

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.:
25.061

Ausfertigung-Nr.:



VERKEHRSWERTGUTACHTEN
-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

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

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

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

Aktenzeichen: **2 K 10/25**

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



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

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ort: **76307 Karlsbad-Langensteinbach**

Straße: **Hans-Thoma-Straße 29**

Objektart: Zweifamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte
mit PKW-Carport auf Flst. Nr. 8135 sowie
eine angrenzende Landwirtschaftsfläche
(Flst. Nr. 308)

Wertermittlungsstichtag: **18.06.2025**

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	
insgesamt	520.000EUR
VERKEHRSWERT (MARKTWERT) aufgeteilt:	
-Flst.Nr. 8135-	507.600EUR
-Flst.Nr. 308-	12.400EUR



Das Gutachten besteht aus 45 Seiten und 8 Anlagen mit 22 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	16
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	20
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	20
6. WERTERMITTLUNG	20
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6.2 Bodenwert	25
6.3 Sachwert	27
6.4 Ertragswert	36
6.5 Verkehrswert	43
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	44
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	45
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	2
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich	6
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 1.000	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	9
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zweigeschossiges, unterkellertes, einseitig angebautes Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss sowie PKW-Carport auf Flst. Nr. 8135 und eine angrenzende Landwirtschaftsfläche (Flst. Nr. 308)	
Wertermittlungsstichtag	18.06.2025	
Flst.Nr.	8135 und 308	
Grundstücksgröße	Hausgrundstück Flst.Nr. 8135	394 m ²
	Landwirtschaftsfläche Flst. Nr. 308	207 m ²
Vermietbare Fläche	Zweizimmerwohnung im EG	67,84 m ²
	Fünfstückwohnung im OG - DG	131,89 m ²
	PKW-Carport	1 St.
Bruttogrundfläche	Zweifamilienwohnhaus	360,36 m ²
	PKW-Carport	33,61 m ²
Baujahr	Zweifamilienwohnhaus	1959
	PKW-Carport	1996
Jahres-Rohertrag	20.952 EUR	
Bewirtschaftungskosten	22,80%	
Liegenschaftszinssatz	1,80%	
Vervielfältiger	27,85	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	39	
Bodenwert	142.440 EUR	
Sachwert	519.818 EUR	
Ertragswert	514.646 EUR	
Verkehrswert (Marktwert) -gesamt-	520.000 EUR	
Wert pro m ² Wohnfläche	2.604 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	24,82	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	4,03%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	3,11%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	713 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. Dem Sachverständigen wurden zur Ausarbeitung Planunterlagen mit den dazugehörigen Baugenehmigungen übergeben. 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: **2 K 10/25**

Beschluss: Vom 28.04.2025 mit Auftragschreiben vom 28.04.2025

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 28.04.2025 (2 K 10/25).

Ort: **76307 Karlsbad-Langensteinbach**

Straße: **Hans-Thoma-Straße 29
sowie eine im Osten angrenzende Landwirtschaftsfläche**

Flst.Nr.: 8135 und 308

Landkreis: Karlsruhe

Objektbesichtigung: Am 18.06.2025

Teilnehmer: Herr xxxxx (Eigentümer) sowie der unterzeichnende Sachverständige

Wertermittlungsstichtag: 18.06.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 18.06.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 18.03.2025
- Beschluss vom 28.04.2025
- Auftragschreiben vom 28.04.2025

Während der Ortsbesichtigung von den Beteiligten

- Baupläne und Genehmigungsunterlagen
- Energieausweis vom 01.05.2025

Erhebungen des Sachverständigen:

- Schriftliche Auskunft des Bürgermeisteramtes Karlsbad, Amt für Bau, Planung und Umwelt, vom 25.06.2025 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Auskunft des Bürgermeisteramtes Karlsbad, Sachgebietsleitung Steuern und Abgaben, vom 25.06.2025 bzgl. Erschließungskosten
- Schriftliche Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz des Landratsamtes Karlsruhe vom 30.06.2025 bzgl. Altlasten
- Abrufen des Bodenrichtwertes über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 25.06.2025
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan, abgerufen über die Homepage der Gemeinde Karlsbad am 21.05.2025
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans und der Hochwassergefährdungskarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Mietpreisauswertung 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 18.03.2025

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 1 eingetragen:
1.1. xxxxxxxxxx
1.2. xxxxxxxxxx
- jeweils zu 1/2 Miteigentumsanteil -

Grundbuch von: Karlsbad-Langensteinbach

Amtsgerichtsbezirk: Maulbronn

Gemarkung:	Langensteinbach
Blatt:	Nr. 1649
Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe:	<i>Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:</i> Flst. Nr. 8135, Hans-Thoma-Straße 29, Gebäude- und Freifläche, mit einer Größe von: 394 m ² <i>Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2:</i> Flst. Nr. 308, Hauptstraße, Landwirtschaftsfläche, mit einer Größe von: 207 m ²
Eintragungen in der Abteilung 2. des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):	Lfd. Nr. 1) <i>-betrifft Flst.Nr. 8135 und 308-</i> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 06.02.2025 (2 K 10/25). Eingetragen (MAU060/91/2025) am 18.03.2025.
Wertung der Eintragungen:	Die Eintragungen haben 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 die zu bewertenden Grundstücke liegen, gilt der Bebauungsplan "Sauweid-, Ent- und Badwiesen-Langensteinbach Süd", welcher am 25.09.1958 in Kraft getreten ist. Desweiteren gilt eine Satzung zur Stellplatzverpflichtung von Wohnungen. Diese Satzung ist seit dem 23.12.2020 rechtskräftig.
Zulässige Art der baulichen Nutzung:	Flst. Nr. 8135 und Flst. Nr. 308 Wohnbaufläche (gemäß Flächennutzungsplan)
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	Laut schriftlichem Teils sind nur Wohngebäude und Landwirtschaftsbauten zulässig. Desweiteren sind Baufluchten, sowie die zweigeschossige Bauweise und eine Gebäudehöhe definiert.

Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Bürgermeisteramts Karlsbad, Amt für Bau Planung und Umwelt, vom 25.06.2025 sind für die zu bewertenden Grundstücke Flst. Nr. 8135 und 308 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Die Gebäude stehen aufgrund des Baujahres und des Erscheinungsbildes vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bodenordnungsverfahren:	Die Grundstücke ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Die Grundstücke liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Es sind nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan, Stellplatzsatzung und Baunutzungsverordnung) keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Die Erdgeschosswohnung ist eigengenutzt. Die Wohnung im Obergeschoss ist für eine Nettokaltmiete von 600,-- Euro vermietet. Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind derzeit unvermietet und ungenutzt.
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.

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.

Mietpreise: PLZ-Bereich 76307				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	430	11,13 €	8,18 € - 14,20 €	2.211
<=30 m²	4 (0,9%)	17,66 €	13,67 € - 30,00 €	1.457 (65,9%)
>30 - 60 m²	26 (6,0%)	11,48 €	9,52 € - 14,20 €	1.666 (75,3%)
>60 - 90 m²	54 (12,6%)	10,38 €	8,47 € - 12,54 €	1.746 (79%)
>90 - 120 m²	72 (16,7%)	10,80 €	7,85 € - 13,48 €	1.592 (72%)
>120 m²	24 (5,6%)	11,22 €	7,65 € - 14,45 €	1.473 (66,6%)

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

Gemäß der Kaufbeobachtung 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 stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

Kaufpreise: PLZ-Bereich 76307				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	111	3.558 €	2.296 € - 4.940 €	1.228
<=70 m² Wohnung	15 (13,5%)	3.268 €	2.463 € - 5.000 €	502 (40,9%)
>70 - 120 m² Wohnung	20 (18%)	3.753 €	1.790 € - 4.950 €	537 (43,7%)
>120 m² Wohnung	2 (1,8%)	3.921 €	2.926 € - 4.917 €	438 (35,5%)
<=120 m² Haus	9 (8,1%)	3.558 €	2.747 € - 4.173 €	483 (39,3%)
>120 m² Haus	65 (58,6%)	3.553 €	2.279 € - 4.900 €	537 (43,7%)

(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 Hans-Thoma-Straße.
Bauweise:	Offene Bauweise, einseitig angebaut (Doppelhaushälfte)
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage in Langensteinbach
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage
Gewerbelage:	Keine Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Überwiegend zweigeschossige Wohngebäude
Entfernung zur Stadtmitte:	Das Objekt befindet sich in der Hans-Thoma-Straße, ca. 500 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 km entfernt.
ÖPNV:	Karlsbad ist an die Albtalbahn angeschlossen mit direkter Verbindung nach Ettlingen, Karlsruhe und Bad Herrenalb. Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich etwa 250 m entfernt. Innerhalb der Ortsteile und nach Karlsruhe gibt es auch einen Busverkehr. Die nächsten Bushaltestellen sind ca. 500 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 Hans-Thoma-Straße handelt es sich um eine zweispurige, asphaltierte, öffentliche Straße 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 Gefährung) 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 Wohnlage in einem Wohngebiet im Karlsbader Ortsteil Langensteinbach in zentraler Lage.

