

Kein Original
Gutachten!

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

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



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

BEWERTUNG IMMOBILIEN

Sandra C. Ital

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

Mitglied Gutachterausschuss der Stadt
Karlsruhe und Rastatt

Sachverständigenbüro
Niederlassungen
Hanauer Str. 5, 68305 Mannheim

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

108,18/10.000 Miteigentumsanteil an einem Wohngrundstück (Flurstück Nr. 71656) verbunden mit dem Sondereigentum an der 3,5-Zimmer-Wohnung im 6. Zwischengeschoss mit Keller und Tiefgaragenstellplatz Nr. 38

Bertha-von-Suttner-Straße 1 a, D - 76139 Karlsruhe



AZ: 3 K 88/23

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) zum
Wertermittlungsstichtag 25. Februar 2025 zu

328.000 €

(in Worten: Dreihundertachtundzwanzigtausend EURO)

Sachverständigengutachten vom 01.03.2025 – Fertigung Nr. 4/5

Inhaltsverzeichnis

0.	Zusammenfassung der Daten	4
1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftrag.....	5
1.2	Stichtage	5
1.3	Vorbemerkungen	6
1.4	Voraussetzungen der Wertermittlung.....	6
1.5	Besondere Umstände der Wertermittlung.....	8
1.6	Unterlagen.....	9
1.7	Ortsbesichtigung	12
2.	Bewertungsgrundsätze	12
2.1	Grundlagen	12
2.2	Inkrafttreten und Überleitung zur ImmoWertV 2021.....	13
2.3	Bewertungsmethoden.....	14
3.	Beschreibung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	17
3.1	Grundstücksmarkt Karlsruhe	17
4.	Kennzeichnung des Wertermittlungsgegenstandes	17
4.1	Allgemeine Hinweise.....	17
4.2	Rechtliche Gegebenheiten	18
4.3	Bewertung der dinglich gesicherten Rechte hinsichtlich der Wertminderung für den Bewertungsgegenstand.....	21
4.4	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	23
4.5	Beschreibung des Standortes.....	24
4.6	Beschreibung des Grundstückes.....	25
4.7	Bauliche Anlagen	26
4.8	Bauliche Flächen	30
5.	Ermittlung des Vergleichswertes (Bodenwert)	31
5.1	Ermittlung des Bodenwertes.....	31
5.2	Berechnung des Bodenwertes	33
6.	Ermittlung des Ertragswertes	34
6.1	Ermittlungsgrundlagen	34
6.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
6.3	Berechnung des Ertragswertes	39
7.	Ermittlung des Vergleichswertes	40
7.1	Ermittlungsgrundlagen	40
7.2	Berechnung des Vergleichswertes.....	42
8.	Bemessung des Verkehrswertes (Marktwertes)	44

8.1	Ermittelte Werte	44
8.2	Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes).....	44
8.3	Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes).....	44
8.4	Angaben zum Gutachten	45
9.	Schlussfeststellungen.....	46

(In der digitalen Fassung sind aus Datenschutzgründen keine Anlagen und Grafiken vorhanden)

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

0. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN**WERTERMITTLUNGSGEGENSTAND**

	108,18/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (Flurstück Nr. 71656), unter der Anschrift Bertha-von-Suttner-Straße 1 - 3a, D- 76139 Karlsruhe verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller und Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 38.
Nutzungsart	3,5-Zimmer-Wohnung
Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 71656)	8.950 m ²
MF – Wohnfläche	98 m ² (97,86 m ²)
MF - Lager	6 m ²
Wertermittlungsstichtag	25.02.2025
Wertermittlung abgeschlossen	01.03.2025

ERMITTELTE WERTE

Bodenwert	€	78.915,--
Vergleichswert	€	328.000,--
Ertragswert	€	317.000,--
Verkehrswert	€	328.000,--

ERTRAGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag	€	12.108,--
vermieterseitige Bewirtschaftungskosten		19 %

WESENTLICHE BEWERTUNGSANSÄTZE

gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	Mehrfamilienhaus 60 – 80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	29 Jahre
Liegenschaftszinssatz	0,8 %

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG

Auftraggeber und Auftragsinhalt

Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe, Schlossplatz 23 in 76131 Karlsruhe vom 28.11.2024. Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG, ist der langfristig gesicherte Verkehrswert = Marktwert des Objektes (gem. §194 BauGB¹) zu ermitteln.

Auftragnehmerin

Sachverständige Dipl.-Ing. S. Ital, Gewerbestraße 2, 76467 Bietigheim (im Folgenden Auftragnehmerin oder Sachverständige genannt).

Wertermittlungsgegenstand

108,18/10.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück (Flurstück Nr. 71656), unter der Anschrift Bertha-von-Suttner-Straße 1 – 3a, D-76139 Karlsruhe.

1.2 STICHTAGE

Wertermittlungsstichtag

25.02.2025

maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Qualitätsstichtag (Zustandsstichtag)

25.02.2025

maßgebend für den Zustand, d.h. für die Gesamtheit der wertbeeinflussenden Merkmale des Wertermittlungsgegenstandes

Wertermittlung abgeschlossen

01.03.2025

Mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

¹ Nr. 1 . a. a. O.

