

Kein Original!
Gutachten!

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

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



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

BEWERTUNG IMMOBILIEN

Sandra C. Ital

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

Mitglied Gutachterausschuss der
Stadt Karlsruhe und Rastatt

Sachverständigenbüro
Niederlassungen

Hanauer Str. 5, 68305 Mannheim

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

136,25/1.000 Miteigentumsanteil an einem Wohngrundstück (Flurstück
Nr. 21971) verbunden mit dem Sondereigentum an der 2-Zimmer-
Wohnung im Untergeschoss mit Keller (Nr. 4) und Sondernutzungs-
recht an einem Stellplatz Nr. 4

Rolandstraße 60, D - 76135 Karlsruhe



AZ: 2 K 103/24

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) zum
Wertermittlungstichtag 23.02.2026 zu

131.000 €

(in Worten: Einhunderteinunddreissigtausend EURO)

Sachverständigengutachten vom 16.03.2026 – Fertigung Nr. 5/5

Inhaltsverzeichnis

0. Zusammenfassung der Daten.....	4
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Auftrag.....	5
1.2 Stichtage	5
1.3 Vorbemerkungen	6
1.4 Voraussetzungen der Wertermittlung.....	6
1.5 Besondere Umstände der Wertermittlung.....	8
1.6 Unterlagen.....	9
1.7 Ortsbesichtigung	13
2. Bewertungsgrundsätze	13
2.1 Grundlagen	13
2.2 Inkrafttreten und Überleitung zur ImmoWertV 2021.....	14
2.3 Bewertungsmethoden.....	15
3. Beschreibung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	18
3.1 Grundstücksmarkt Karlsruhe	18
4. Kennzeichnung des Wertermittlungsgegenstandes	18
4.1 Allgemeine Hinweise.....	18
4.2 Rechtliche Gegebenheiten.....	18
4.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	20
4.4 Beschreibung des Standortes.....	21
4.5 Beschreibung des Grundstückes.....	22
4.6 Bauliche Anlagen.....	24
4.7 Bauliche Flächen	26
5. Ermittlung des Vergleichswertes (Bodenwert)	27
5.1 Ermittlung des Bodenwertes.....	27
5.2 Berechnung des Bodenwertes	28
6. Ermittlung des Ertragswertes	29
6.1 Ermittlungsgrundlagen	29
6.2 Besondere wirtschaftliche, technische und sonstige Umstände	33
6.3 Berechnung des Ertragswertes	34
7. Ermittlung des Vergleichswertes	35
7.1 Ermittlungsgrundlagen	35
7.2 Berechnung des Vergleichswertes	36
8. Bemessung des Verkehrswertes (Marktwertes)	38
8.1 Ermittelte Werte	38
8.2 Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes).....	38

8.3	Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes)	39
8.4	Angaben zum Gutachten	39
9.	Schlussfeststellungen	40

Aus Datenschutzgründen ist die Internetfassung um Bilder, Grafiken und die Anlagen gekürzt.

Anlagen

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

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

0. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN**WERTERMITTLUNGSGEGENSTAND**

	136,25/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (Flurstück Nr. 21971), unter der Anschrift Rolandstraße 60, D-76135 Karlsruhe verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. 4 und dem offenen Stellplatz Nr. 4 auf der Rasenfläche.
AZ	2 K 103/24
Nutzungsart	2-Zimmer-Wohnung
Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 21971)	473 m²
MF – Wohnfläche	39,00 m²
MF – Lager ca.	3,90 m²
Wertermittlungsstichtag	23.02.2026
Wertermittlung abgeschlossen	16.03.2026

ERMITTELTE WERTE

Bodenwert	€	41.246,--
Vergleichswert	€	131.000,--
Ertragswert	€	124.000,--
Verkehrswert	€	131.000,--

ERTRAGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag	€	6.096,--
vermieterseitige Bewirtschaftungskosten	24 %	

WESENTLICHE BEWERTUNGSANSÄTZE

gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	Mehrfamilienhaus 80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	39 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,50 %

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG

Auftraggeber und Auftragsinhalt

Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe, Schlossplatz 23 in 76131 Karlsruhe vom 02.04.2025. Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG, ist der langfristig gesicherte Verkehrswert = Marktwert des Objektes (gem. §194 BauGB¹) zu ermitteln.