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. 8135 handelt es sich um ein rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück. Bei dem Flst.Nr. 308 handelt es sich um ein schmales und rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück. Dieses Grundstück weist einen für Landwirtschaftsflächen typischen Zuschnitt auf. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Flst.Nr. 8135

Grundstücksbreite: Ca. 15 m
Grundstückstiefe: Ca. 25 - 28 m

Flst.Nr. 308

Grundstücksbreite: Ca. 4 - 4,50 m
Grundstückstiefe: Ca. 48 m

Grenzbebauung-/überbauung: Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude mit einer Seite bis an eine Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 8134 gebaut (Doppelhaushälfte). Der Carport ist mit einer Seite bis an die Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 8136 gebaut.

Eine Grenzüberbauung ist gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme offensichtlich nicht vorhanden. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung

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 hat leichte Hanglage. 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 30.06.2025 sind die zu bewertenden Grundstücke nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Flächen 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, Rechnungsamt, vom 25.06.2025 werden beide Flurstücke über die "Hans-Thoma-Straße" erschlossen. Der Erschließungsbeitrag ist nach Angaben bereits verjährt bzw. verwirkt. Somit fallen künftig keine Erschließungsbeiträge an.

Für Flst. Nr. 8135 wurde der Klärbeitrag vollständig erhoben und bezahlt. Für die Wasserversorgungs- und Kanalbeiträge liegen keine Unterlagen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese ebenfalls erhoben und bezahlt worden sind.

Für das Flurstück 308 (Gartenland) wurden bisher keine Beiträge erhoben. Hier können künftig ggf. Anschlussbeiträge erhoben werden, sobald der entsprechende Tatbestand erfüllt wird.

Hausanschlüsse: Strom über Dacheinspeisung, Wasser, Telefon/Internet und Kanalisation

Einfriedigung: Teils mit Hecken

Außenanlagen: Flst.Nr. 8135
Eine Zisterne für die Dachfläche des Hauptgebäudes auf der Gartenseite, gärtnerische Anlage mit Bäumen und Büschen, Vorgarten, befestigter Hauszugang, mit Rasengittersteinen befestigte Fläche zwischen Carport und Gehweg.

Flst.Nr. 308
Landwirtschaftsfläche mit Obstbäumen und einem alten Holzschopf. Die Außenanlagen befinden sich in gepflegtem Zustand.

Parkmöglichkeiten: Auf dem Flst.Nr. 8135 gibt es eine PKW-Carport mit Platz für einen bis zwei (kleine) PKWs.

Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend (kostenlose) Parkmöglichkeiten vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

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

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungstichtag (= 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 während der Besichtigung Baupläne sowie Baugenehmigungen zur Verfügung gestellt. Das vorhandene Wohnhaus ist demnach baurechtlich genehmigt.

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. 8135 befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) sowie ein PKW-Carport.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Straße aus.

Das Flurstück Nr. 308 ist ein mit einer alten Holzhütte bebautes Gartenland.

Nutzung :

Gebäude 1: Zweifamilienwohnhaus

KG:

Heizraum, Kellerraum, Partyraum, Werkstatt, Waschküche

EG:

Eine Zweizimmerwohnung mit Küche, Badezimmer und Balkon.

Die Wohnfläche der Zweizimmerwohnung im EG beläuft sich auf rund 68 m².

OG - DG:

Eine Fünzimmerwohnung mit Küche, zwei Badezimmern und Balkon.

Die Wohnfläche der Fünzimmerwohnung im OG bis DG beläuft sich auf rund 132 m².

Gebäude 2: PKW-Carport

Eingeschossiger, nicht unterkellertes PKW-Carport

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

Baujahr:

1959

**Renovierung / Modernisierung /
Umbau:**

Die Heizung wurde 1994 erneuert.
Die Fenster wurden in den 80er Jahren ausgetauscht, im Jahre 2015 wurden die Fenster zum Balkon im EG erneuert.
Die EG-Wohnung wurde im Jahre 1994 kernsaniert (Estrich, Wasserleitungen, Stromleitungen, Badrenovierung, Grundrissänderung, Erneuerung der Wand-, Boden- und Deckenbeläge).
Im Jahre 1997 wurden geringe Renovierungen in den Räumen im DG durchgeführt.
Das Dach wurde im Jahre 2006 erneuert und gedämmt. Desweiteren wurden Dachgauben errichtet.
Die OG-Wohnung wurde im Jahre 1999 kernsaniert (Estrich, Wasserleitungen, Stromleitungen, Badrenovierung, Grundrissänderung, Erneuerung der Wand-, Boden- und Deckenbeläge).
Der Bodenbelag und das Geländer an den Balkonen wurde im Jahre 1999 erneuert.
Im Jahre 2014 wurde eine Photovoltaikanlage errichtet.
Desweiteren wurden im Laufe der Zeit gewisse Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Anzahl der Geschosse:	Zwei Vollgeschosse
Unterkellerung:	Vollunterkellerung
Dachausbau:	Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Rohbau	
Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Stahlbetonwände außen, Innenwände aus Mauerwerk
Geschosswände:	Außenwände und Innenwände aus Mauerwerk, gemeinsame Haustrennwand mit dem Nachbargebäude
Geschossdecken:	Stahlbetonträgerdecken mit Hohlkörpersteinen
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und Zwischensparrendämmung
Fassade:	Putzfassade
Treppe:	Holztreppe vom OG in das DG; Massivtreppe mit Kunststeinbelag vom EG zum OG und eine Betontreppe in das KG
Ausbau	
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung; im EG zum Balkon Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen
Installation:	Teilerneuerte Installation (1994 und 1999)
Heizung:	Gaszentralheizung (Niedertemperaturheizung, Baujahr 1994) mit Wärmeabgabe über Heizkörper, ein Schwedenofen im EG

Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	KG: überwiegend Fliesenbelag, ein Raum mit Backsteinboden EG bis DG: Korkbelag
Sanitärräume:	<i>EG:</i> Ein Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, Wände und Boden sind gefliest; <i>OG:</i> Ein Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, Wände und Boden sind gefliest; <i>DG:</i> Ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken, der Boden ist gefliest und die Wände sind teilweise gefliest.
Wände:	Die Wände sind verputzt
Decken:	Die Decken sind verputzt und gestrichen, teils gibt es mit Holz abgehängte Decken (Wohnzimmer, Bad)
Balkone, Terrasse:	Zwei Balkone mit Fliesenbelag und Metallgeländer (von 1999)
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 vorhanden. Demnach liegt der Endenergiebedarf bei 272,6 kWh/(m ² *a). Der Primärenergiebedarf liegt bei 301,2 kWh/(m ² *a).
Energetische Beurteilung:	Die energetischen Eigenschaften sind baujahresgemäß. Diese entsprechen nicht den heutigen Standards und sind verbesserungswürdig.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit klassischer, zweckmäßiger und noch zeitgemäßer Grundrissaufteilung. Es sind größere Wohn-/Essbereiche im EG und OG vorhanden. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich und bauzeitüblich. Bis auf das Arbeitszimmer im DG sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Die Belichtung ist durchschnittlich. Alle Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften. Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Baupläne verwiesen.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude befindet sich in gutem und überwiegend renoviertem Bauzustand ohne Renovierungs- und Instandhaltungstau bzw. Mängel/Schäden. Die Heizanlage ist allerdings etwas veraltet (gemäß GEG aber noch zulässig, da Niedertemperaturheizung). Bei der Wertermittlung wird die unterlassene Instandhaltung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag (marktorientiert) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterlassene Instandhaltung auch zu einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen kann.

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

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

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

Besondere Ausstattungsmerkmale: Zwei Balkone, zwei große Dachgauben, ein Schwedenofen

Sonstiges Zubehör: Entfällt

Gebäude 2: **PKW-Carport**

Baujahr: 1996

Renovierung / Modernisierung /
Umbau: Keine

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Nein

Rohbau

Fundamente: Betonfundamente

Geschosswände: offene Holzkonstruktion

Dach: Flachdach mit Welllichtplatten aus Kunststoff

Heizung: Unbeheizt

Bodenbeläge: Betonpflastersteine

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich in durchschnittlichem Bauzustand ohne besonderen Instandhaltungs-/Renovierungsstau bzw. Mängel oder Schäden:

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 Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) in gutem und saniertem Bauzustand sowie PKW-Carport in durchschnittlichem Bauzustand. Die Gebäude sind gut in die Umgebungsbebauung eingefügt. Die Wertermittlung bezieht sich auf am Besichtigungstag angetroffenen Zustand.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Gebäude wurden als Zweifamilienhaus 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 Zweifamilienwohnhaus in Frage kommen.

Denkbar wäre eventuell auch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. 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. Desweiteren könnten die Räume im DG als separate Wohneinheit vermietet werden (Genehmigung und geringe Umbaumaßnahmen erforderlich).

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Zweifamilienhaus und Carport 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 die Grundstücksmerkmale (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 Zweifamilienwohnhaus sowie einen Carport, welche zum Wertermittlungstichtag teils eigengenutzt, teils fremd vermietet und teils leerstehend 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 Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

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

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

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

Bodenrichtwert

Der Gemeinsame Gutachterausschuss im südlichen Landkreis Karlsruhe gibt für das Flst. Nr. 8135 einen Bodenrichtwert von **350,- 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.

