

Mietausfallwagnis:

| | | | | |
|--------------|------|--|---|--------|
| 20.688,00EUR | 2,0% | | = | 414EUR |
|--------------|------|--|---|--------|

CO₂-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil :

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird nach Sanierung ein mittlerer Energieverbrauch für Einfamilienhäuser unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO₂-Rechentools ermittelt.

In diesem Fall trägt der Vermieter 60% der gesamten Kohlendioxidkosten.

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

= 255EUR

Bewirtschaftungskosten insgesamt

3.700EUR

Das entspricht ungefähr

17,90%

**Liegenschaftszinssätze
(§ 21 ImmoWertV)**

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

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

Einflussfaktoren

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

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

Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss des südlichen Landkreises Karlsruhe hat bislang noch keine örtlichen Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Benachbarte Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss für Karlsruhe hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze für Karlsruhe und Stadtteile ermittelt (die Werte weisen jeweils den Median und nicht den arithmetischen Mittelwert aus, da der Median eine größere Robustheit gegenüber Ausreißern garantiert):

Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht vermietete Objekte **1,70%**
mittl. RND 29 Jahre, mittl. WFL 170 m² (-0,3 bis 4,4 %)

Doppel-/Reihenendhäuser, nicht vermietete Objekte **1,50%**
mittl. RND 35 Jahre, mittl. WFL 130 m² (-1,2 bis 3,80 %)

Der Gutachterausschuss von Pforzheim hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 folgende Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt:

Ein- und Zweifamilienhäuser, durchschnittlicher LZ **1,00%**
mittl. RND 28 Jahre, mittl. WFL 153 m², (-2,1 bis 3,1 %)

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

Freistehendes Einfamilienhaus **1,50 - 4,00 %**
Nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus **1,50 - 4,50 %**

Ansatz Liegenschaftszins

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

1,90%

(Einstufungskriterien: Einfamilienhaus als Reihenendhaus in durchschnittlichem Bauzustand - nach Durchführung der erforderlichen Renovierungen, normales Mietniveau, mittlere bis gute Wohnlage in Karlsbad-Langensteinbach, unterdurchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliche Grundstücksgröße, durchschnittliche Grundstücksausnutzung, durchschnittliche Hausgröße, durchschnittliche Restnutzungsdauer).

Beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes wurde berücksichtigt, dass die Preise und Bautätigkeiten sich nach den Rückgängen der letzten beiden Jahre etwas stabilisiert haben. Die derzeit stabilen Bauzinsen tragen hierzu positiv bei.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

| | | | | | |
|--------------------------------|-------|----|-----------|---|-----------|
| 41 | Jahre | x | 1.674EUR | = | 68.634EUR |
| 20 | Jahre | x | 50EUR | = | 1.000EUR |
| | | | | | <hr/> |
| | | | | | 69.634EUR |
| 69.634 EUR | / | | 1.724 EUR | = | 40,39 |
| gerundet | = | 40 | Jahre | | |
| Die mittlere Restnutzungsdauer | | 40 | Jahre | | |

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Baupläne ermittelt. Die Fläche des Dachgeschosses konnte lediglich überschlägig ermittelt werden. Die Wohnflächenberechnung liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelten Wohnfläche beträgt:

| | | |
|-------------------|--------|----------------|
| <u>Wohnfläche</u> | | |
| EFH im EG bis DG | 179,95 | m ² |
| | <hr/> | |
| Gesamtwohnfläche: | 179,95 | m ² |

Mietsituation

Das Einfamilienhaus und die Garage waren zum Stichtag leerstehend.

Mietspiegel

Für Karlsbad gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde auch in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis März 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Gemeinde Karlsbad (Postleitzahlenbezirk 76307) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

Desweiteren wurden die Auswertungen unter Punkt 4.1 "Immobilienmarkt" beachtet.

Über das Internetportal www.wohnpreis.de wird ein Marktmietenspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietenspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietenspiegel auf www.wohnpreis.de ist kein amtlicher Mietenspiegel.

Herausgeber dieses Marktmietenspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen. Gemäß Marktmietenspiegel belaufen sich die Mieten in Karlsbad bei Bestandsgebäuden im Durchschnitt bei 10,33 Euro/m² (Preisspanne 7,64 bis 14,54 Euro/m²).

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

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige Wohnhäuser in Karlsbad-Langensteinbach bei etwa 9,- bis 9,60 Euro pro m² Wohnfläche. Diese Miete erscheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar. Für die Bewertung wird deshalb ein Mietansatz von 9,30 Euro pro m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Der Mietansatz bezieht sich auf den Zustand nach Durchführung der unterstellten Renovierungsmaßnahmen. Es wird davon ausgegangen, dass, nach erfolgter Renovierung, dieser Mietansatz am Markt sofort zu erzielen ist. Bei dem Mietansatz ist die Fläche des Wintergartens berücksichtigt, da bei der Berechnung der Wohnfläche der Wintergarten nicht beachtet wurde (keine Baupläne, keine Bauenehmiauna).