1.3 VORBEMERKUNGEN

Das Wertermittlungsgrundstück, bestehend aus dem Miteigentumsanteil an dem Flurstück (71656) mit einer Gesamtfläche von 8.950 m². Auf dem Wertermittlungsgrundstück befinden sich vier Mehrfamilienhäuser. Das Gebäude Nr. 1 a verfügt über einen eigenen Eingang und wurde 1974 errichtet. Unterhalb bzw. versetzt zu der Wohnbebauung befindet sich eine Tiefgarage.

1.4 VORAUSSETZUNGEN DER WERTERMITTLUNG

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

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

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

1.5 BESONDERE UMSTÄNDE DER WERTERMITTLUNG

- Möblierungen sowie Betriebsvorrichtungen i. S. des § 68 Abs. 2 Satz 2 BewG (Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören) wurden nicht berücksichtigt. Bezüglich der Einbauküche wird auf das Urteil des OLG Karlsruhe NJW-RR 1986, 19, OLG Karlsruhe (Freiburg) NJW-RR 1988, 459 verwiesen.
- Bei der Ortsbegehung waren die Technikräume im Keller nicht zugänglich. Bei der Ortsbesichtigung erfolgte eine Besichtigung des Gemeinschaftseigentums, sofern der Zutritt möglich war. Für diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die Beschaffenheit und der bauliche Zustand dieser Flächen sowie die Höhe der angemessenen gemeinschaftlichen Instandsetzungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) resultierend keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert haben.
- Die Flächenangaben zum Bewertungsgegenstand wurden aus den Angaben in der Teilungserklärung ungeprüft übernommen. Ein Flächenaufmaß vor Ort wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt.
- Abrechnungen, Wirtschaftspläne sowie Niederschriften und Beschlüsse usw. von Wohnungs- bzw. Teileigentümer-Versammlungen liegen der Sachverständigen nicht vor, außer es erfolgen nachstehend abweichende Angaben. Aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen wird für diese Wertermittlung ungeprüft davon ausgegangen, dass infolge dieser Gegebenheiten kein besonders zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert besteht.
- In dieser Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass für den Wertermittlungsgegenstand keine Bestimmungen in der Teilungserklärung enthalten sind, die einen besonders zu berücksichtigenden Werteeinfluss begründen, sofern nachstehend keine gegenteiligen Mitteilungen erfolgen.
- Bezüglich des Hausgeldes wurde von der Miteigentümerin ein Betrag von 394,00 €/Monat mitgeteilt. Eine Abrechnung der Nebenkosten wurde nicht vorgelegt.

1.6 UNTERLAGEN

ALLGEMEINE UNTERLAGEN

- BauGB, BauNVO, WertV
Ernst – Zinkahn – Bielenberg – Krautzberger: „Baugesetzbuch – Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Wertermittlungsverordnung“, Loseblattausgabe, neuester Stand, Berlin / Bonn.
- WertR 06, ImmoWertV 2010, ImmoWertV 2021
- DIN
DIN 276, 2018-12 Kosten im Bauwesen, Ermittlung und Gliederung von Kosten im Bauwesen und DIN 277-3 (2021-08) Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau
- WoFIV/BetrKV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) sowie Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2346)
- BewG
Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878)" Stand: Neugefasst durch Bek. v. 1. 2.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G vom 16.12.2022
- Kleiber, Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung, 7., (digital)
- Grundstücksmarktbericht Karlsruhe 2023, Mietspiegel 2025

VOM AUFTRAGGEBER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

- Grundbuchauszug vom 24.11.2023 Blatt Nr. 10938 des Grundbuchamtes Karlsruhe

GEG

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

- Ein Energieausweis wurde vorgelegt mit Gültigkeit bis 15.05.2028.

VON DER AUFTRAGNEHMERIN BESCHAFFTE, OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN

Die Auftragnehmerin hat bei Ämtern und Behörden nachfolgende Unterlagen erhoben:

- Teilungserklärung vom 17.12.1973 des Notariats 4, 4 H 1531/73, nebst Anlagen
- Auskünfte zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskünfte zu Baulasten beim Baurechtsamt der Stadt Karlsruhe
- Auskünfte zu Bodenrichtwerten beim Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 03.05.2023 und 09.04.2024
- Energieausweis vom 16.05.2018
- Wohnflächenberechnung der Volkswohnung vom 23.09.1973

DER AUFTRAGNEHMERIN LAGEN FOLGENDE UNTERLAGEN NICHT VOR:

- Vollständige Planunterlagen, Baubeschreibungen und Baugenehmigungen

1.7 ORTSBESICHTIGUNG

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Dienstag, 25.02.2025, gegen 16.00 Uhr statt. Es nahmen teil:

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

Einige anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind in den Anlagen dieses Gutachtens enthalten.

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 GRUNDLAGEN

Verkehrswert

Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch:

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

Zustand

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

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

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

2.2 INKRAFTTRETEN UND ÜBERLEITUNG ZUR IMMOWERTV 2021

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

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

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

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

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

2.3 BEWERTUNGSMETHODEN

Vorgehensweise

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

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

Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

§§ 15, 16 ImmoWertV

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

§§ 17-20 ImmoWertV

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

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

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

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (neu)

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

**Ermittlung des Verkehrswertes
(Marktwertes)**

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

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

3. BESCHREIBUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN GEGEBENHEITEN

3.1 GRUNDSTÜCKSMARKT KARLSRUHE

Gemäß Grundstücksmarktbericht Karlsruhe sanken die Preise für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen um ca. 5 %. Auf Basis der Wohnflächenpreise wird der Wert für eine 80 m² Wohnung in der Baujahresklasse 1950 bis 1974 auf 3.210 €/m² ohne PKW-Stellplatz ermittelt.