Für das Flst. Nr. 308 wurde ein Bodenrichtwert von **60,- Euro pro m²** Grundstücksfläche festgelegt. Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Gartenland und private Grünfläche.

Beurteilung

Aufgrund der Lage der Grundstücke, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen der Bodenwertrichtwert für beide Grundstücke als angemessener und marktgerechter Ausgangswert in Ansatz angesetzt. Die zu bewertenden Grundstücke weisen keine signifikanten Abweichungen hinsichtlich der tatsächlichen und maßgeblichen Eigenschaften zu den weiteren Grundstücken der Richtwertzone auf. Eine Wertsteigerung oder -minderung des Bodenrichtwertes zum Wertermittlungsstichtag ist allerdings festzustellen. Im Immobilienmarktbericht 2024 von Karlsruhe ist ein Rückgang der Bodenwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Es kann davon ausgegangen werden, dass dies auch für den Landkreis Karlsruhe zutrifft. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den südlichen Landkreis hat diesbezüglich allerdings noch keine Daten veröffentlicht. Es wird ein Abschlag wegen der allgemeinen Bodenpreisentwicklung von 20,- Euro (= ca. 6%) bei Flst. Nr. 8135 vorgenommen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert Flst 8135:	350 EUR	
Abschlag wegen der allgemeinen Bodenpreisentwicklung, 20 Euro entspricht ca. 6 %	-20 EUR	
Bodenwert angepasst:	330 EUR	
<u>Berechnung:</u>		
<i>Flst. Nr. 8135 mit einer Größe von m²:</i>		
394 m ² x	330EUR	= 130.020 EUR
Bodenwert Flst. Nr. 8135		= 130.020 EUR

Bodenrichtwert Flst. Nr. 308	60EUR	
Eventuelle Ab- und Zuschläge: Entfällt	0EUR	
Bodenwert angepasst:	60EUR	
<i>Flst. Nr. 308 mit einer Größe von 207 m²:</i>		
207 m ² x	60EUR	= 12.420 EUR
Bodenwert Flst. Nr. 308	=	12.420 EUR
Bodenwert gesamt	=	142.440EUR

Hinweis:

Die weiteren Berechnungen erfolgen mit dem Gesamtwert für beide Flurstücke, da das Wohnhausgrundstück (Flst. Nr. 8135) zusammen mit dem Gartengrundstück Flst. Nr. 308 eine wirtschaftliche Einheit bildet. Das Flurstück 308 ist von keiner Straße erschlossen. Die Erschließung geschieht über das Grundstück Flst. Nr. 8135. Das Flurstück Nr. 308 ist zwar nicht bebaubar, kann jedoch durch die Nutzer/Eigentümer des Wohnhausgrundstücks als Gartenfläche genutzt werden. Würde man das Grundstück Flst. Nr. 308 separat veräußern müsste ein deutlich geringerer Wert als die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen 60,- Euro für Gartenflächen angesetzt werden, da die Erschließung nicht gesichert wäre.

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:

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 360,36 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Zweifamilienwohnhaus Typ 2.11 (ZFH, einseitig angebaut, unterkellert, zwei Geschosse, DG ausgebaut)

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

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 773 EUR /m² BGF
 Durchschnittliche Standardstufe: 2,8

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 wird ein Zuschlag, in Höhe von 5 % aufgrund des gut nutzbaren Dachgeschosses sowie der zwei große Dachgauben vorgenommen. Desweiteren ist für den Gebäudetyp Zweifamilienhaus ein Zuschlag von 5% anzusetzen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Zweifamilienhaus		5%
gut nutzbares DG mit Dachgauben		5%
Summe der Zu- und Abschläge:	+	<u>10%</u>
Anzusetzender Korrekturfaktor:		1,10

Baupreisindex

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

Baujahr

1959

Gebäudealter

66 Jahre

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Das Gebäude befindet sich in gutem, teilweise renovierten Bauzustand.

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand am Stichtag. Bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden angerechnet.

Unter Berücksichtigung der durchzuführenden Maßnahmen und des vor Ort angetroffenen Zustands 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	3,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe der Punkte	20	10

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.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	66	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	10	Punkte

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

RND	39	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :			773,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	:	1,100	= 850,30EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,872	= 1.591,76EUR
Bruttogrundfläche in m	x	360,36	= 573.607 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten des Gebäudes			573.607 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:			
zwei Balkone, zwei Dachgauben, Schwedenofen		=	25.000 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten der baulichen Anlage			598.607 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 598.607 EUR

x Regionalfaktor

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss südlicher Landkreise 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

598.607 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

598.607 EUR x 0,4875 = 291.821 EUR

Zweifamilienwohnhaus = 291.821 EUR

Gebäude Nr. 2:

PKW-Carport

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 33,61 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
ähnlich Typ 14.1 Einzelgaragen

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 245 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,0

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Abzug von 25 %, weil der Carport eine schlechtere Ausstattung aufweist als eine Garage der Standardklasse 3

-25%

Summe der Zu- und Abschläge: + -25%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 0,75

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

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

Baujahr

1996

Gebäudealter

29

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:	29	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte

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

RND	31	Jahre
-----	----	-------

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m ² :				245,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	0,750	=	183,75EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,872	=	343,98EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	33,61	=	11.561 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten des Gebäudes				11.561 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
Entfällt			=	0 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten der baulichen Anlage				11.561 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)				
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.			=	1,00
Herstellungskosten der baulichen Anlage an Teilmarkt angepasst				11.561 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
11.561 EUR	x	0,5167	=	5.974 EUR
<hr/>				
PKW-Carport			=	5.974EUR

Vorläufiger Sachwert

Geb. 1 : Zweifamilienwohnhaus	=	291.821 EUR
Geb. 2: PKW-Carport	=	5.974 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	297.795 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	6,00% =	17.868 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		315.663 EUR
zzgl. Bodenwert		142.440 EUR
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert		458.103EUR

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

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

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

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

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

Die Heizanlage ist etwas veraltet (gemäß GEG aber noch zulässig, da Niedertemperaturheizung).

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungs- /Sanierungsstaus und der Schäden/Mängel: = -10.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Carport:
Entfällt

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

Übertrag: -10.000EUR

Übertrag: -10.000EUR

c) Sonstiges:

Restwert der Photovoltaikanlage:

Baujahr 2014, 4,07 peak Leistung,
Einspeisevergütung etwa 300,- Euro pro Jahr,
Laufzeit Einspeisevergütungsvertrag noch 9 Jahre.

Geschätzter Restwert zum = 3.000EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = -7.000EUR

**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 1,34 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 deutlicher Lageabschlag vorzunehmen ist (wegen niedrigerem Bodenwert).

Der Gutachterausschuss der Stadt Pforzheim hat im Immobilienmarktbericht 2023 ebenfalls u. a. Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften ermittelt. Nach dieser Auswertung ergibt sich für Pforzheim und Stadtteile, bei dem berechneten vorläufigen Sachwert (nach Sachwertrichtlinie), ein Sachwertfaktor von etwa 1,18, ohne Bezug auf ein durchschnittliches Bodenwertniveau.

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

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

Die Sachwertfaktoren müssen daher in der Übergangsphase sachverständig auf Eignung beurteilt werden.

Nach dem Modell der ImmoWertV2010 würde sich ein vorläufiger Verkehrswert von rund **439.000,- Euro** ergeben. **Die o. g. Sachwertfaktoren beziehen sich auf diesen vorläufigen Sachwert nach dem Modell der ImmoWertV2010 und der Sachwertrichtlinie.**

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein Sachwertfaktor **von 1,15** als angemessen erachtet. Der Sachverständige orientiert sich hierbei an der Ausweisung der Sachwertfaktoren durch den Gutachterausschuss Karlsruhe und Pforzheim, allerdings mit Abschlägen für die 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	=	458.103EUR
Sachwertfaktor:	1,15	
das entspr. einem Zu-/Abschlag von	15,00%	= 68.715 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		526.818EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	=	-7.000EUR
Sachwert	=	519.818EUR

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 21 % und 24 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 22,80 % des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

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

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

Verwaltungskosten:

359,00EUR	2	Einheiten	=	718EUR
47,00EUR	1	Carport-Stp.	=	47EUR

Instandhaltungsrücklage:

14,00EUR	199,73	m ² Wohnfläche	=	2.796EUR
106,00EUR	1	Carport-Stp.	=	106EUR

Mietausfallwagnis:

20.952,00EUR	2,0%		=	419EUR
--------------	------	--	---	--------

CO₂-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil :

Ein Energieausweis ist vorhanden.

Der Primärenergiebedarf liegt bei 301,2 kWh/(m²*a).

Mit Hilfe des Co₂-Rechentools ermittelt wurden folgenden Co₂ Kosten ermittelt:

In diesem Fall trägt der Vermieter 95% der gesamten Kohlendioxidkosten.