Auftragnehmerin

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

Wertermittlungsgegenstand

136,25/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück (Flurstück Nr. 21971), unter der Anschrift Rolandstraße 60, D-76135 Karlsruhe.

1.2 STICHTAGE

Wertermittlungsstichtag	23.02.2026
maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	
Qualitätsstichtag (Zustandsstichtag)	23.02.2026
maßgebend für den Zustand, d.h. für die Gesamtheit der wertbeeinflussenden Merkmale des Wertermittlungsgegenstandes	
Wertermittlung abgeschlossen	16.03.2026
Mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.	

¹ Nr. 1 . a. a. O.

1.3 VORBEMERKUNGEN

Das Wertermittlungsgrundstück, bestehend aus dem Miteigentumsanteil an dem Flurstück Nr. 21971 mit einer Gesamtfläche von 473 m². Auf dem Wertermittlungsgrundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus. Das Gebäude wurde um ca. 1965 errichtet und vermutlich nach der Aufteilung in WEG 1987 modernisiert.

Aufgrund der Angaben der Miteigentümer ist die Wohnung nochmals 2010 umfassend saniert worden. Im Vermarktungsexposé wird eine Modernisierung in 2023 erwähnt. Nachprüfbar ist dies nicht, da kein Zugang in die Wohnung ermöglicht wurde. Die Planunterlagen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung datieren auf 1987.

1.4 VORAUSSETZUNGEN DER WERTERMITTLUNG

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

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

1.5 BESONDERE UMSTÄNDE DER WERTERMITTLUNG

- Möblierungen sowie Betriebsvorrichtungen i. S. des § 68 Abs. 2 Satz 2 BewG (Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören) wurden nicht berücksichtigt. Bezüglich der Einbauküche wird auf das Urteil des OLG Karlsruhe NJW-RR 1986, 19, OLG Karlsruhe (Freiburg) NJW-RR 1988, 459 verwiesen.
- Bei der Ortsbegehung waren die Technikräume im Keller nicht zugänglich. Bei der Ortsbesichtigung erfolgte eine Besichtigung des Gemeinschaftseigentums, sofern der Zutritt möglich war. Für diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die Beschaffenheit und der bauliche Zustand dieser Flächen sowie die Höhe der angemessenen gemeinschaftlichen Instandsetzungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) resultierend keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert haben.
- Die Flächenangaben zum Bewertungsgegenstand wurden aus den Planunterlagen ermittelt. Ein Flächenaufmaß vor Ort war nicht möglich.
- Abrechnungen, Wirtschaftspläne sowie Niederschriften und Beschlüsse usw. von Wohnungs- bzw. Teileigentümer-Versammlungen liegen der Sachverständigen nicht vor. Aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen wird für diese Wertermittlung ungeprüft davon ausgegangen, dass infolge dieser Gegebenheiten kein besonders zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert besteht.
- Überlassen wurden die letzten beiden Protokolle der Eigentümerversammlung vom : 10.05.2024. Hier war ein Hinweis enthalten, dass die Hebeanlage für die Wohnung im Souterrain vom Eigentümer dieser Wohnung instandgesetzt werden muss. Protokoll vom 07.04.2025, hier gab es keine besonderen bauliche Anmerkungen.
- Das Wohngeld beträgt laut Auskunft der Hausverwaltung für den Wertermittlungsgegenstand: 153,90 €/Monat. Zum Stichtag gab es Rückstände der laufenden Wohngelder in Höhe von 8.500 €.
- In dieser Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass für den Wertermittlungsgegenstand keine Bestimmungen in der Teilungserklärung enthalten sind, die einen besonders zu berücksichtigenden Werteeinfluss begründen, sofern nachstehend keine gegenteiligen Mitteilungen erfolgen.