4. KENNZEICHNUNG DES WERTERMITTLUNGSGEGENSTANDES

4.1 ALLGEMEINE HINWEISE

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

4.2 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Grundbuch von Karlsruhe
Grundbuchamt Karlsruhe
Grundbuchbezirk Karlsruhe
Wohneigentum-Grundbuch
Blatt 10938
Stand 24.11.2023

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

108,18/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 71656, Bertha-von-Suttner-Straße 1, 1a, 3, 3a, Gebäude- und Freifläche bei der Anlegung der Raumeigentumsgrundbücher aus Blatt 3004 übertragen und verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller und Garage Nr. 38. Die Anteile sind in Blatt 10901 und 10984 gebucht; jeder ist durch das zu den anderen Anteilen gehörende Sondereigentum beschränkt.

Die Zustimmung des Verwalters ist zur Veräußerung erforderlich, außer sie erfolgt:

- an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder im zweiten Grad der Seitenlinie
- im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter (gelöscht)

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 17.12.1973 Bezug genommen. (Aktenseite 61, Blatt 10901). Eingetragen am 28.02.1974.

Erste Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu BV 1: Eigentümer:

- ***

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu BV 1:

Recht zum Ausbau (Gehweg) und Versorgungsleitungsrecht für die Stadt Karlsruhe. Das Recht ist in allen für die Anteile angelegten Grundbüchern gebucht. Bezug: Bewilligung vom 19.07.1973. Eingetragen am 08.11.1973.

Lfd. Nr. 2 zu BV 1:

Versorgungsleitungs- und Kabelrecht für die Stadt Karlsruhe. Das Recht ist in allen für die Anteile angelegten Grundbüchern gebucht. Bezug: Bewilligung vom 19.07.1973. Eingetragen am 08.11.1973.

Lfd. Nr. 3 zu BV 1:

Fernsprechkabelrecht für die Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost). Das Recht ist in allen für die Anteile angelegten Grundbüchern gebucht. Bezug: Bewilligung vom 19.07.1973. Eingetragen am 08.11.1973.

Lfd. Nr. 4 zu BV 1:

Heizungsanlagenbeschränkung für die Stadt Karlsruhe. Das Recht ist in allen für die Anteile angelegten Grundbüchern gebucht. Bezug: Bewilligung vom 24.06.1966. Eingetragen am 27.03.1974.

Nr.1-4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 21.11.2006

Lfd. Nr. 5 zu BV 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bzug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 15.11.2023 (3 K 88/23.) Eingetragen am 24.11.2023.

Baulasten

Zulasten des Flurstückes 71656 sind laut mündlicher Auskunft des Bauordnungsamtes, Stadt Karlsruhe am 28.02.2025 keine Eintragungen vorhanden.

Zugunsten des Wertermittlungsgegenstandes wurde nichts bekannt gemacht.

Planungsrecht

Es gibt eine planungsrechtliche Einstufung nach § 30 BauGB. Demnach besteht ein qualifizierter Bebauungsplan „Europaschule“ mit Rechtskraft seit dem 13.04.1973 mit u.a. folgenden Festsetzungen: GRZ = 0,4, GFZ = 1,2, VII+D Vollgeschosse, Flachdach, offene Bauweise, WR (reines Wohngebiet).

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut.

**Denkmalschutz,
Erhaltungssatzung**

Es wird ungeprüft unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

Erschließungszustand

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

**Öffentlich-rechtliche
Beiträge**

Das Grundstück ist voll erschlossen. Für die Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenpflichtigen Vorhaben anstehen.

**Sonstige Rechte, Lasten
und Beschränkungen**

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

**Berücksichtigung von Rechten,
Lasten und Beschränkungen**

Für die eingetragenen Belastungen in Abt. 2 des Grundbuchs:

1. Recht zum Ausbau (Gehweg) und Versorgungsleitungsrecht,
2. Versorgungsleitungs- und Kabelrecht,
3. Heizungsanlagenbeschränkung,

jeweils für die Stadt Karlsruhe und

4. Fernsprechkabelrecht für die Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost) werden keine wertbeeinflussenden Umstände angenommen, da sie den Betrieb und die Versorgung des Grundstückes nachhaltig sichern. Die Einschränkung des Heizungsanlagenrechts beinhaltet: „Der Käuferin und ihren Rechtsnachfolgern ist untersagt, auf den Kaufgrundstücken Heizungsanlagen für feste und flüssige Brennstoffe zu errichten und zu unterhalten. Zur Sicherung dieser Verpflichtung hat sie zu Gunsten der Stadt Karlsruhe an den jeweiligen Kaufgrundstücken jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen.“

Die Wohnanlage wird laut telefonischer Information vom 4. Februar 2010 des Hausverwalters mit Fernwärme versorgt. Diese Einschränkung der Energieversorgung stellt zum Ermittlungsstichtag keinen wertbeeinflussenden Umstand dar, da eine Versorgung mit Fernwärme keinen Nachteil darstellt.