= 686EUR

(<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/>;

<https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf>)

Bewirtschaftungskosten insgesamt

4.772EUR

Das entspricht ungefähr

22,80%

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 Gemeinsame 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 Ausreißwerten garantiert):

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

**Doppel-/Reihenendhäuser, durchschnittlicher LZ,
nicht vermietete Objekte** **1,50%**
mittl. RND 35 Jahre, mittl. WFL 142 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:**

1,80%

(Einstufungskriterien: Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte in gutem Bauzustand, normales Mietniveau, mittlere Wohnlage in Karlsbad-Langensteinbach, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliche Grundstückgröße, 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:

39	Jahre	x	1.706EUR	=	66.534EUR
31	Jahre	x	40EUR	=	1.240EUR
					67.774EUR

67.774 EUR	/	1.746 EUR	=	38,82
gerundet =	39	Jahre		
Die mittlere Restnutzungsdauer		39	Jahre	

Ertragswertermittlung:**Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der Baupläne ermittelt. Die Wohnflächenberechnung liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelten Wohnfläche beträgt:

Wohnfläche

Zweizimmerwohnung im EG	67,84	m ²
Fünzimmerwohnung im OG - DG	131,89	m ²
	<hr/>	
Gesamtwohnfläche:	199,73	m ²

Mietsituation

Die Erdgeschosswohnung ist eigengenutzt.

Die Wohnung im Obergeschoss ist für eine Nettokaltmiete von 600,-- Euro vermietet.

Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind derzeit unvermietet und ungenutzt.

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 Marktmietspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietspiegel auf www.wohnpreis.de ist kein amtlicher Mietspiegel.

Herausgeber dieses Marktmietspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen.

Gemäß Marktmietspiegel 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 Wohnungen mit mittlerer Ausstattung in Karlsbad bei etwa **8,- bis 8,90 Euro pro m² Wohnfläche**. Diese Miete erscheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt. Der Mietansatz bezieht sich auf den derzeitigen Zustand der Wohnungen. Die tatsächlich vereinbarte Miete im OG stimmt mit der marktüblichen Nettokaltmiete nahezu überein.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) ZFH; Wohnfläche im EG	67,84	8,80EUR	597EUR
2) ZFH; Wohnfläche im OG	67,84	8,80EUR	597EUR
3) ZFH; Wohnfläche im DG (keine Küche):	64,05	8,00EUR	512EUR
4) Carport	-pauschal-		40EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 1.746EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 20.952EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -4.772EUR
Reinertrag			= 16.180EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
142.440EUR	x	1,80%	= -2.564EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 13.616EUR
Barwertfaktor bei			
39	Jahren RND		
1,80%	Liegenschaftszinssatz	x	27,85
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 379.206EUR
zzgl. Bodenwert			= 142.440EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 521.646EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -7.000EUR
Ertragswert			= 514.646EUR

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	519.818EUR
ERTRAGSWERT	514.646EUR

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, Hans-Thoma-Straße 29, Flst. Nr. 8135 (Hausgrundstück) und Flst. Nr. 308 (private Grünfläche) -zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2025- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	520.000EUR
(in Worten: Fünfhundertundzwanzigtausend Euro)	
Der Verkehrswert teilt sich folgendermaßen auf:	
Verkehrswert für Flst. Nr. 8135 (Wohnhausgrundstück):	507.600 EUR
Verkehrswert für Flst. Nr. 308 (Landwirtschaftsfläche bzw. private Grünfläche):	12.400 EUR

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.

Die Flst. Nrn. 8135 und 308 bilden eine wirtschaftliche Einheit!

6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss

Altlasten:	Gemäß Auskunft des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 30.06.2025 sind die zu bewertenden Grundstücke nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Flächen 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:	Die Erdgeschosswohnung ist eigengenutzt. Die Wohnung im Obergeschoss ist für eine Nettokaltmiete von 600,-- Euro vermietet. Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind derzeit unvermietet und ungenutzt.
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:	Ein Energieausweis ist vorhanden. Demnach liegt der Endenergiebedarf bei 272,6 kWh/(m ² *a). Der Primärenergiebedarf liegt bei 301,2 kWh/(m ² *a).
Schlussfeststellungen	Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

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

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude 1: Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte
 Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung
 Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe BGF
Kellergeschoss	9,900	x 9,100	=	90,09	90,09 m ²
Erdgeschoss	9,900	x 9,100	=	90,09	90,09 m ²
Obergeschoss	9,900	x 9,100	=	90,09	90,09 m ²
Dachgeschoss	9,900	x 9,100	=	90,09	90,09 m ²
Bruttogrundfläche des Zweifamilienhauses (Doppelhaushälfte)					360,36 m²

Gebäude 2: PKW-Carport
 Unterlagen: Lageplan, Ortsbesichtigung
 Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe BGF
Erdgeschoss	6,500	x 5,170	=	33,61	33,61 m ²
Bruttogrundfläche der PKW-Garage					33,61 m²

Anlage 2

zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76307 Karlsbad-Langensteinbach, Hans-Thoma-Straße 29

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte)
 Geschoss: Erdgeschoss - Dachgeschoss
 Fläche: Wohnfläche der Zweizimmerwohnung im EG
 Unterlagen: Baupläne von 1958 und 2006 und Ortsbesichtigung am 18.06.2025
 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>							
Küche	4,200 x	4,180	=	17,56	17,56	0,26	17,30 m ²
Badezimmer	1,800 x	4,180	=	7,52	7,52	0,11	7,41 m ²
Flur	1,100 x	5,000	=	5,50	5,50	0,08	5,42 m ²
Schlafzimmer	3,040 x	3,210	=	9,76	9,76	0,15	9,61 m ²
Wohnen/Essen	4,200 x	3,750	=	15,75	26,81	0,40	26,41 m ²
	-1,160 x	2,000	=	-2,32			
	4,180 x	3,200	=	13,38			
Balkon (zu 1/4)	5,300 x	1,300	0,25 =	1,72	1,72	0,03	1,69 m ²
Summe der Wohnfläche der Zweizimmerwohnung im EG							67,84 m²

Gebäude: Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte)
 Geschoss: Erdgeschoss - Dachgeschoss
 Fläche: Wohnfläche der Fünfstückwohnung im OG - DG
 Unterlagen: Baupläne von 1958 und 2006 und Ortsbesichtigung am 18.06.2025
 Aufmaß: Nein

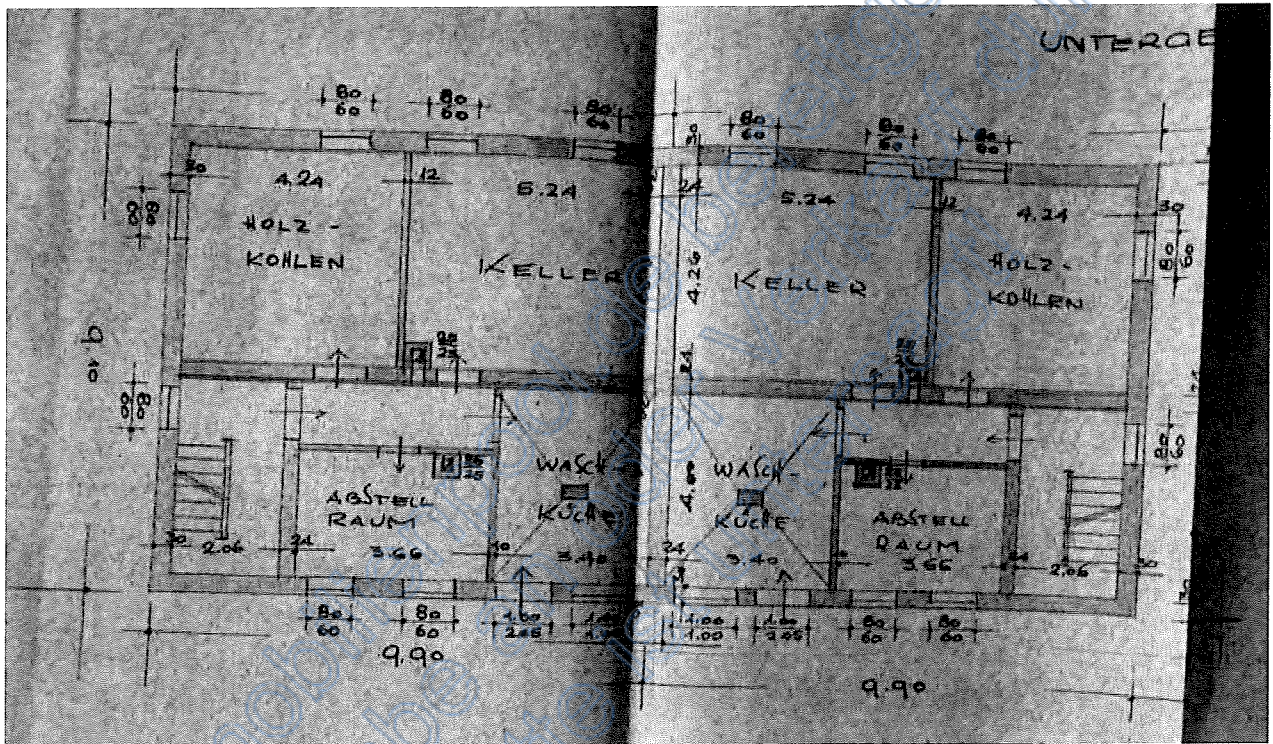
Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Obergeschoss</u>							
Küche	4,200 x	4,180	=	17,56	17,56	0,26	17,30 m ²
Badezimmer	1,800 x	4,180	=	7,52	7,52	0,11	7,41 m ²
Flur	1,100 x	5,000	=	5,50	5,50	0,08	5,42 m ²
Kinderzimmer	3,040 x	3,210	=	9,76	9,76	0,15	9,61 m ²
Wohnen/Essen	4,200 x -1,160 x 4,180 x	3,750 2,000 3,200	= = =	15,75 -2,32 13,38	26,81	0,40	26,41 m ²
Balkon (zu 1/4)	5,300 x	1,300	0,25 =	1,72	1,72	0,03	1,69 m ²
Summe der Wohnfläche der im OG							67,84 m²
<u>Dachgeschoss</u>							
Gästezimmer					14,00	0,00	14,00 m ²
Büro mit Flurbereich					17,22	0,26	16,96 m ²
Kind 1	Fläche aus dem Grundriss vom 20.04.2006 entnommen und auf Plausibilität überprüft.				13,51	0,20	13,31 m ²
Kind 2					12,54	0,19	12,35 m ²
Badezimmer					7,54	0,11	7,43 m ²
Summe der Wohnfläche der im DG							64,05 m²
Summe der Wohnfläche der Siebenzimmerwohnung im OG und DG							131,89 m²