1.6 UNTERLAGEN

ALLGEMEINE UNTERLAGEN

- BauGB, BauNVO, WertV
Ernst – Zinkahn – Bielenberg – Krautzberger: „Baugesetzbuch – Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Wertermittlungsverordnung“, Loseblattausgabe, neuester Stand, Berlin / Bonn.
- WertR 06 und ImmoWertV 2010, ImmoWertV 2021
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.6.2006 und BAnz Nr. 121 S. 4798 vom 1.7.2006) und Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grund und Boden.
- DIN
DIN 276, 2018-12 Kosten im Bauwesen, Ermittlung und Gliederung von Kosten im Bauwesen und DIN 277-3 (2021-08) Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau
- WoFIV/BetrKV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) sowie Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2346)
- BewG
Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878)"
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 1. 2. 1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G vom 16.12.2022
- Kleiber, Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung, 7., (digital)
- Grundstücksmarktbericht Karlsruhe 2024, Mietspiegel 2025/26
- Grundbuchauszug vom 18.11.2024 Blatt Nr. 30086 des Grundbuchamtes Karlsruhe

GEG

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

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

→ Ein Energieausweis wurde vorgelegt vom 27.02.2018.

VON DER AUFTRAGNEHMERIN BESCHAFFTE, OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN

Die Auftragnehmerin hat bei Ämtern und Behörden nachfolgende Unterlagen erhoben:

- Teilungserklärung vom 16.02.1987/23.02.1987 des Notariats Kandel, UR Nr. 513/E, nebst Anlagen
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster M. 1:500
- Auskünfte zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskünfte zu Baulasten und Erschließungsbeiträgen beim Baurechtsamt der Stadt Karlsruhe
- Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Vergleichszahlen beim Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe
- Auskünfte der Hausverwaltung (Protokolle der Eigentümer Versammlung 2024/2025)

DER AUFTRAGNEHMERIN LAGEN FOLGENDE UNTERLAGEN NICHT VOR:

- Vollständige Berechnung der Wohnfläche, Baubeschreibungen und Baugenehmigungen
- Baujahre der Modernisierung

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

1.7 ORTSBESICHTIGUNG

Die Besichtigungen des Wertermittlungsgegenstandes fanden am

1. Dienstag, 03.02.2026, gegen 15:30 Uhr statt. Es nahmen teil:

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

2. Montag, 23.02.2026, gegen 12:30 Uhr statt. Es nahmen teil:

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

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 GRUNDLAGEN

Verkehrswert

Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch:

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

Zustand

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

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

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

2.2 INKRAFTTRETEN UND ÜBERLEITUNG ZUR IMMOWERTV 2021

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

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

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

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

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

2.3 BEWERTUNGSMETHODEN

Vorgehensweise

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

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

Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

§§ 15, 16 ImmoWertV

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

§§ 17-20 ImmoWertV

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

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

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

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

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (neu)

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

**Ermittlung des Verkehrswertes
(Marktwertes)**

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

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

3. BESCHREIBUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN GEGEBENHEITEN

3.1 GRUNDSTÜCKSMARKT KARLSRUHE

Die Marktpreise für Eigentumswohnungen haben sich in den Randlagen von Karlsruhe eher seitwärts entwickelt. Bei Objekten mit unterdurchschnittlicher Qualität und Lage ist mit höheren Preisabschlägen zu rechnen.

4. KENNZEICHNUNG DES WERTERMITTLUNGSGEGENSTANDES

4.1 ALLGEMEINE HINWEISE

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

4.2 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Grundbuch	AG	Maulbronn
Grundbuchamt	Karlsruhe	
Grundbuchbezirk	Karlsruhe	
Wohnungs-Grundbuch		
	Blatt	30.086
	Stand	18.11.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

136,25/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 21971, Rolandstraße 60, Gebäude- und Freifläche mit 473 qm bei Anlegung der Raumeigentumsgrundbücher aus Blatt 293 übertragen und verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller sowie dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz – jeweils Nr. 4. Die Anteile sind in Blatt 30083 bis 30086 gebucht; jeder ist durch das zu den anderen Anteilen gehörende Sondereigentum beschränkt. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die

Bewilligung vom 16./23.02.1987 Bezug genommen. Eingetragen am 07.04.1987.