4.3 BEWERTUNG DER DINGLICH GESICHERTEN RECHTE HINSICHTLICH DER WERTMINDERUNG FÜR DEN BEWERTUNGSGEGENSTAND

Vorgaben der ImmoWertA

Anhang E – Grunddienstbarkeiten

Anhang F - Überbau

Der Werteinfluss von Rechten und Belastungen auf das begünstigte und das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 bis 3 und 5) bzw. der Wert des Rechts und der Wert der Belastung (§ 47 Absatz 4 und 5) bestimmt sich aus der tatsächlich vorhandenen oder möglichen Inanspruchnahme des Rechts innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit. Dabei sind ggf. auch aufschiebende Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Wert eines Rechts oder einer Belastung kann von dem Werteinfluss auf das betroffene Grundstück abweichen.

Für die Zwangsversteigerung im gegebenen Fall wird lediglich die Wertminderung des Bewertungsgegenstandes bewertet. Sie werden hier nochmals gesondert beschrieben und einzeln ausgewiesen. Im Übrigen erfolgt die Berücksichtigung des Rechts oder der Belastung nach § 47 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3, nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 6 und Satz 3 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal durch marktübliche Zu- und Abschläge.

Überbau

Ist für die Einräumung eines Rechts künftig eine einmalige oder eine wiederkehrende Gegenleistung zu erbringen (z.B. Erbbauzins, Wegerechtsrente, Unterhaltungspflicht auf dem belasteten Grundstück), so ist diese bei der Ermittlung des Werts des Rechts oder der Belastung bzw. bei der Ermittlung des Werts des begünstigten oder des belasteten Grundstücks zu berücksichtigen. Ist die Gegenleistung z.B. bezogen auf die Belastung nachhaltig angemessen, so wirkt sich diese Belastung in der Regel nicht wertmindernd aus.

Durchfahrtsrecht, Geh- und Fahrrecht

Bei Rechten, deren Ausübung räumlich beschränkt ist, ist neben der Betrachtung des Ausübungsbereiches stets auch eine Auswirkung auf das Gesamtgrundstück zu prüfen. Dies betrifft insbesondere linienhafte Belastungen wie Leitungs- und Wegerechte.

Der Kapitalisierung der Vor- und Nachteile nach § 47 Abs. 5 ist ein geeigneter Zinssatz zugrunde zu legen, der der Nutzung des

Objekts durch den Berechtigten und dem Marktverhalten entspricht.
Die Wahl des Zinssatzes ist zu begründen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse Abschlag im Hinblick auf Wegrechte **oder Überbau für das belastete Grundstück:**

Zu § 47 ImmoWertV (Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen)

47.1 Der Werteinfluss von Rechten und Belastungen auf das begünstigte und das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 bis 3 und 5) bzw. der Wert des Rechts und der Wert der Belastung (§ 47 Absatz 4 und 5) bestimmt sich aus der tatsächlich vorhandenen oder möglichen Inanspruchnahme des Rechts innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit. Dabei sind ggf. auch aufschiebende Bedingungen zu berücksichtigen.

47.2 Auch bei einer fehlenden faktischen und wirtschaftlichen Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks kann der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung (z. B. im Grundbuch, Altlastenkataster) mit einer Wertminderung reagieren (z. B. Unterfahrung in großer Tiefe).

47.3 Der Wert eines Rechtes oder einer Belastung kann von dem Werteinfluss auf das betroffene Grundstück abweichen. (...)

Es liegen keine gesetzlichen Vorschriften vor, wie mit einem (belasteten) Miteigentumsanteil verfahren wird. Daher wird nachstehend die Belastung beschrieben und gegebenenfalls die marktübliche objektbezogene Belastung berechnet.

Verteilungsmaßstab	In % für den Wertermittlungsgegenstand
---------------------------	--

Lfd. Nr. 1 zu 1	Recht zum Ausbau (Gehweg) und Versorgungsleitungsrecht für die Stadt Karlsruhe.
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Keine Wertminderung bzw. nicht meßbare Wertminderung

Lfd. Nr. 2 zu 1	Versorgungsleitungs- und Kabelrecht für die Stadt Karlsruhe.
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Keine Wertminderung bzw. nicht meßbare Wertminderung

Lfd. Nr. 3 zu 1	Fernsprechkabelrecht
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Keine Wertminderung bzw. nicht meßbare Wertminderung

Lfd. Nr. 4 zu 1	Heizungsanlagenbeschränkung für die Stadt Karlsruhe. = Nutzung der Fernwärme
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Keine Wertminderung bzw. nicht meßbare Wertminderung

Allgemein	Die vorgenannten Belastungen dienen insgesamt dem reibungslosen Betrieb der Anlage.
------------------	---

4.4 MIET-, PACHT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Mietvertragliche Gegebenheiten Die Wohnung stand am Besichtigungstag leer.

Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Keine Wertminderung bzw. nicht meßbare Wertminderung
---	--

4.5 BESCHREIBUNG DES STANDORTES

Makrostandort

Karlsruhe ist eine kreisfreie Stadt in Baden-Württemberg mit 286.327 Einwohnern (Stand 1. Januar 2007), Sitz des Regierungsbezirks Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein und des Landkreises Karlsruhe. Die Stadt wird im Norden, Osten und Süden vom Landkreis Karlsruhe und im Westen vom Rhein begrenzt, welcher hier die Grenze zu Rheinland-Pfalz bildet. Karlsruhe ist nach Stuttgart (etwa 65 km östlich) und Mannheim (etwa 60 km nördlich) die drittgrößte Stadt des Landes Baden-Württemberg und hat eine Fläche von etwa 173 km². Seit 1950 ist Karlsruhe Sitz des Bundesgerichtshofs und seit 1951 des Bundesverfassungsgerichts, weshalb die Stadt den Beinamen „Residenz des Rechts“ trägt.