Berechnung

| Bauteil/Geschoss | Wohn-/Nutzfläche in m ² | Miete pro m ² -Nettokaltmiete- | Miete pro Monat -Nettokaltmiete- |
|--|---------------------------------------|--|-------------------------------------|
| 1) EFH im EG bis DG | 179,95 | 9,30EUR | 1.674EUR |
| 2) Garage | -pauschal- | | 50EUR |
| Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat | | | = 1.724EUR |
| Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag) | | | = 20.688EUR |
| Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung | | | = -3.700EUR |
| Reinertrag | | | = 16.988EUR |
| Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: | | | |
| 190.760EUR | x | 1,90% | = -3.624EUR |
| Ertrag der baulichen Anlagen | | | = 13.364EUR |

| | | |
|--|-----|-------------------|
| Ertrag der baulichen Anlagen | = | 13.364EUR |
| Barwertfaktor bei 40 Jahren RND 1,90% Liegenschaftszinssatz | x | 27,84 |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | = | 372.054EUR |
| zzgl. Bodenwert | = | 190.760EUR |
| Vorläufiger Ertragswert | = | 562.814EUR |
| Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung) | = - | 70.000EUR |
| Ertragswert | = | 492.814EUR |

6.5 Verkehrswert

Definition

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

| | |
|-------------|------------|
| SACHWERT | 494.741EUR |
| ERTRAGSWERT | 492.814EUR |

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 gut plausibilieren.

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 76307 Karlsbad-Langensteinbach, Mozartstraße 32, Flst. Nr. 8580/8 -zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025- ermittelt:

| | |
|--|-------------------|
| VERKEHRSWERT (MARKTWERT) | 495.000EUR |
| (in Worten: Vierhundertfünfundneunzigtausend 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 Auftragsabschluss

- Altlasten:** Gemäß Auskunft des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 28.05.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Die Auskunft beruht auf der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen bis Januar 2021.
- Verwalter:** Es ist kein externer Verwalter vorhanden.
- Mietsituation:** Das Einfamilienhaus und die Garage waren zum Stichtag leerstehend.
- Wohnpreisbindung:** Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- Gewerbe:** Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
- Zubehör:** Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Energieausweis:** Es liegt kein Energieausweis vor.

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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2024
- Immobilienmarktbericht Pforzheim 2023

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude 1: Einfamilienhasu als Reihenendhaus
 Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung vom 26.05.2025
 Aufmaß: Nein

| Raum | Länge in m | Breite in m | Faktor | Fläche in m ² | Geschoss-summe BGF |
|--|---------------|----------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kellergeschoss | 13,600 | x | 7,000 | = | 95,20 |
| | 1,500 | x | 3,000 | = | 4,50 |
| | | | | | 99,70 m² |
| Erdgeschoss | 13,600 | x | 7,000 | = | 95,20 |
| Obergeschoss | 13,600 | x | 7,000 | = | 95,20 |
| Dachgeschoss | 13,600 | x | 7,000 | = | 95,20 |
| Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses (Reihenendhaus) | | | | | 385,30 m² |

Gebäude 2: PKW-Garage
 Unterlagen: Lageplan, Ortsbesichtigung vom 26.05.2025
 Aufmaß: Nein

| Raum | Länge in m | Breite in m | Faktor | Fläche in m ² | Geschoss-summe BGF |
|---|---------------|----------------|--------|-----------------------------|----------------------------|
| Erdgeschoss | 5,500 | x | 3,000 | = | 16,50 |
| Bruttogrundfläche der PKW-Garage | | | | | 16,50 m² |

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
 Geschoss: Erdgeschoss, Obergeschoss
 Fläche: Wohnfläche des EFH im EG und OG
 Unterlagen: Baupläne von 1984, Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung,
 Ortsbesichtigung vom 26.05.2025
 Aufmaß: Nein

| Raum | Länge in m | Breite in m | Faktor | Fläche in m ² | Raum- summe | Abzug für Putz 1,50% | Wohnfläche | |
|--------------------|---------------|----------------|--------|-----------------------------|----------------|----------------------------|------------|----------------------|
| <u>Erdgeschoss</u> | | | | | | | | |
| Wohnen/Essen | 5,970 | x | 6,450 | = | 38,51 | | | |
| | -1,400 | x | 2,335 | = | -3,27 | | | |
| | 3,400 | x | 1,100 | = | 3,74 | | | |
| | -0,740 | x | 0,400 | = | -0,30 | 38,68 | 0,58 | 38,10 m ² |
| Küche | 5,810 | x | 2,910 | = | 16,91 | | | |
| | -0,700 | x | 1,100 | 0,5 | = -0,39 | 16,52 | 0,25 | 16,27 m ² |
| WC | 1,250 | x | 1,350 | = | 1,69 | 1,69 | 0,03 | 1,66 m ² |
| Windfang | 1,835 | x | 1,500 | = | 2,75 | 2,75 | 0,04 | 2,71 m ² |
| Diele | 1,835 | x | 2,800 | = | 5,14 | 5,14 | 0,08 | 5,06 m ² |
| Garderobe | 1,350 | x | 1,600 | = | 2,16 | 7,30 | 0,11 | 7,19 m ² |
| Summe EG | | | | | | | | 70,99 m ² |

| Raum | Länge in m | Breite in m | Faktor | Fläche in m ² | Raum- summe | Abzug für Putz 1,50% | Wohnfläche |
|------|---------------|----------------|--------|-----------------------------|----------------|----------------------------|------------|
|------|---------------|----------------|--------|-----------------------------|----------------|----------------------------|------------|