Erste Abteilung

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu BV 1:

gelöscht

Lfd. Nr. 2 zu BV 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 13.11.2024 (2 K 103/2024). Eingetragen (MAU028/364/2024) am 18.11.2024.

Baulasten

Zulasten des Flurstückes 21971 ist keine Baulast eingetragen.

Zugunsten des Wertermittlungsgegenstandes wurde nichts bekannt gemacht.

Sondernutzungsrecht

Stellplatz Nr. 4

Tatsächlich unbefestigt als Rasenfläche mit max. 2,50 m Einfahrt in 90 Grad zur Zufahrtsfläche, was die Nutzung erschwert. Eine kleine Betonaufkantung vor der Böschungsfläche macht die Zufahrt schwierig.

Planungsrecht

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

- Bebauungsplan Nr. 614 Nutzungsartenfestsetzung mit Rechtskraft seit dem 22.02.1985
- Bebauungsplan Nr. 195 mit Rechtskraft seit dem 18.06.1932 (alt)
- Bebauungsplan 195 a vom 18.06.1932 einfacher B-Plan

Sanierungssatzung

Nicht vorhanden

Lärmkartierung	Die Lärmkartierung weist tagsüber einen Pegel von 55,00 – < 60,00 dB(A) aus.
Entwicklungszustand	Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut.
Denkmalschutz, Erhaltungssatzung	Nicht vorhanden
Erschließungszustand	Die verkehrliche Erschließung und Anschlüsse an öffentliche Ver- und Versorgungsnetze sind vorhanden.
Öffentlich-rechtliche Beiträge	Das Grundstück ist voll erschlossen. Für die Wertermittlung wird aufgrund der mündlichen -Auskunft des Baurechtsamtes Karlsruhe davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- und kommunalabgabepflichtigen Vorhaben anstehen.
Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	Es sind keine sonstigen Rechte und Lasten am Wertermittlungsgegenstand bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Es wird aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen in diesem Bericht davon ausgegangen, dass keine bestehen.
Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen	

4.3 MIET-, PACHT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Mietvertragliche Gegebenheiten	Die Wohnung ist leerstehend.
---------------------------------------	------------------------------

4.4 BESCHREIBUNG DES STANDORTES

Makrostandort

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

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

Mikrostandort

Beiertheim-Bulach südlich der Innenstadt und der B 10.

Ortslage

Der Wertermittlungsgegenstand liegt in der Nähe der L 605 einer Randlage.

Öffentlicher Personennahverkehr

Stadtbahnanschluss ca. 4 Minuten Fußweg zur Haltestelle Landgrabenstraße. Der Marktplatz Karlsruhe ist in ca. 21 min erreichbar.

Individualverkehr

Über die Rolandstraße besteht eine direkte Anbindung über die L 605 als Autobahnzubringer zur A 5 (Frankfurt-Basel) Anschlussstelle Karlsruhe-Süd.

Parkierungssituation

Im Bereich des Wertermittlungsgegenstandes sind einige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Infrastruktur

In der Innenstadt sind alle infrastrukturellen Einrichtungen einer Großstadt vorhanden. In der Nähe sind einige Märkte an der Pulverhausstraße vorhanden.

Umgebungsbebauung	2-3 geschossige Bebauung bestehend überwiegend aus Mehrfamilienhäusern.
Immissionen	Es sind wenige Verkehrsimmissionen durch das Verkehrsaufkommen vorhanden.
Beurteilung des Standortes	Der Mikrostandort ist eine mittlere Lage für Wohnflächen. Anschlüsse an den Individualverkehr und den ÖPNV sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind vorhanden. Es gibt jedoch wenige Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung