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

Mikrostandort

Waldstadt ist ein Stadtteil von Karlsruhe. Er entstand ab 1957 als Wohnsiedlung im Hardtwald nördlich des Karlsruher Stadtzentrums. Der Stadtteil wurde zunächst Karlsruhe-Nord-Ost genannt. 1963 waren bereits 8264 Einwohner in 2374 Wohneinheiten registriert. Neben großen Mietwohnungsblöcken entstanden Einfamilien- und Reihenhäuser, so dass sich eine gemischte Bevölkerung aus unterschiedlichen Einkommensgruppen ergab. In den 1970er Jahren wurde die Waldstadt im Osten durch das Baugebiet Feldlage ergänzt, mit der Ansiedlung der Europäischen Schule in Karlsruhe wurde die Waldstadt nochmals um die Europasiedlung erweitert.

Ortslage

Der Wertermittlungsgegenstand liegt in einer Ortsrandlage, direkt angrenzend an den Hardtwald.

Öffentlicher Personennahverkehr	Stadtbahnanschluss ca. 380 m Fußweg zur Haltestelle Waldstadt Europäische Schule. Der Marktplatz Karlsruhe ist in ca. 30 min erreichbar.
Individualverkehr	Über die Theodor-Heuss-Allee und den Adenauerring besteht eine direkte Anbindung an die Innenstadt. Über Hagsfeld besteht in ca. 5 km eine Zufahrt zur A 5 (Frankfurt-Basel).
Parkierungssituation	Im Bereich des Wertermittlungsgegenstandes sind ausreichend Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.
Infrastruktur	Inzwischen hat die Waldstadt eine gute Infrastruktur mit sieben Kindergärten, fünf Schulen, drei Kirchen, drei Studentenwohnheimen und zwei Altersheimen. Möglichkeiten für Einkäufe zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.
Umgebungsbebauung	5-7 geschossige Wohnbebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern.
Immissionen	Es sind keine standortuntypischen Verkehrsimmissionen vorhanden.
Beurteilung des Standortes	Der Mikrostandort ist eine gute Lage für Wohnflächen. Anschlüsse an den Individualverkehr und den ÖPNV sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind vorhanden.

4.6 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Grundstücksgröße	Die Fläche des Wertermittlungsgegenstandes (Flst. Nr. 71656) ist insgesamt 8.950 m ² nach Grundbuch.
Abmessung	Eckgrundstück, Straßenfrontlänge, Albert-Schweitzer-Straße ca. 84 m; Straßenfrontlänge, Bertha-v.-Suttner-Straße ca. 100 m.
Form	Nahezu Rechteckiger Zuschnitt (siehe Anlage Lageplan)
Oberflächengestalt	ebenes Grundstück
Verkehrliche Erschließung	Der Wertermittlungsgegenstand ist über die Theodor-Heuss-Allee und die Gustav-Heinemann-Allee erschlossen. Bertha-v.-Suttner-Straße ist eine zweispurige Anwohnerstraße mit beidseitigen Parkmöglichkeiten und Gehwegen und einem Straßenprofil von ca. 20 m.
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

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

4.7 BAULICHE ANLAGEN

Allgemein	Der Wertermittlungsgegenstand besteht aus einer 3,5-Zimmer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus im 6. Zwischengeschoss. Der Essbereich wird als halber Raum angenommen, da er als Durchgang zur Küche dient und frei von der Diele aus zugänglich ist.
------------------	--

Andienung und Eingänge	Die Wohnung wird vom Gebäudeeingang an der Westfassade (Albert-Schweitzer-Straße) erschlossen. Ein großzügiger Eingangsbereich dient als Windfang, Glasbausteine leiten Tageslicht in das Treppenhaus. Über eine Klingelanlage mit Gegensprechfunktion kann die Hauseingangstür aus lackierten Metallrahmen mit Glaseinsätzen bedient werden. Die Briefkastenanlage befindet sich integriert in das feststehende Eingangelement.
Baujahr, Erstbezug	Baujahr 1974, Modernisierungen im Sondereigentum nach Angabe der Miteigentümerin: <ul style="list-style-type: none">- 1999 Parkettboden in der Wohnung- Fliesenbelag Wohnung (ca. 2000) außer Küche- 2007 neuer Fliesenbelag Balkon, Fenster 2017-2025- Am Stichtag stand das Austauschfenster für das überalterte Holzrahmenfenster/-tür bereits vor dem Gebäude.- Bad- und Gäste-WC Sanierung 1996
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahrbezogen, unterkellert
Tragwerk	massiv, Stahlbetonbauweise, vermutlich Fertigteile
Dach	Vermutlich Flachdach mit Bitumenschweißbahnen und Kiesschüttung. Das Dach war nicht zugänglich.
Fassaden	Lochfassade verputzt und gestrichen
Fenster	Die Fenster im Bewertungsobjekt sind Kunststoffrahmenfenster (einige ohne Datum, dann von (2010-2017)) mit Isolierverglasung bis auf die Balkontür im Wohnraum, die noch einen Holzrahmen hatte. Wie bereits erwähnt, stand am Besichtigungstag das Austauschelement bereits vor der Tür bereit. Die außenliegenden Rollläden sind aus Kunststoff. Drei Fensterelemente zum Balkon haben keine Rollläden.
Eingangsbereich	Eingang in die Wohnung über eine lackierte Spantür.
Treppenhaus	Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelägen, Treppenhandlauf aus Stahl mit Anstrich (weiß) und Holzführung.
Aufzug	Fabrikat Reichert aus dem Jahr 1974, Tragkraft 450 kg bzw. 6 Personen vom Kellergeschoss bis zum 6. Obergeschoss. Edelstahlauskleidung, PVC-Boden und deckenseitige Leuchten. Erweiterbar für Liegendtransporte.