Obergeschoss

| | | | | | | | |
|---------------------------------|---------------------|----------------|--------|----------------|-------|------|----------------------|
| Arbeitszimmer | 2,335 x -0,740 x | 2,910 0,400 | = = | 6,79 -0,30 | 6,49 | 0,10 | 6,39 m ² |
| Kinderzimmer | 5,815 x -0,350 x | 2,910 1,100 | = = | 16,92 -0,39 | 16,53 | 0,25 | 16,28 m ² |
| Bad | 3,295 x | 3,300 | = | 10,87 | 10,87 | 0,16 | 10,71 m ² |
| Flur | 2,180 x -1,420 x | 3,750 0,630 | = = | 8,18 -0,89 | 7,29 | 0,11 | 7,18 m ² |
| Schlafzimmer | 3,400 x 3,400 x | 6,450 1,100 | = = | 21,93 3,74 | 25,67 | 0,39 | 25,28 m ² |
| Balkon Garten- seite zu 1/4 | 3,500 x | 1,800 | 0,25 = | 1,58 | 1,58 | 0,02 | 1,56 m ² |
| Balkon Straßen- seite zu 1/4 | 3,500 x | 1,800 | 0,25 = | 1,58 | 1,58 | 0,02 | 1,56 m ² |
| Summe OG | | | | | | | 68,96 m ² |

Dachgeschoss

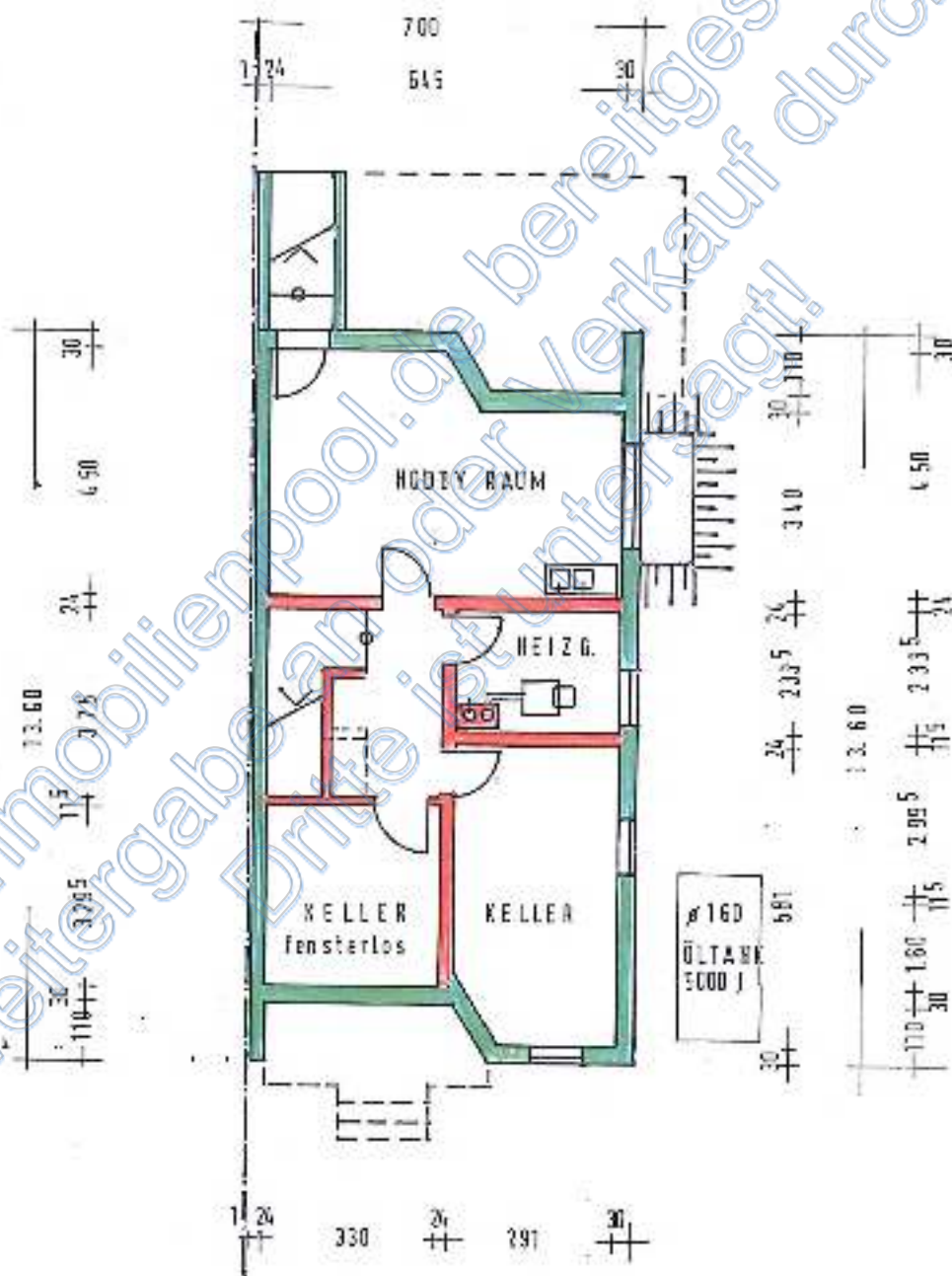
| | | | | | | | |
|------------------|--|--|--|--|-------|------|----------------------|
| ausgebaute Räume | überschlägig ermittelt, da keine Berechnungen und Planunterlagen vorgelegt werden konnten | | | | 40,00 | 0,00 | 40,00 m ² |
| Summe DG | | | | | | | 40,00 m ² |