4.5 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Grundstücksgröße	Die Fläche des Wertermittlungsgegenstandes (Flst. Nr. 21971) ist insgesamt 473 m ² nach Grundbuch.
Abmessung	Straßenfrontlänge, Rolandstraße ca. 15 m, Tiefe ca. 30 m.
Form	rechteckiger Zuschnitt (siehe Anlage Lageplan)
Oberflächengestalt	Ebenes Grundstück
Verkehrliche Erschließung	Der Wertermittlungsgegenstand ist über die Rolandstraße erschlossen.
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.
Beschaffenheit des Bodens	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Eventuelle Bodenverunreinigungen	Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Altlastenkataster	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gewerbebetriebe, die heute und zum Erhebungszeitpunkt aktiv waren bzw. aktiv sind, ungeachtet der dort eventuell verwendeten Stoffe bei der Erhebung unberücksichtigt geblieben sind bzw. bleiben.
Annahme für diese Wertermittlung	Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse,

insbesondere keine Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) bzw. Altlasten, vorliegen.

Höhere Gewalt

Umwelteinflüsse in Bezug auf Naturkatastrophen (Hochwasser, Bergschäden, Lawinen, Erdbeben, Waldbrand, Blitzschlag und Sturm) sowie die Sicherheit von Standorten bezüglich allgemeiner Gewalteinwirkungen (z. B. religiöse oder politische Einrichtungen sowie kriminelles Umfeld) können die Qualität des Standortes bzw. des Grundstückes beeinträchtigen.

Es zeigt sich ein durchschnittliches Bild des Kriteriums Höhere Gewalt. Naturkatastrophen sind nur im Rahmen von Extremereignissen (Starkregen, Hagel u.a.m.), Blitzschlag und Sturm sind im üblichen Rahmen zu erwarten.

Beurteilung des Grundstückes

Das Wertermittlungsgrundstück eignet sich gut für eine Nutzung mit Eigentumswohnungen.

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

4.6 BAULICHE ANLAGEN

Allgemein	Der Wertermittlungsgegenstand besteht aus einer 2-Zimmer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus im Untergeschoss. Die nachstehenden Angaben basieren auf den im Zuge der Ortsbegehung feststellbaren Beobachtungen. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Andienung und Eingänge	Die Wohnung wird vom Gebäudeeingang an der Nordfassade erschlossen. Der Eingangsbereich ist überdeckt, der Boden ist gepflastert. Über eine Klingelanlage mit Gegensprechfunktion kann die Hauseingangstür (Alurahmen mit Strukturglas) bedient werden.
Baujahr, Erstbezug	1965 (gem. Angabe in der Bauakte), Modernisierungen vermutlich nach 1987.
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahrbezogen bzw. aus der Modernisierungszeit, unterkellert
Tragwerk	massiv, Betondecken (vermutlich)- und Mauerwerksbauweise
Dach	Satteldach mit Gauben. Das Dach und der Dachstuhl waren nicht zugänglich.
Fassaden	Lochfassade in massiver Verbundbauweise, Mauerwerk. Die Fenster waren nicht einsehbar, da die Rollläden herabgelassen waren.
Fenster	k.A.
Eingangsbereich	Eingang in die Wohnung erfolgt über eine Spanholztür in einfacher Bauweise.
Treppenhaus	Zweiläufige Massivtreppe aus Kunststein, Treppenhandlauf aus Stahl.
Technische Gebäudeausrüstung	<u>Wärmeversorgungsanlage:</u> Wärmeversorgung als Gasetagenheizung (angabegemäß). <u>Warmwasserversorgung:</u> k.A.
Ausstattung und Zuschnitt	Nicht bekannt
Sanitärbereiche	Nicht bekannt
Aufzug	Nicht vorhanden

Objektzustand

Nicht bekannt

BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND OBJEKT-CASHFLOWS ANALYSE

Bauliche Anlagen

Architektur, Bauweise und Ausstattung sowie Gebäudekonzeption sind baujahresbezogen.

Mieter-/Nutzersituation

leerstehend

**Wiedervermietbarkeit/
Drittverwendung**

Die Vermietbarkeit/Vermarktbarkeit der Wohnfläche ist vermutlich gegeben.