Anlage 3

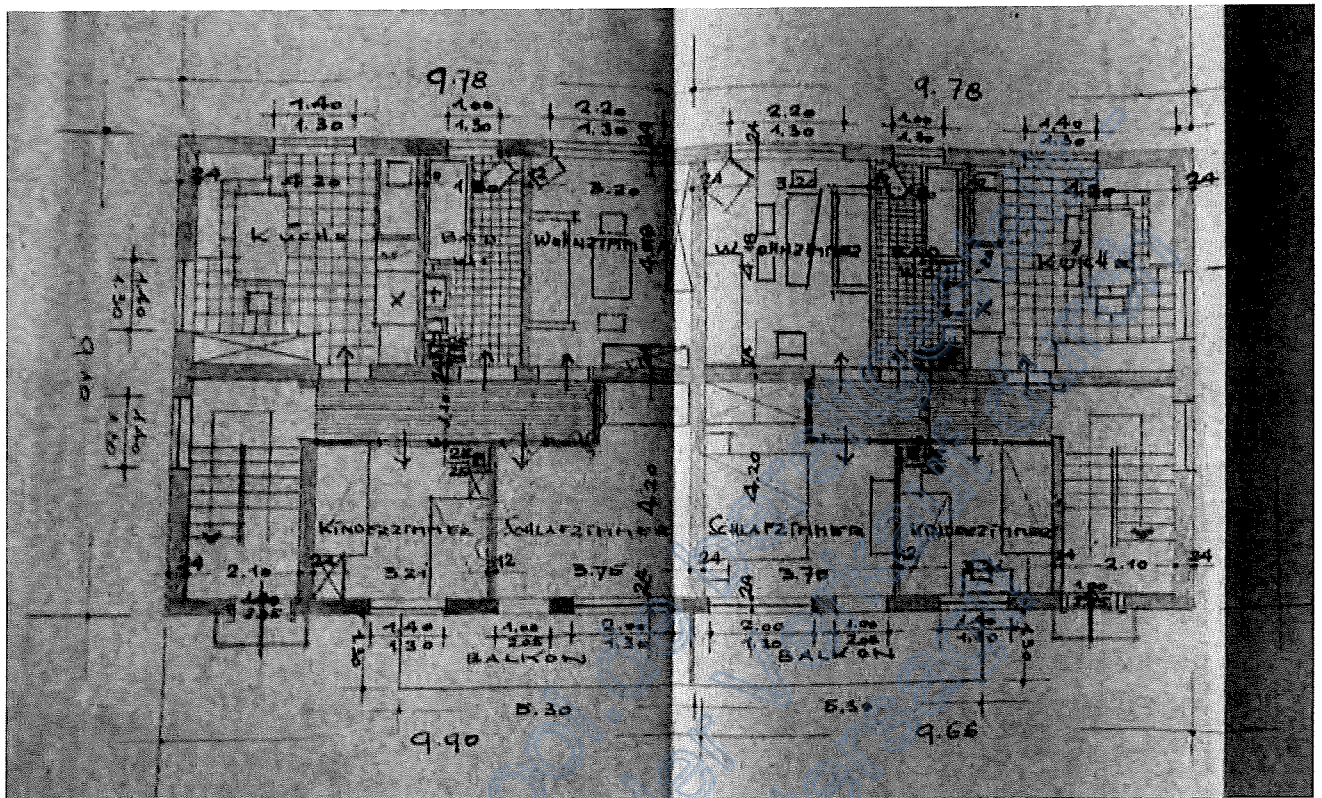
zum Verkehrswertgutachten von dem Anwesen in 76307 Karlsbad-Langensteinbach, Hans-Thoma-Straße 29