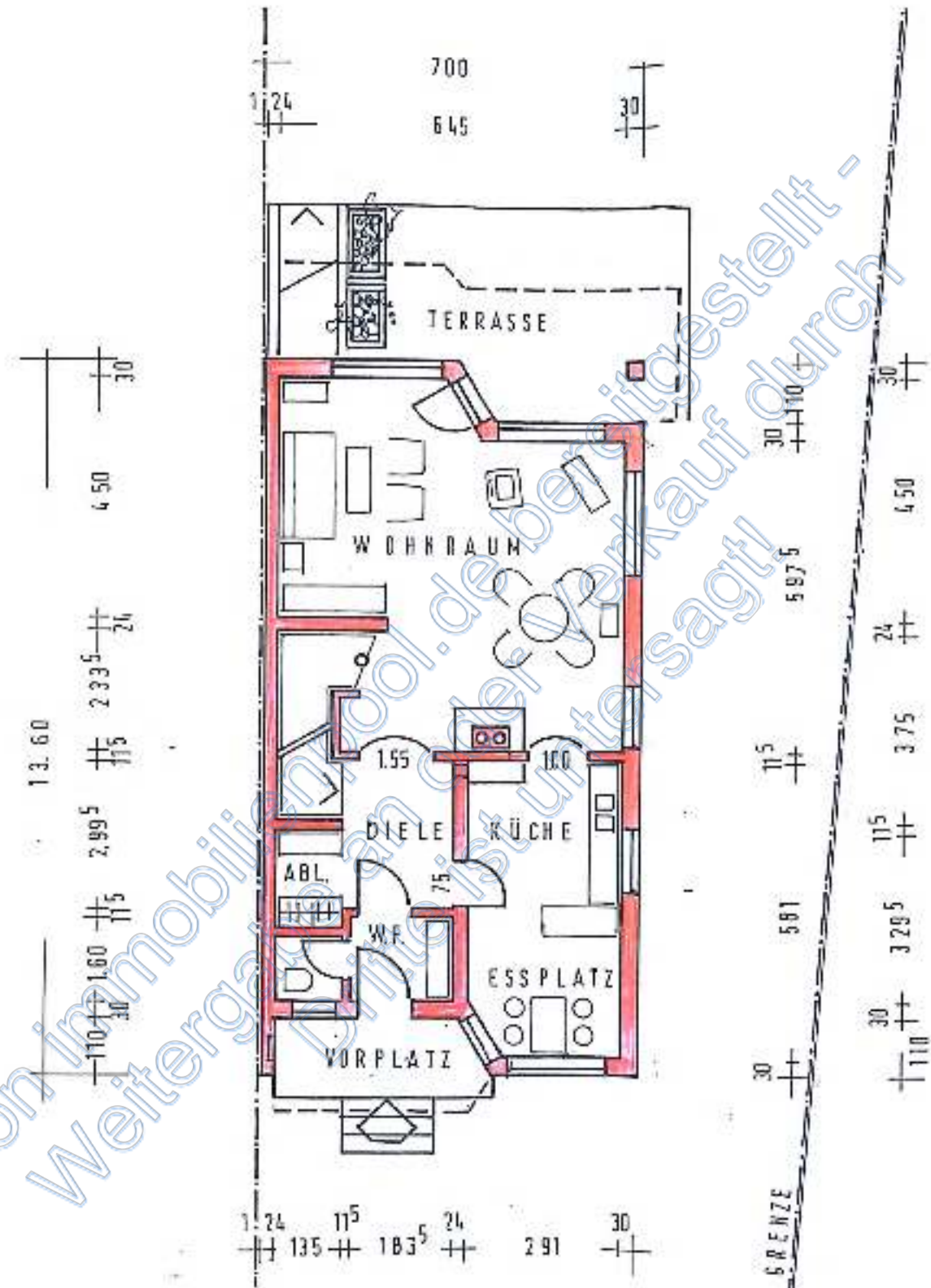
Summe der Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG bis DG 179,95 m²