AUßENBEREICH

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Nicht überbaute Grundstücksteile, der Innenhof, ist gemeinschaftlich genutzt als Mülltonnenabstellplatz, überdeckte Fahrradstellplätze u.a..

Pkw-Stellplatz

Dem Wertermittlungsgegenstand ist eine Stellplatzmöglichkeit zugeordnet. Diese ist nicht befestigt und hat eine erschwerte Zufahrt.

4.7 BAULICHE FLÄCHEN**Mietfläche**

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

Gebäude / Ebene		Mietfläche
Kellerflächen	Ca.	3,90 m ²
Wohnfläche	gerundet	39,00 m ²

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

5. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES (BODENWERT)

5.1 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Bodenrichtwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird ein geeigneter Bodenrichtwert herangezogen.

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

€ 640--/m² erschließungsbeitragsfrei

Ermittlung der anteiligen ideellen Grundstücksfläche

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

Der Wertermittlungsgegenstand hat nach Grundbuch 136,25/1.000 Mit-eigentumsanteil an dem Grundstück Rolandstraße 60 (Flurstück Nr.

21971) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnflächen mit Keller.

Die anteilige ideelle Grundstücksteilfläche wird entsprechend des Miteigentumsanteils angesetzt.

Berücksichtigung von Abweichungen

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

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

Dies ist hier nicht der Fall.

5.2 BERECHNUNG DES BODENWERTES

Berechnung des Bodenwertes		m ²		€ / m ²	Faktor	Wert
	Wohnen	473	x	640	1,00 =	302.720 €
	SUMME					302.720 €
Bodenwertanteil des Miteigentums	136,25	/ 1.000	x	302.720 €		41.246 €
					gerundet	41.200 €

Hinweis zum Bodenwert

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

6. ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES

6.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag

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

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

Lagemerkmale: L 3. Da keine Innenbesichtigung möglich war, wird vom Ausstattungsstandard „gut“ ausgegangen, bzw. von den Angaben aus der Vermietungsanzeige (Immoscout):

Mietspiegel Karlsruhe	€/m ²
-----------------------	------------------

Mietwertspanne 10,55 – 13,60 €/m²

Mittelwert 12,07

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

Gebäude / Ebene	€/ m ²
Wohnflächen	12,00

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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

Jahresreinertrag

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

- Kellerlage +0,50
- 2 Zimmer-Küche-Bad, vermutlich Grundriss geändert + 0,50

gewählter Liegenschaftszinssatz	2,5 %
---------------------------------	-------

Kapitalisierungszinssatz

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

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

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

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

inflationbereinigter Basiszinssatz + Risiko	2,50 %
---	--------

Restnutzungsdauer

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

Modernisierungspunkte nicht bekannt:

Annahme als fiktives Baujahr angesetzt: $1985 + 80 - 2026 = 39$ Jahre

gewählte gemittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	39 Jahre
---	----------

Rentenbarwertfaktor

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

$$V = 24,7303 \text{ (RND 39Jahre, } p = 2,50 \% \text{)}$$

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

6.2 BESONDERE WIRTSCHAFTLICHE, TECHNISCHE UND SONSTIGE UMSTÄNDE

Mietvertragliche Regelungen	Keine bekannt
Risiko der Nichtbesichtigung	Um Restrisiken durch die Nichtbesichtigung zu erfassen, wird ein Abschlag in Höhe von – 10 % des vorläufigen Ertragswerts angenommen.
Besondere technische Umstände	Ertragswertanteil infolge besonderer technischer Umstände (Instandsetzungsbedarf, Revitalisierungsbedarf u.a.m. einschließlich Baumängel und Bauschäden) Um die angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Verbindung mit dem angesetzten nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag zu erreichen, sind u.U. über die laufende Instandhaltung hinaus bauliche Maßnahmen (Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen) notwendig. Die baulichen Maßnahmen werden üblicherweise, vorbehaltlich fachtechnischer Untersuchung mit qualifizierter Kostenermittlung, für das Sondereigentum gesondert angesetzt. Keine bekannt
Sonstiges	Der im Aufteilungsplan eingezeichnete Abstellplatz als Sondernutzungsrecht wurde nicht befestigt. Zudem ist die Einfahrt relativ schmal, da sich dort der Balkon des Erdgeschosses befindet. Der Platz ist grundsätzlich nutzbar, hat jedoch weniger Qualität als ein befestigter Platz. Daher wird von einem Wert von 8.000 €/Stellplatz für den Vergleichswert ausgegangen.