Baupläne; unmaßstäblich

Zweifamilienhaus
Grundriss Kellergeschoss

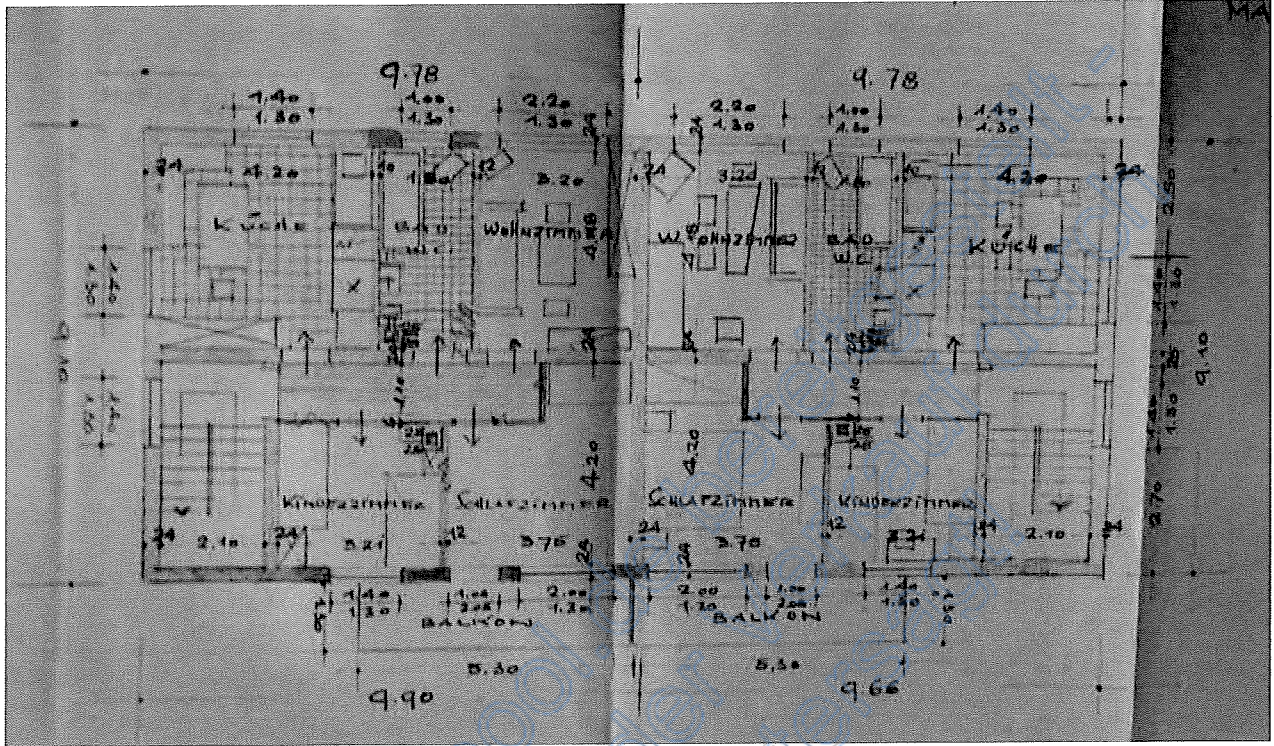


Grundriss Erdgeschoss

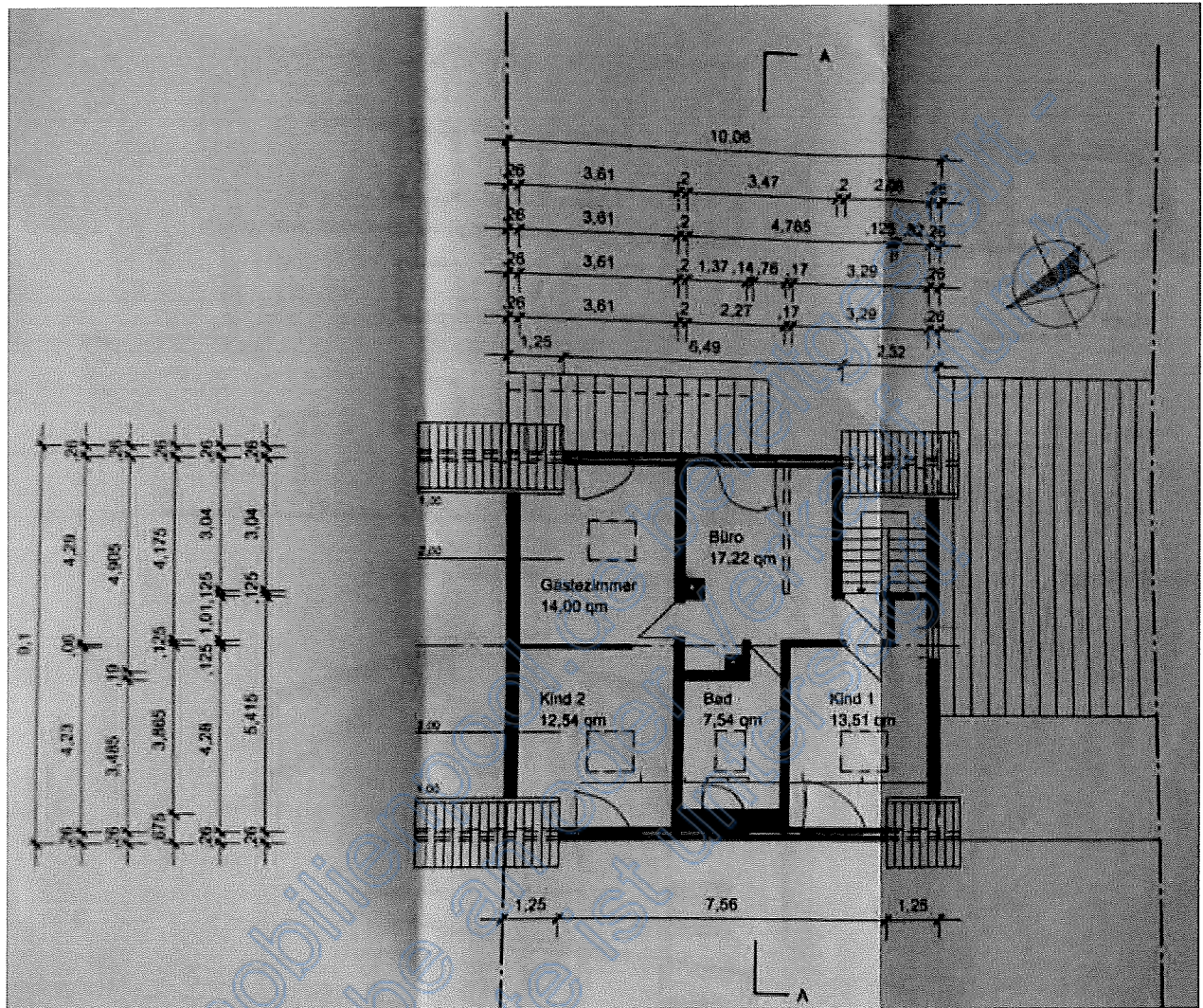


Von Immobilienprofi
Weitergabe an andere
Dritte ist untersagt

Grundriss Obergeschoss

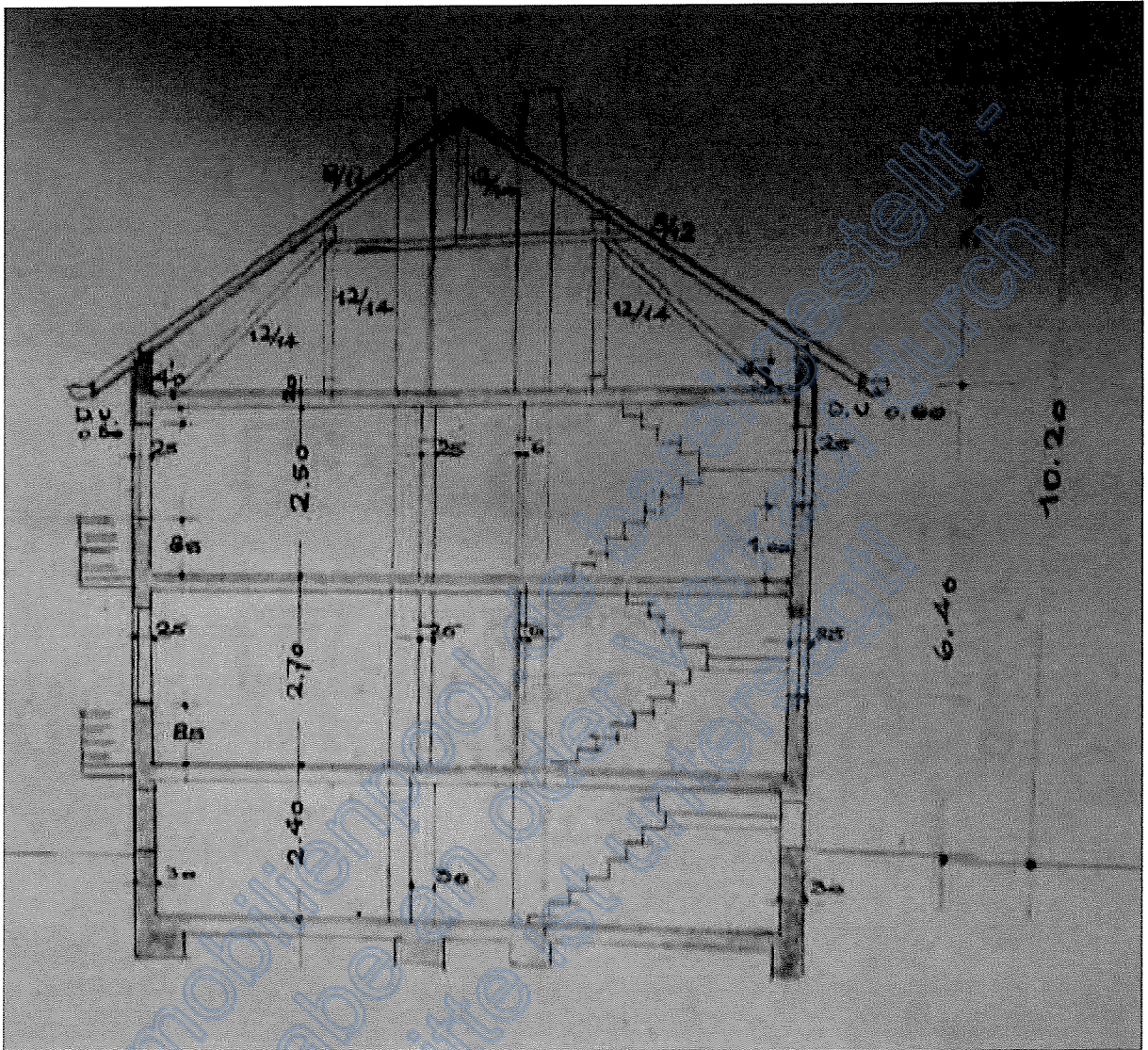


Grundriss Dachgeschoss

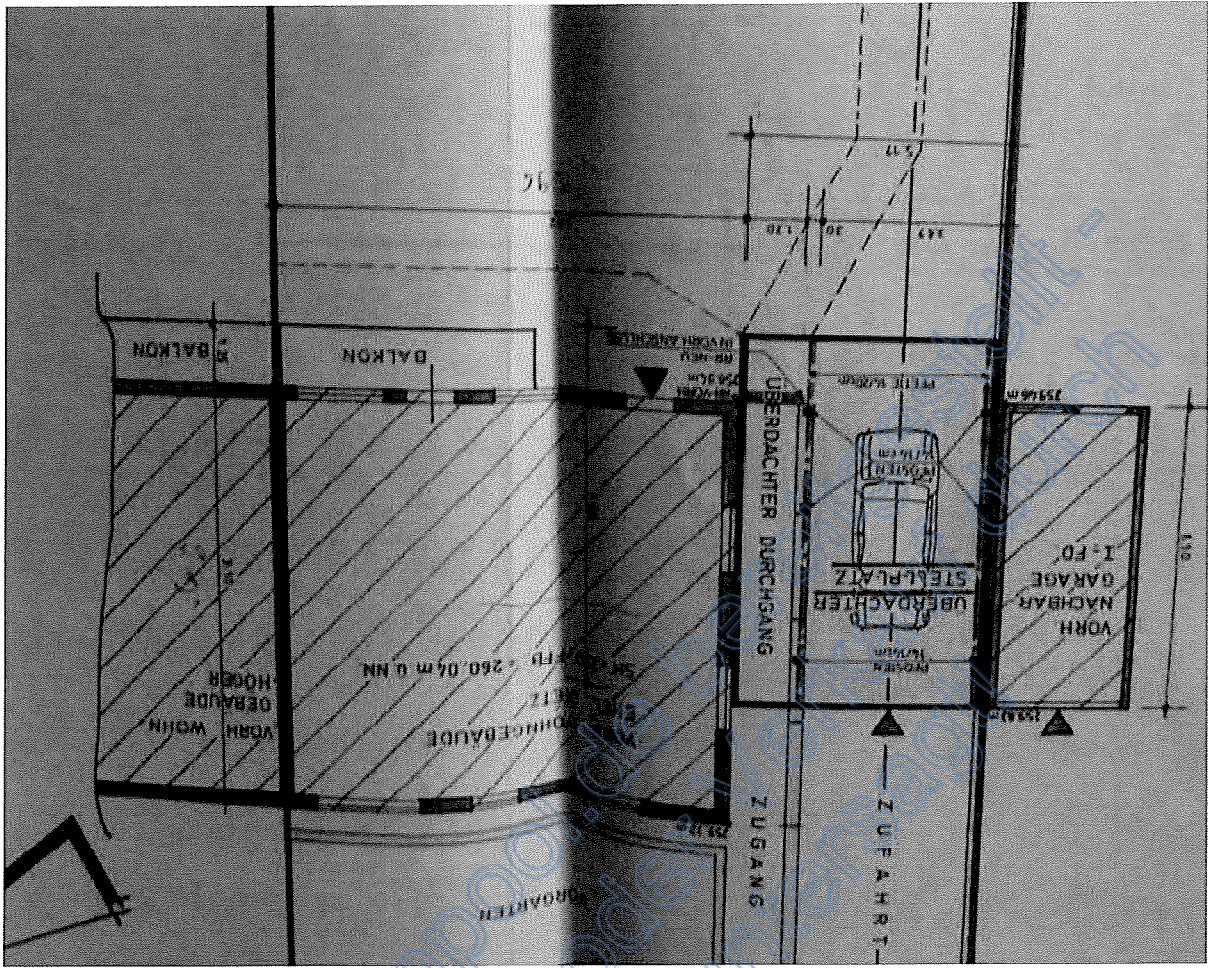


Von immobilien
 Weitergabe
 Dritte ist

Gebäudeschnitt

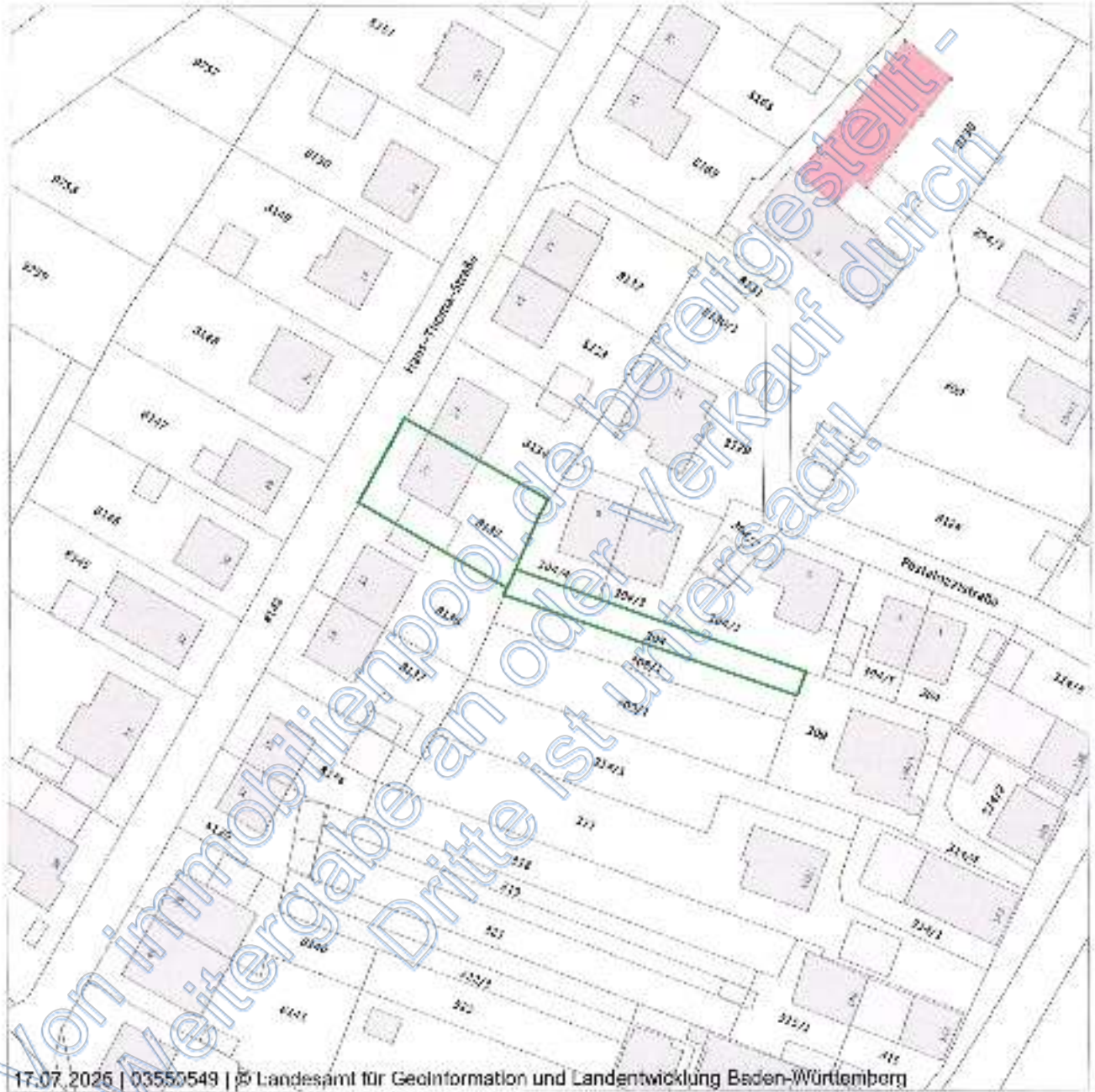


Grundriss PKW-Carport



Von immobilienprofi
Weitergabe an Dritte ist un-

Lageplan M 1 : 1.000



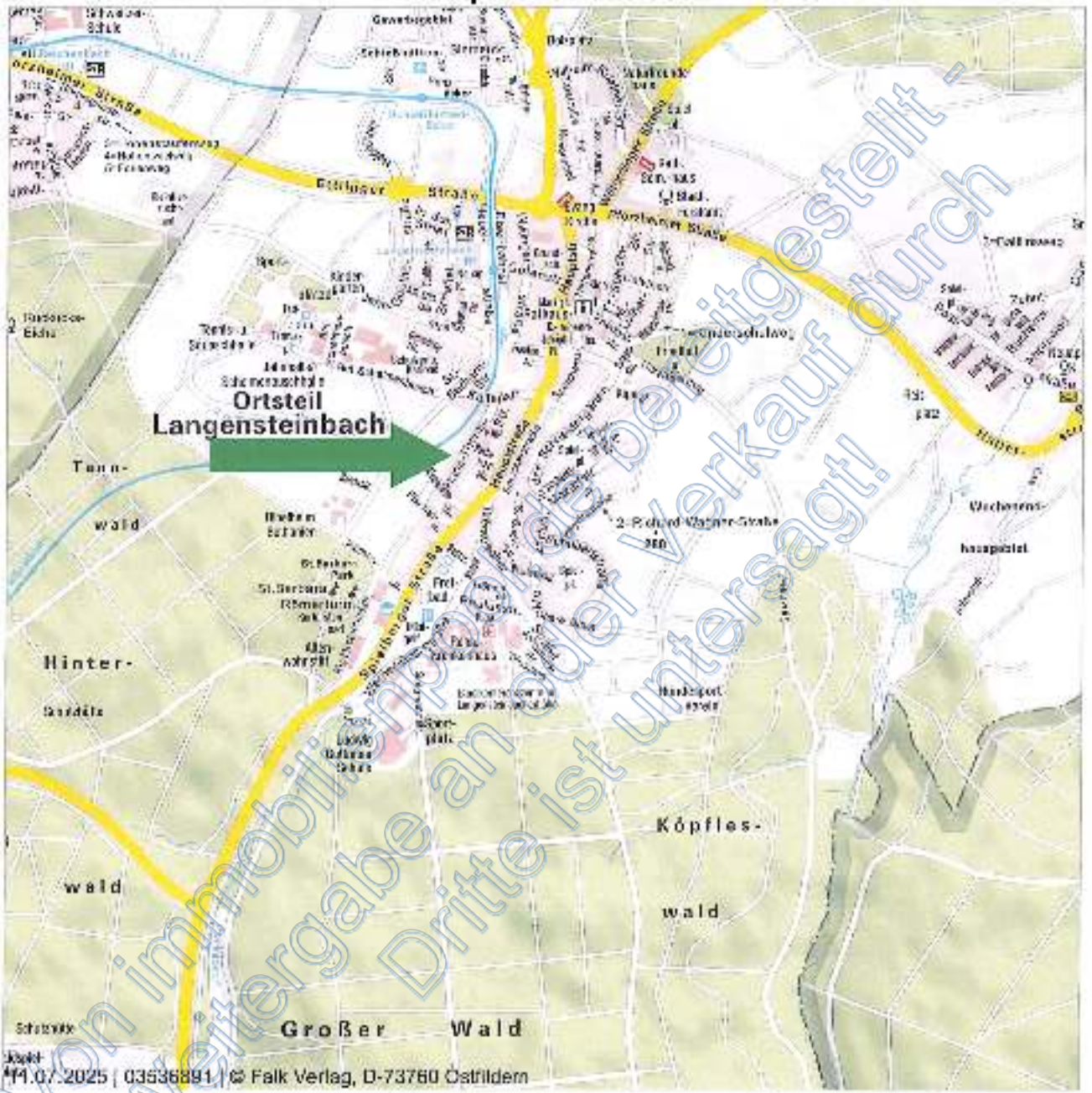
Maßstab (im Papierausdruck): 1:1.000
Auszeichnung: 170 m x 170 m



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

Datenquelle:
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Juli 2025

Stadtplan M 1 : 20.000



11.07.2025 | 03536891 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
An-Dehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckzwecken.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Fach-Vorlag. In-schließl. nur die bekannte, Meßgenauigkeit, Topographie und die Verkehrsinfrastruktur der Beset. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:50.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Verfall-Erhaltung durch Amtsverfälle.