Baupläne; unmaßstäblich

Einfamilienhaus (Reihenendhaus)

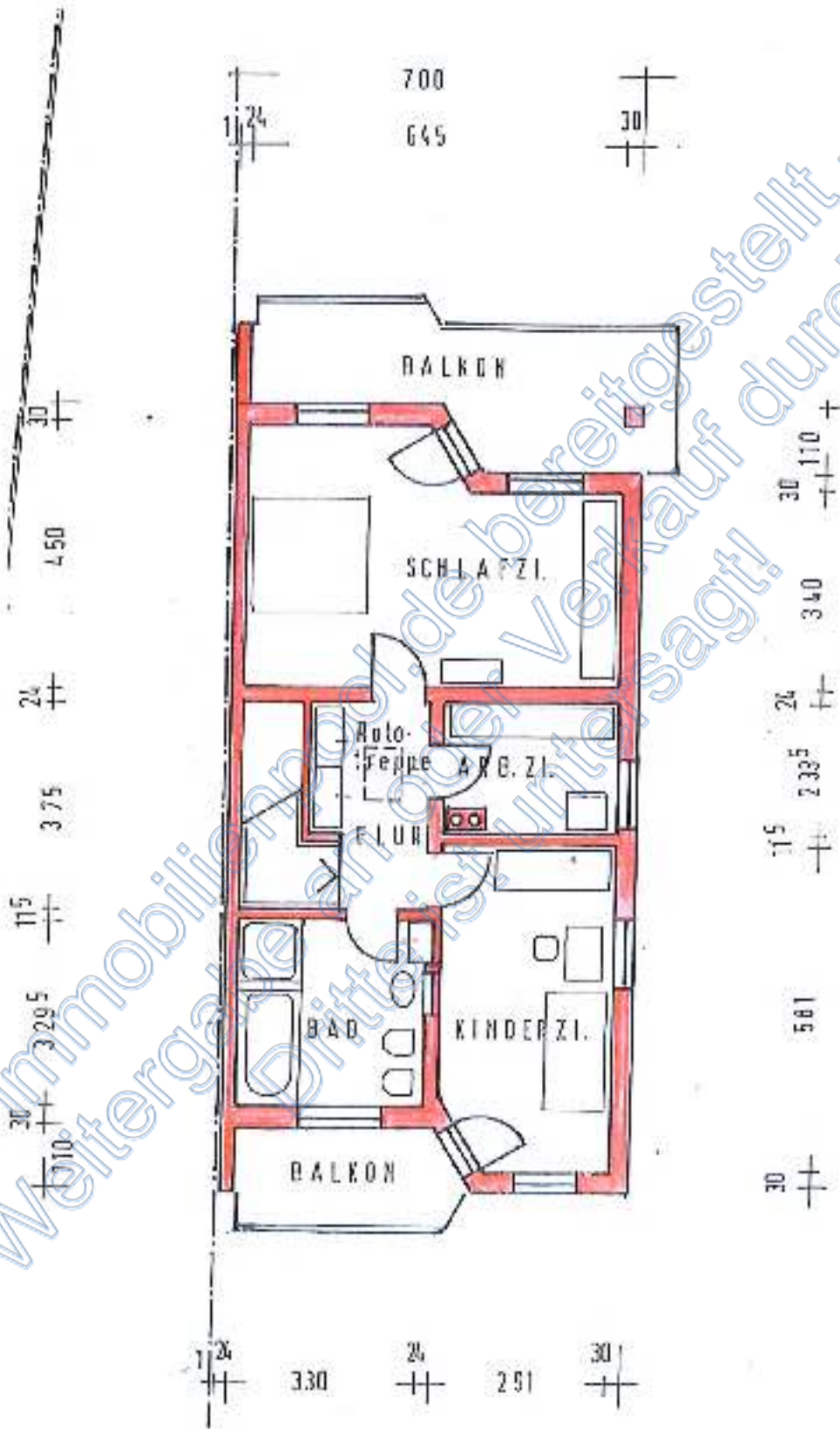
Grundriss Kellergeschoss



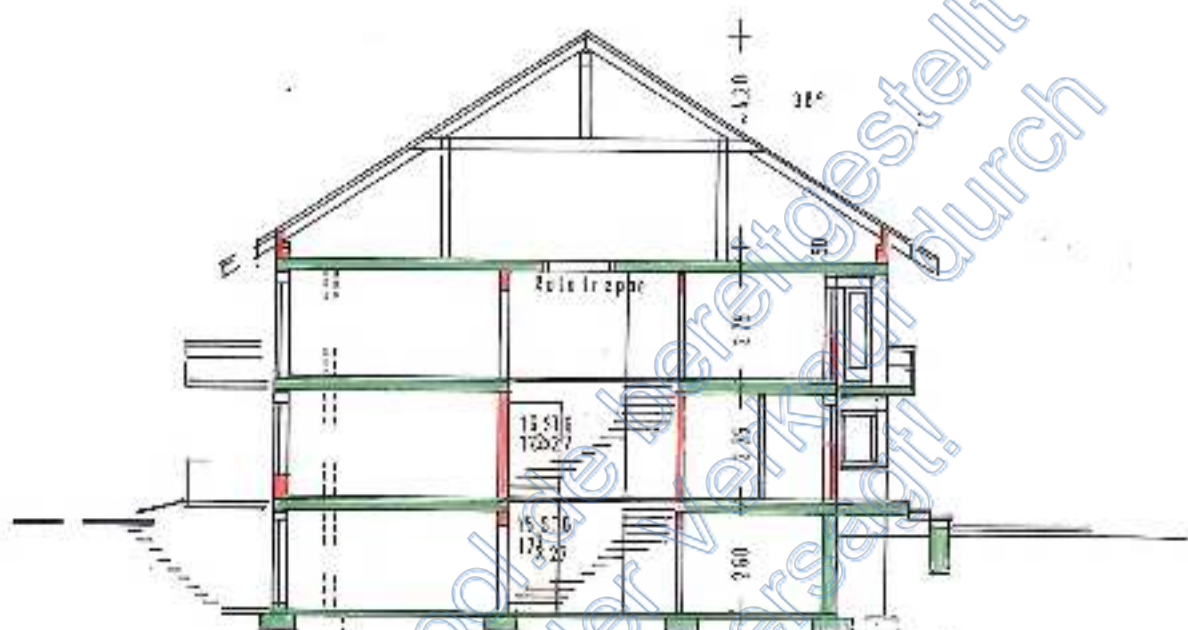


Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ohne Weiteresagt!

Grundriss Obergeschoss



Gebäudeschnitt



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

Lageplan M 1 : 500

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

Maßstab (im Papierdruck): 1:500