6.3 BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES

Ertragswert

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

Bodenwert	41.246 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	91.794 €
Ertragswertanteil inf. besonderer Umstände	- 9.179 €
Summe	123.860 €
	124.000 €

Hinweis zum Ertragswert

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

7. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES

7.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Vorbemerkungen

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

Wertbestimmende Merkmale

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

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

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

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

Vorgehensweise

Wertrelevante Zustandsmerkmale

Ermittlung der wertrelevanten Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Beschaffung von Vergleichspreisen

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

Zu- und Abschläge an die Zustandsmerkmale

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

Bildung eines Mittelwerts

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

7.2 BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTES

Merkmale der Lage

Stadtteil:	Beiertheim-Bulach
Adresse:	Rolandstraße
Wohnlage:	Lagequalität L 3
Immissionen:	keine

Merkmale des Hauses

Bezugsfertigstellung: Um 1965, vermutlich saniert um 2010/2023
(Anknüpfungstatbestand: Bild Immobilienanzeige und Hinweis der Miteigentümer)

Anzahl der Nutzungseinheiten: 4 Wohneinheiten

Merkmale der Wohnung

Geschosslage: Untergeschoss
Anzahl Wohnungen: 1 Wohnung auf dem Geschoss
Wohnfläche: 39
Ausstattung: Nicht bekannt; Annahme = gut

Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung

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

Vergleichspreise

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

Datengrundlage Verträge von 2023-2025

Lagebezeichnung Rolandstraße

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

Arithmetischer Mittelwert € 3.388,--/m²

Spannweite von € 2.637,--/m,²

Spannweite bis € 4.063,--/ m²

Standardabweichung € 533/m²

Variationskoeffizient: 15,75 %

Vergleichswert

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

Sonstige bes. Umstände

Kriterium	Anteil	Wert
Risiko der Nichtbesichtigung	-	9.179 €
Zuschlag		0 €

SO Nr.	Anschrift	Wohnfläche	Vergleichspreis €/m² Wohnfläche	Ergebnis 1	Stellplatz	Abschleifraum	Vergleichswert
4	Rolandstraße	39,00 m²	3.388,04	132.133 €	8.000	0 €	140.133 €
→ § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale							abzüglich -9.179 €
→ Abschläge aus sonstigen Gründen							0 €
							130.954 €

8. BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)**8.1 ERMITTELTE WERTE**

Bodenwert	gerundet	41.246 €
Ertragswert	gerundet	124.000 €
Vergleichswert	gerundet	131.000 €

8.2 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

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

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

8.3 FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert für den 136,25/1.000 Miteigentumsanteil an der Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 21971), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im Untergeschoss/Souterrain, Keller Nr. 4 und Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 4 unter der Anschrift Rolandstraße 60, D-76135 Karlsruhe, Land Baden-Württemberg wird unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und besonderen Umständen der Wertermittlung (siehe Nr. 1.4 und Nr. 1.5 dieses Berichts) festgestellt zu

131.000 €

=====

(in Worten: Einhunderteinunddreissigtausend Euro)

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

8.4 ANGABEN ZUM GUTACHTEN

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

9. SCHLUSSFESTSTELLUNGEN

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

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

Der vorstehende Bericht umfasst 41 Seiten und 14 Anlagen.

Ausgefertigt: Mannheim, den 16.03.2026

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO DIPL.ING. ITAL

Sandra Ital

Dipl.-Ing., Architektin BDA

Mitglied der Architektenkammer

Dipl. Sachverständige (DIA)

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