Technische Gebäudeausrüstung	<p><u>Wärmeversorgungsanlage:</u> Zentrale Wärmeversorgung, Übergabestation für Fernwärme, vermutlich baujahresgemäß. In den Wohnflächen befinden sich wandhängende Konvektoren mit Thermostatventilen.</p> <p><u>Warmwasserversorgung:</u> Zentrale Warmwasserversorgung über die Heizzentrale.</p> <p><u>Elektroversorgung:</u> Die Elektroleitungen sind unter Putz verlegt. Die Beleuchtung erfolgt über Deckenaufbauleuchten. Es ist eine Klingelanlage mit Türöffnerfunktion und Gegensprechanlage vorhanden. Die Wohneinheiten verfügen über Telefon- und Datenanschlüsse.</p>
Ausstattung	<p>Baujahr- und nutzungsspezifisch guter Standard, der nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an die ausgeübte Nutzung entspricht.</p>
Sanitärbereiche	<p>Modernisiert angabegemäß 1996: Bad mit einer Badewanne, separate Dusche mit Duschwanne und Kunststoffverkleidung, Handtuchrockner, WC wandhängend, Waschtisch mit Einhebelmischarmatur, Waschmaschinenanschluss, raumhoch gefliest, am Boden gefliest und an der Decke gestrichen. Die Be- und Entlüftung für den innenliegenden Raum erfolgt mechanisch.</p> <p>Das Gäste-WC mit Stand-WC, bis ca. 1,80 m gefliest, eine Heizleitung zur Beheizung.</p>
Küche	<p>Die Küche hat einen älteren Fliesenboden. Oberhalb der Arbeitsfläche befinden sich Fliesen.</p>
Abstellraum	<p>Es ist ein innenliegender Abstellraum vorhanden.</p>
Wohnräume	<p>Wände und Decken tapeziert, teilweise Stuckeckleisten an der Decke, Parkettboden angabegemäß von 1999, ansonsten Fliesen. Kammer innenliegend mit Linoleum.</p>
Balkon	<p>Der Balkon ist gefliest mit einer massiven Betonbrüstung. Der Fliesenbelag wurde ca. 2007 , die Markise 2020 (angabegemäß) erneuert.</p>
Objektzustand	<p>gut</p>
Keller	<p>Abschließbarer Kellerraum mit Holzlattung.</p>

Gemeinschaftseinrichtungen Im Kellergeschoss Wasch- und Trockenräume, Fahrradabstellfläche in der Tiefgarage (abschließbar) und im Keller (über eine Rampe), Hobbyraum mit Tischtennisplatte.

BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND OBJEKT-CASHFLOWS ANALYSE

Bauliche Anlagen Architektur, Bauweise und Ausstattung sowie Gebäudekonzeption sind baujahresbezogen.

Mieter-/Nutzersituation leerstehend

**Wiedervermietbarkeit/
Drittverwendung** Die Vermietbarkeit/Vermarktbarkeit der Wohnfläche ist gegeben.

AUßENBEREICH

Außenanlagen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Nicht überbaute Grundstücksteile sind im Eingangsbereich zum Gehen und Befahren befestigt mit Betonplatten.

Spielplatz, Fahrrad- und Müllabstellplätze

Pkw-Stellplätze Der Pkw-Stellplatz befindet sich in der Tiefgarage, die versetzt unterhalb des Mehrfamilienhauses liegt. Es besteht ein direkter Zugang in das zentrale Treppenhaus.

4.8 BAULICHE FLÄCHEN**Mietfläche**

Die Mietflächen wurden auf Basis der vorgelegten Flächenberechnung übernommen.

Gebäude / Ebene		Mietfläche
Kellerflächen	gerundet	6 m ²
Wohnfläche	gerundet	98 m ²

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

5. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES (BODENWERT)

5.1 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Bodenrichtwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird ein geeigneter Bodenrichtwert herangezogen.

Als geeigneter Bodenrichtwert zum 01.01.2024 wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe veröffentlicht:

€ 830,--/m² Zone 36200807 (Mehrfamilienhaus), erschließungsbeitragsfrei

WGFZ: 1,2

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

**Ermittlung der anteiligen
ideellen Grundstücksfläche**

Der Wertermittlungsgegenstand hat nach Grundbuch 108,18 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bertha-von-Suttner-Straße 1-3a (Flurstück Nr. 71656) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten Wohnflächen mit Keller und Stellplatz.