Ausdehnung: 85 m x 85 m



50 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 8580/8: 448 m²

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

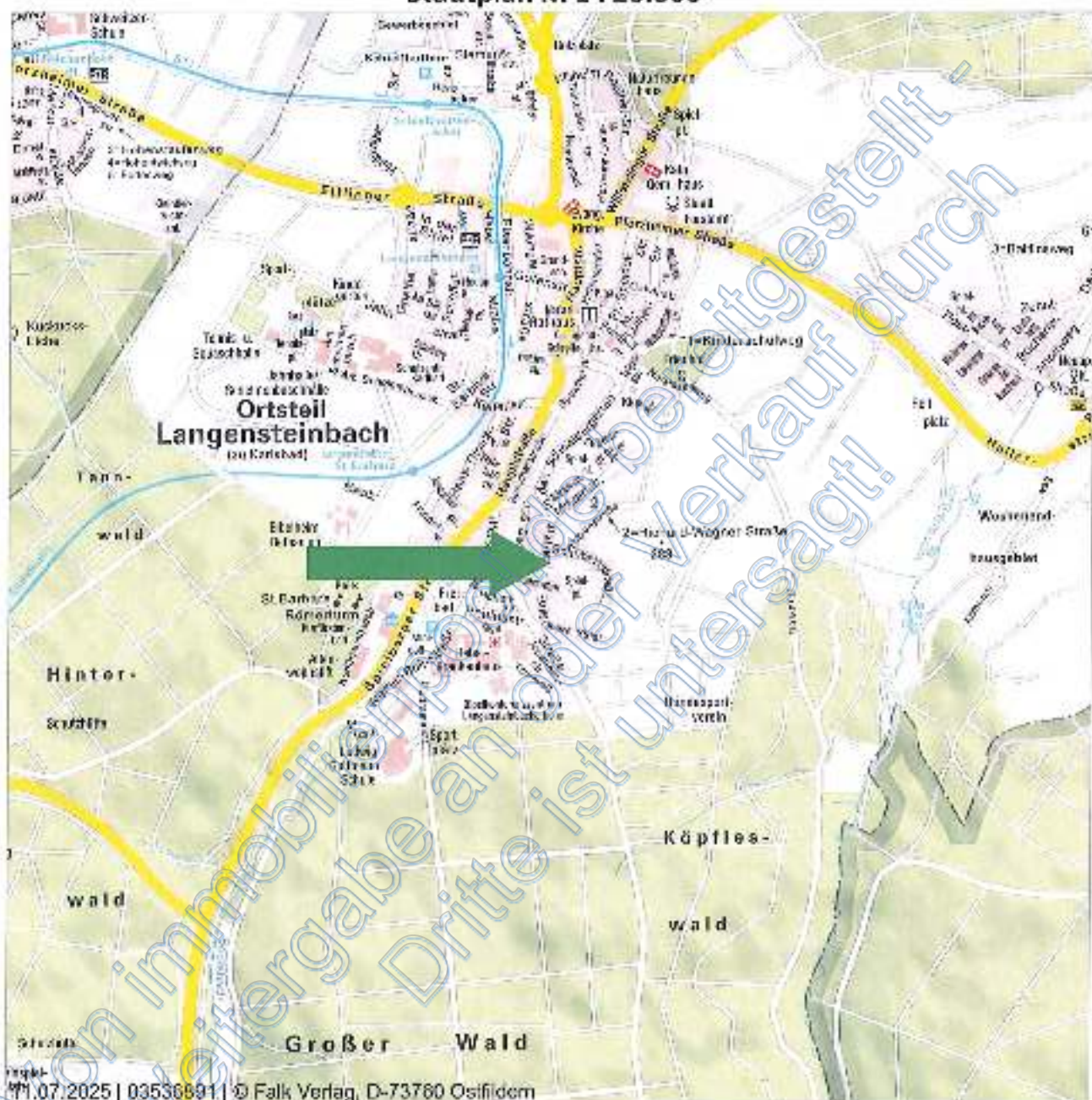
Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert 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 Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Amliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Juli 2025