Datenquelle
FAKEL-Verlag GmbH & Co. KG Stand: 2025

Ermittlung des Kostenkennwerts

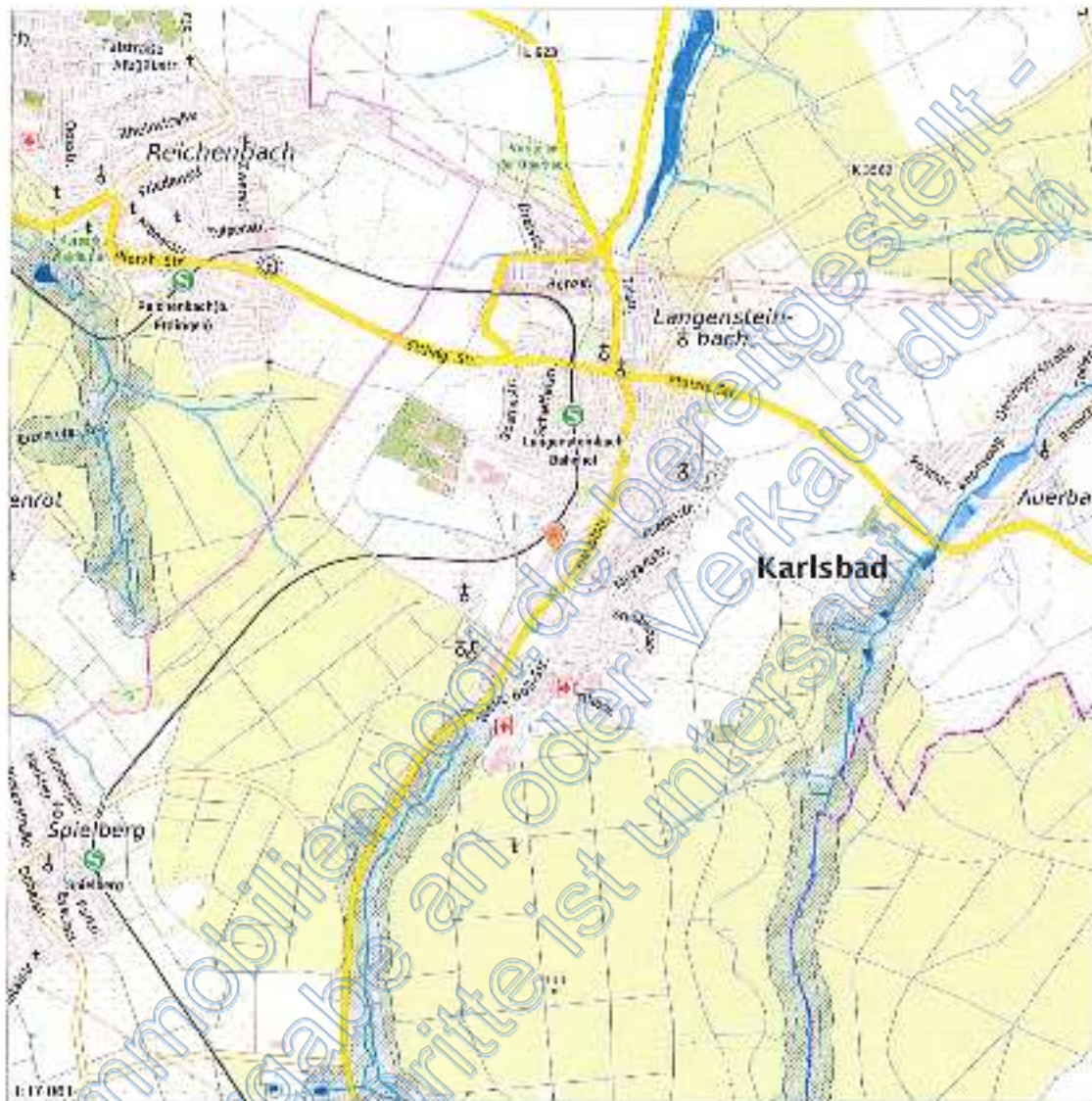
Gebäude: Zweifamilienwohnhaus Typ 2.11 (EG, OG, DG ausgebaut, unterkellert, einseitig angebaut) Standardstufen im derzeitigen Zustand

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23%	
Dächer				1		15%	2006-erneuert und gedämmt
Außentüren und Fenster		0,7	0,3			11%	Fenster aus den 80 er Jahren und von 2015
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11%	
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%	
Fußböden			1			5%	teils erneuert
Sanitäreinrichtungen			0,7	0,3		9%	teils erneuert
Heizung		0,5	0,5			9%	von 1994
Sonst. techn. Ausstattung						6%	

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	815	685	785	945	1180	100%
-------------------------------	-----	-----	-----	-----	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	158 EUR/m²	0,46
Dächer	15%	142 EUR/m²	0,6
Außentüren und Fenster	11%	79 EUR/m²	0,25
Innenwände und -türen	11%	81 EUR/m²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	86 EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	39 EUR/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	75 EUR/m²	0,3
Heizung	9%	66 EUR/m²	0,23
Sonst. techn. Ausstattung	6%	47 EUR/m²	0,15
Kostenkennwert in EUR/m²		773 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			2,8

Hochwassergefährdungskarte



GK1	GK2	GK3	GK4
GK1: Sehr geringe Gefährdung: das ist die Wahrscheinlichkeit eines Hochwasser ereignis in 200 Jahren (bzw. innerhalb der 100-jährigen Dauer der öffentlichen Wasserwirtschaft)	GK2: Geringe Gefährdung: das ist die Wahrscheinlichkeit eines Hochwasser ereignis in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der 100-jährigen Dauer der öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn nicht vorhanden, dann auch 100-jährigen Dauer des Damm)	GK3: Mittlere Gefährdung: das ist die Wahrscheinlichkeit eines Hochwasser ereignis in 10 - 100 Jahren (bzw. innerhalb der 100-jährigen Dauer der öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn nicht vorhanden, dann auch 100-jährigen Dauer des Damm)	GK4: Hohe Gefährdung: das ist die Wahrscheinlichkeit eines Hochwasser ereignis in 10 Jahren (bzw. innerhalb der 100-jährigen Dauer der öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn nicht vorhanden, dann auch 10-jährigen Dauer des Damm)
Legende: Die Karte zeigt die Gefährdung der Grundbesitz von GK1 bis GK4. Die Gefährdung ist durch die Farbe der Karte dargestellt. Die Karte ist ein Produkt der Geoport GmbH, 10245 Berlin, Unter den Eichen 101, 10245 Berlin, Deutschland. Die Karte ist ein Produkt der Geoport GmbH, 10245 Berlin, Unter den Eichen 101, 10245 Berlin, Deutschland.			

© 2015 Geoport GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Die Karte ist ein Produkt der Geoport GmbH, 10245 Berlin, Unter den Eichen 101, 10245 Berlin, Deutschland. Die Karte ist ein Produkt der Geoport GmbH, 10245 Berlin, Unter den Eichen 101, 10245 Berlin, Deutschland.

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 2:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 3:
Ansicht von der
Gartenseite aus



Foto 4:
Blick auf das Haus
vorn Flst. Nr. 308 aus



Foto 5:
Grundstück Flst. Nr. 308

Foto 6:
Ehemaliger
Partyraum im KG



Foto 7:
Heizanlage
im KG



Foto 8:
Kellerraum



Foto 9:
Stromzähler im KG

Foto 10:
Waschküche im KG



Foto 11:
Treppenhaus



Foto 12:
Bad mit Dusche
und WC im EG

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

Foto 13:
Küche im EG

Foto 14:
Wohn-und Esszimmer
im EG

Foto 15:
Schwedenofen im EG



Foto 16:
Balkon im EG



Foto 17:
Bad mit Dusche
und WC im OG



Foto 18:
Wohn- und Esszimmer
im OG



Foto 19:
Treppe DG - DG



Foto 20:
Dusche mit
WC im DG

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

Foto 21:
Zimmer im DG



Foto 22:
Zimmer im DG