Die anteilige ideelle Grundstücksteilfläche wird entsprechend des Miteigentumsanteils angesetzt.

**Berücksichtigung von
Abweichungen**

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

Für den Zeitpunkt (Stichtag) wird keine weitere Anpassung vorgenommen.

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

GFZ tatsächlich gegeben: 1,16 = 1,08 UK (GMB Karlsruhe)

WGfZ 1,2 = 1,10 UK (GMB Karlsruhe)

= $1,08/1,10 = 0,98$

= $830 \text{ €/qm} * 0,98 = 815 \text{ €/qm}$

Zeitliche Anpassung: + 0 %

5.2 BERECHNUNG DES BODENWERTES

Berechnung des Bodenwertes	m ²	€ / m ²	Faktor	Wert
Wohnen	8.950	x 830	0,98	= 7.294.787 €
SUMME				7.294.787 €
Bodenwertanteil des Miteigentums	108,18	/ 10.000	x 7.294.787 €	78.915 €
			gerundet	78.900 €

Hinweis zum Bodenwert

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

6. ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES

6.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

**Nachhaltig erzielbarer
Jahresrohertrag**

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

Die nachfolgend angesetzten Mieten basieren auf dem Mietspiegel KA 2025/2026:

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

Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktsituation und der tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes werden nachstehend als bezogene, nachhaltig erzielbare Roherträge pro Monat zum Wertermittlungsstichtag angesetzt. Hierbei werden folgende Faktoren berücksichtigt:

Lage und Größe der Wohnung. Die Nutzflächen des Kellergeschosses sind in diesen Wertansätzen enthalten.

Gebäude / Ebene	€ / m ²
Wohnflächen	9,80
Tiefgarage	50,00
Die Berechnung befindet sich in der Anlage (Wertermittlung).	

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauches der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet

werden müssen. Der Ansatz für die Instandhaltungskosten erfolgt nachstehend unter: „Berechnung des Ertragswertes“ siehe Anlage 1 dieses Berichtes.

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

Jahresreinertrag

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

Vom Reinertrag des Grundstückes ist der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes abzuziehen. Der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen ergibt sich somit aus dem Jahresreinertrag abzüglich der Bodenwertverzinsung.

Liegenschaftszinssatz

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

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht Karlsruhe ist:

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

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

- 0,2 % für die Instandhaltung

gewählter Liegenschaftszinssatz	1,0 – 0,2 = 0,8 %
---------------------------------	-------------------

Kapitalisierungszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz (analog Liegenschaftszinssatz) kann aus einem inflationsbereinigten Basiszinssatz abgeleitet werden, der eine mit der Geldanlage in Immobilien vergleichbare Sicherheit bietet. Der Basiszinssatz wird um einen Risikozuschlag (risk premium) erhöht. Als Basiszinssatz wird die durchschnittliche Rendite einer nahezu risikolosen Geldanlage wie beispielsweise die Umlaufrenditen für Staatsanleihen (so genannter Landeszinssfuß) gewählt, reduziert um eine durchschnittliche jährliche Geldentwertungsrage (Inflationsrate).

Mit dem Risikozuschlag werden Risiken nach Nutzungs- bzw. Immobilienart (wie z. B. Wohn-, Industrie-, Büro- und Handelsimmobilien u.a.m.), lagebezogene Risiken (Makro-, Mikrolage u.a.m.),

objektbezogene Risiken (Drittverwendungsfähigkeit, Vermietungssituation, Nutzungsflexibilität u.a.m.) sowie Markt- und Fungibilitätsrisiken berücksichtigt.

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

0,8%

Restnutzungsdauer

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

Hier wird von 80 Jahren ausgegangen:

$$1974 + 80 - 2025 = 29 \text{ Jahre}$$

gewählte gemittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	29 Jahre
---	----------

Rentenbarwertfaktor

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

$$V = 24.9965 \text{ (RND 29 Jahre, } p = 0,8 \%)$$

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

6.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Mietvertragliche Regelungen keine

Besondere technische Umstände

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

Bei unterlassener Instandhaltung werden die erforderlichen Aufwendungen für die Sanierung der baulichen Anlagen durch einen Prozentsatz des Gebäudeertragswertes berechnet und als Sonderwert berücksichtigt. Hier erfolgte eine regelmäßige Instandhaltung.

Die Berücksichtigung der besonderen Umstände durch die Instandhaltungen

- 1999 Parkettboden in der Wohnung
- Fliesenbelag Wohnung (ca. 2000) außer Küche
- 2007 neuer Fliesenbelag Balkon, Fenster 2017-2025
- Am Stichtag stand das Austauschfenster für das überalterte Holzrahmenfenster/-tür bereits vor dem Gebäude.
- Bad- und Gäste-WC Sanierung 1996

Erfolgt über den Miet- und den Liegenschaftszinssatz.

- Ein Sonderzugschlag erfolgt für den Einbau in 2020 der neuen Markise und den Gemeinschaftsflächen.