Stadtplan M 1 : 20.000



17.07.2025 | 03536891 | © Falk Verlag, D-73760 Osifidern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.100 m x 3.100 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Personeng, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:100.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Das Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 20 Exemplaren, sowie die Vervielfältigung, in Deutschland im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

FAIRPLAY GmbH & Co. KG Stand: 2025

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude:

Einfamilienwohnhaus Typ 2.11 (EG und OG ausgebaut, unterkellert, DG ausgebaut, einseitig angebaut) Standardstufen in renoviertem Zustand

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

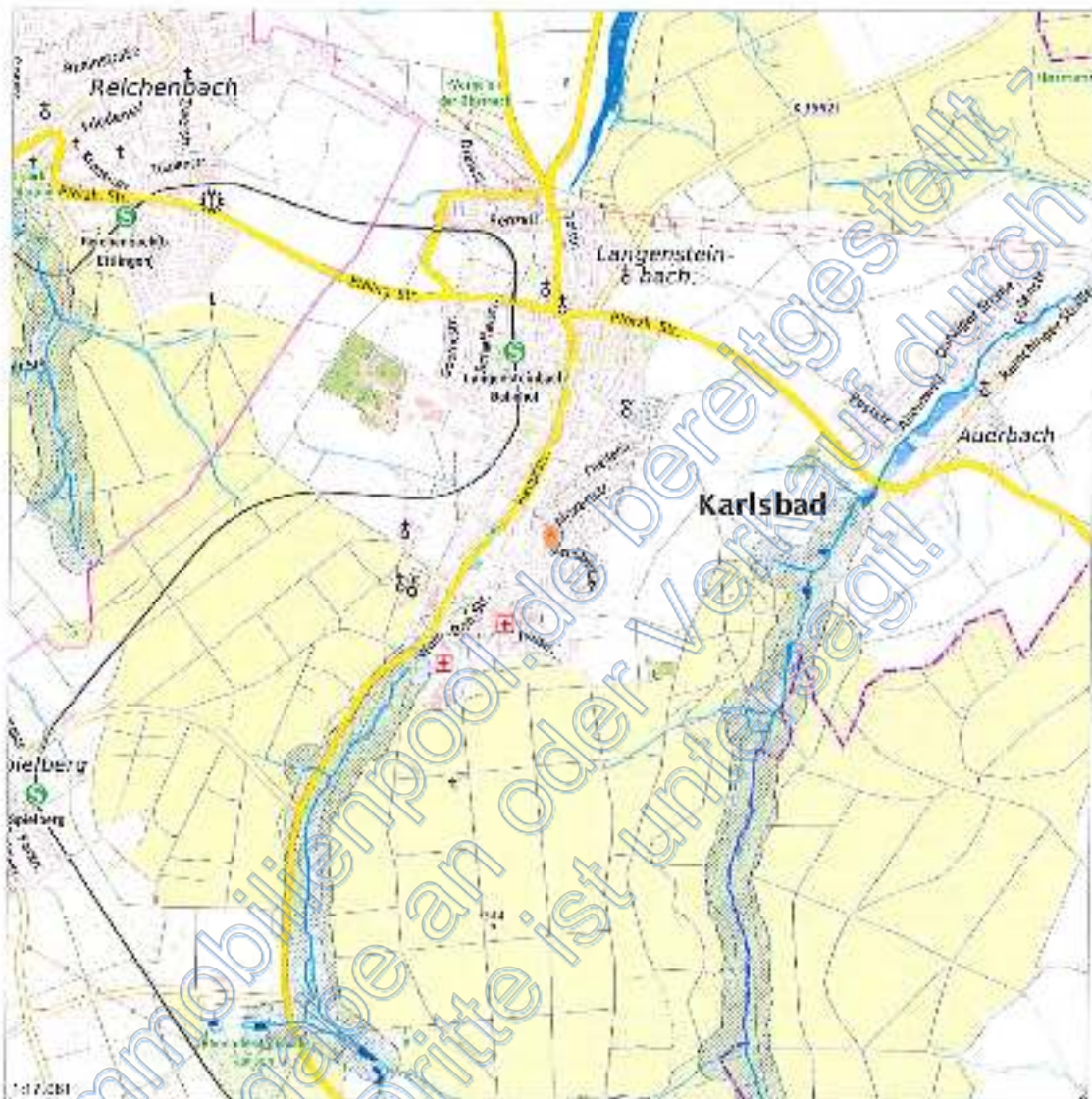
| | | | | | | |
|---|-----|-----|-----|-----|------|------|
| Kostenkennwerte in EUR/m ² BGF | 815 | 655 | 785 | 945 | 1180 | 100% |
|---|-----|-----|-----|-----|------|------|