6.3 BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES

Ertragswert

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

Bodenwert	78.915 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	236.280 €
Ertragswertanteil inf. besonderer Umstände	2.000 €
Summe	317.195 €
	317.000 €

Hinweis zum Ertragswert

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

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

7. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES

7.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Vorbemerkungen

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

Wertbestimmende Merkmale

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

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

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

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

Vorgehensweise

Wertrelevante Zustandsmerkmale

Ermittlung der wertrelevanten Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Beschaffung von Vergleichspreisen

Beschaffung und Ansatz von Vergleichspreisen von Grundstücken, deren wertrelevante Zustandsmerkmale mit denen des

Wertermittlungsobjekts hinreichend übereinstimmen. Dabei sind Vergleichspreise zu verwenden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Zu- und Abschläge an die Zustandsmerkmale

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

Bildung eines Mittelwerts

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

7.2 BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTES

Merkmale der Lage	Stadtteil:	Waldstadt
	Adresse:	Bertha-von-Suttner-Straße
	Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
	Immissionen:	Keine vorhanden am Besichtigungstag, vor dem Balkon befindet sich die S-Bahnhaltestelle und die europäische Schule.
Merkmale des Hauses	Bezugsfertigstellung:	1974
	Anzahl Wohnungen:	Mehrfamilienhäuser mit 84 Wohnungen
Merkmale der Wohnung	Geschosslage:	6. Zwischengeschoss
	Anzahl Wohnungen:	2 Wohnungen auf dem Geschoss
	Wohnfläche :	98 m ²
	Ausstattung:	gute Ausstattung
Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung	<p>Von der Stadt Karlsruhe wurden vergleichbare Kauffälle aus der Kaufpreissammlung mitgeteilt. Mit Hilfe statistischer Methoden werden dabei die wertbestimmenden Merkmale erfasst und für Vergleichswertermittlungen aufbereitet. Die zur Anwendung gelangenden Verfahren sind in der einschlägigen Fachliteratur dargelegt und gelten als fachlich allgemein anerkannt.</p>	
Vergleichspreise	<p>Es wurden für diese Vergleichswertermittlung die 19 bestgeeigneten Vergleichspreise nach den folgenden Kriterien ausgewählt:</p>	
	Datengrundlage	Verträge von 2024 bis 2025
	Lagebezeichnung	Schneidermüller Straße, Kolberger Straße E-binger Straße, Glogauer Straße, Bertha-von-Suttner-Straße

Die 18 bestgeeigneten Kaufpreise wurden auf das zu bewertende Objekt umgerechnet. Somit erhält man in dieser Ermittlung für den Wertermittlungsgegenstand:

Arithmetischer Mittelwert	€ 3.130,77 /m ²
Spannweite von	€ 2.294,--/m, ²
Spannweite bis	€ 4.056,--/ m ²
Standardabweichung	€ 649,--/m ²
Variationskoeffizient:	20,75 %

Vergleichswert

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

Hinweis zum Tiefgaragenstellplatz: Der Grundstücksmarktbericht Karlsruhe weist eine Spanne von 7.500 – 23.000 € für Wiederverkäufe von Tiefgaragenstellplätzen im Teiligentum aus. Für den Wertermittlungsgegenstand wird ein Wert i.H.v. 20.000 € angenommen:

Sonstige bes. Umstände

Kriterium	Anteil	Wert
Tiefgaragenstellplatz	psch.	20.000 €
BOG	psch.	2.000 €
Summe		22.000 €

SO Nr.	Anschrift	Wohnfläche	Vergleichspreis €/m ² Wohnfläche	Ergebnis 1	Stellplatz	Ergebnis 2	Vergleichswert
38	Bertha-v.Suttner Str. 1 a	97,86 m ²	3.131	306.377 €	20.000 €	326.377 €	326.377 €
→ § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale							2.000 €
→ Abschläge aus sonstigen Gründen							0 €
Vergleichswert für das SO Nr. 38 (inkl. Keller)							328.000 €

8. BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

8.1 ERMITTELTE WERTE

Bodenwert	gerundet	78.915 €
Ertragswert	gerundet	317.000 €
Vergleichswert	gerundet	328.000 €

8.2 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

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

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

8.3 FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert für den 108,18/10.000 Miteigentumsanteil an der Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 71656), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller und Stellplatz Nr. 38 unter der Anschrift Bertha-von-Suttner-Straße 1 – 3 a, D-76139 Karlsruhe, Land Baden-Württemberg wird unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und besonderen Umständen der Wertermittlung (siehe Nr. 1.4 und Nr. 1.5 dieses Berichts) festgestellt zu

328.000 €

=====

(in Worten: Dreihundertachtundzwanzigtausend Euro)

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

8.4 ANGABEN ZUM GUTACHTEN

- | | | |
|----|--|--|
| a) | Mieter oder Pächter | keine |
| b) | Gewerbebetrieb | Es wird kein Gewerbebetrieb geführt. |
| c) | Maschinen oder Betriebseinrichtungen | Es sind keine Betriebseinrichtungen vorhanden. |
| d) | Baubehördliche Beschränkungen
oder Beanstandungen | Sind nicht bekannt. |
| e) | WEG-Verwalter | *** |

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

9. SCHLUSSFESTSTELLUNGEN

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

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

Der vorstehende Bericht umfasst 47 Seiten und 11 Anlagen.

Ausgefertigt: Bietigheim/Baden, den 01.03.2025

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO DIPL.ING. ITAL

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

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

(In der digitalen Fassung sind aus Datenschutzgründen keine Anlagen und Grafiken vorhanden)