Für den wirtschaftlichen Betrieb des Einfamilienhauses sind gewisse Renovierungsmaßnahmen erforderlich (Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge aufarbeiten, Austausch der Heizung, schadhafte Terrassenbelag erneuern). Diese Maßnahmen werden beim Ansatz der Standardstufe beachtet und im Abschnitt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" in Abzug gebracht.

| Standardmerkmal | Wägungsanteil | Anteil am Kostenkennwert | Anteil an der Standardstufe |
|--|---------------|------------------------------|-----------------------------|
| Außenwände | 23% | 158 EUR/m ² | 0,46 |
| Dächer | 15% | 103 EUR/m ² | 0,3 |
| Außentüren und Fenster | 11% | 75 EUR/m ² | 0,22 |
| Innenwände und -türen | 11% | 86 EUR/m ² | 0,33 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11% | 86 EUR/m ² | 0,33 |
| Fußböden | 5% | 43 EUR/m ² | 0,18 |
| Sanitäreinrichtungen | 9% | 71 EUR/m ² | 0,27 |
| Heizung | 9% | 78 EUR/m ² | 0,32 |
| Sonst. techn. Ausstattung | 6% | 47 EUR/m ² | 0,18 |
| Kostenkennwert in EUR/m² | | 747 EUR/m² | |
| durchschnittliche Standardstufe, gerundet | | | 2,6 |



Hochwassergefährdungskarte



| GK1 | GK2 | GK3 | GK4 |
|---|-----|-----|-----|
| <p>GK 1: Sehr hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Überschwemmens oberer oder mittlerer Deiche innerhalb der nächsten 100 Jahre (bzw. unterhalb der Höchstoberflächen der öffentlichen Wasseranschlüsse).</p> <p>GK 2: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers oberhalb in 100 - 200 Jahren (bzw. unterhalb der HQ oberer Deiche oder öffentlicher Wasseranschlüsse), wenn die die zu überwindende Höhe nicht bis zum Mittel zum Deich ist.</p> <p>GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers oberhalb in 100 - 200 Jahren (bzw. unterhalb der Mindestoberfläche auf der 100-jährigen Hochwasser ausgelegt ist) nur 10 bis 20 Jahre vor dem Deich.</p> <p>GK 4: Niedrige Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Überschwemmens mind. einmal in 10 Jahren (bzw. unterhalb der Höchstoberflächen der öffentlichen Wasseranschlüsse, wenn diese vorhanden, nur bis zum vor dem Deich).</p> | | | |
| <p>Informationen: Die Höhe der Gefährdung ist aus dem Atlas der Gefährdung von Überschwemmungen (Teil des Geodaten-Geoinformationssystems GIS) des Bundesamt für Kartographie und Landvermessung (BKG) entnommen. Die Gefährdung ist in der Karte dargestellt, die die Höhe der Gefährdung in der Karte dargestellt ist. Die Karte ist im Maßstab 1:25.000 dargestellt.</p> | | | |

an-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03626591 vom 11.07.2025 auf www.geoport.de im Rahmen der an-geo GmbH. Für alle weiteren geoport Vertriebs- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Version, bitte auf www.geoport.de & www.an-geo.de konsultieren.

Seite 1

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 2:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 3:
Ansicht
Hauseingang



Foto 4:
Ansicht von der
Gartenseite



Foto 5:
Blick in den
Garten



Foto 6:
Garten



Foto 7:
Kelleraußentreppe



Foto 8:
Heizraum, KG



Foto 9:
Heizraum, KG

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

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

Foto 10:
Kellerraum

Foto 11:
Blick in den Keller



Foto 12:
Kellerraum



Foto 13:
Kellervorraum



Foto 14:
Treppe um KG



Foto 15:
Treppe



Foto 16:
Gästetoilette, EG

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

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

Foto 17:
Küche im EG

Foto 18:
Wohn- und Esszimmer
im EG

Foto 19:
Wohn- und Esszimmer
mit Kachelofen im EG

Foto 20:
Kachelofen im EG



Foto 21:
Terrasse, EG



Foto 22:
Balkon im OG,
Gartenseite



Foto 23:
Bad im OG



Foto 24:
Schlafzimmer, OG



Foto 25:
Schlafzimmer, OG



Foto 26:
Zimmer, OG

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

Foto 27:
Zimmer, OG



Foto 28:
Dusche mit WC
im DG



Foto 29:
Küche im DG

Foto 30:
Zimmer im DG