

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!**



**Prof. Dr. David Lorenz**

Mitglied in den Gutachterausschüssen von Karlsruhe, Rastatt und Gaggenau – Website: [www.sv-lorenz.net](http://www.sv-lorenz.net)  
VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
Schwarzwaldhochstr. 47, 76571 Gaggenau, Tel. (07204) 8389, Fax (07204) 8105, E-mail: [david.lorenz@sv-lorenz.net](mailto:david.lorenz@sv-lorenz.net)

**V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N**

**Az: 2 K 125/24**



Der Verkehrswert für das **(mit einem Reihenmittelhaus)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 80506 in 76189 Karlsruhe, Elisabeth-von-Thadden-Straße 43 wurde *(unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages i.H.v. rd. 10%)* gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **25.03.2025** ermittelt zu

**EUR 520.000,00**

*(in Worten: Fünfhundertzwanzigtausend Euro).*


Der Verkehrswert für das Bruchteilseigentum (**gemeinschaftlicher Mülltonnenplatz**) an dem Grundstück Flst.-Nr. 80485 in 76189 Karlsruhe, Elisabeth-von-Thadden-Straße wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **25.03.2025** ermittelt zu

**EUR 1.600,00**

*(in Worten: Eintausendsechshundert Euro).*

Gaggenau, 02.06.2025  
Az (SV-intern): WG 176/25-76189

**Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung**

signiert von: Dr. David Philipp Lorenz | am: 02.06.2025 | mit:  digiSeal<sup>®</sup> by secript



## GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

	Seite
I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien .....	9
III. Wertermittlungsverfahren .....	11
IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen .....	15
V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz .....	19
VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung .....	22
VII. Gebäudebeschreibung .....	28
- Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau .....	36
VIII. Verkehrswertermittlung .....	37
- Ermittlung Bodenwert Wohnhaus .....	37
- Ermittlung Sachwert Wohnhaus .....	38
- Ermittlung Ertragswert Wohnhaus (nachrichtlich) .....	42
- Ermittlung Boden-/Vergleichswert Mülltonnenplatz .....	43
- Zusätzliche Angaben und Feststellungen .....	44
- Verkehrswert .....	45
IX. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
- Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) . Anlage 1, Blatt 1-13	
- Luftbild u. Lageplan .....	Anlage 2, Blatt 1- 2
- Planunterlagen .....	Anlage 3, Blatt 1- 7
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt .....	Anlage 4, Blatt 1- 1
- Grundbuchauszug .....	Anlage 5, Blatt 1- 8
- Auszug Umlegungsverzeichnis .....	Anlage 6, Blatt 1- 2



## I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **2 K 125/24**

Beschluss vom: 17.01.2025

In Sachen:

wg. ZVS Aufheb. d. Gemeinschaft

Bewertungsobjekte:

**Reihenmittelhaus; Mülltonnenplatz (im Bruchteilseigentum zur gemeinschaftlichen Nutzung);**

Flurstück-Nrn.: 80506 und 80485 (1/20 Miteigentumsanteil)

Straße: Elisabeth-von-Thadden-Straße 43

Ort: 76189 Karlsruhe

### Wohnfläche

(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen / ohne Gewähr des Sachverständigen):

EG. (inkl. antlg. Terrasse) ca. 60,32 qm

OG. (inkl. antlg. Balkone) ca. 51,16 qm

DG. ca. 27,57 qm

---

**Wohnfläche ca. 139,05 qm**

zuzügl. Nutzflächenbereiche:

UG./Flur, Kellerräume, Waschküche, Hobbyraum, Garage;

Hauszugang, Garagenzufahrt, Gartenbereich/e;

Mülltonnenplatz mit Überdachung (auf sep. Grundstück);

Heizraum (DG.).

**Hinweis: Maßgebend für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind nicht die ermittelten/geschätzten Wohnflächen, sondern die ermittelte/geschätzte Bruttogrundfläche (BGF = Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und deren konstruktive Umschließungen).**

1. Auftraggeber/in: Amtsgericht Karlsruhe

Vollstreckungsgericht

Schlossplatz 23,

76133 Karlsruhe.

1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszug (Anlage 5).



1.b) Nutzer/Mieter: Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag gemäß Feststellung im Ortstermin wie folgt genutzt:

Eigengenutzt durch Mit-/Eigentümer und Familienangehörige.

**Hinweis:** Angaben/Erklärungen zu ggf. vorhandenen Miet-/Pachtverhältnissen wurden auf Nachfrage des Sachverständigen seitens der Prozessbeteiligten nicht abgegeben.

2. Besichtigte Räume: Der Sachverständige stimmte mehrere Begehungstermine bzw. Begehungsversuche jeweils mit den Beteiligten ab.

**Dem Sachverständigen wurde jedoch, ungeachtet der Anberaumung von mehreren Ortsterminen (18.02.2025 und 25.03.2025) der Zutritt zum Wohnhaus verweigert. Der Eigentümer war jeweils nicht anwesend bzw. gewährte keinen Zutritt.**

Das Wohnhaus (Reihenmittelhaus) konnte daher nur von außen, d.h. von der Straße aus besichtigt werden.

Der Mülltonnenplatz auf Flst.-Nr. 80485 konnte vom Sachverständigen vollständig besichtigt werden.

3. Gutachtenszweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.

Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe - Vollstreckungsgericht - vom 17.01.2025.

Auszug aus dem Beschluss vom 17.01.2025:

**Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke  
der Aufhebung der Gemeinschaft**



- Antragstellerin -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

- Antragsgegner -

**Versteigerungsobjekte:**

Eingetragen im Grundbuch von Karlsruhe

- zu je 1/2 Anteil - an

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m <sup>2</sup>	Blatt
1	Karlsruhe	80506	Gebäude- und Freifläche	Elisabeth-von-Thadden-Straße 43	138	50055 BV 1

Eingetragen im Grundbuch von Karlsruhe

1/20 Miteigentumsanteil - zu je 1/2 Anteil - an

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m <sup>2</sup>	Blatt
2	Karlsruhe	80485	Gebäude- und Freifläche	Elisabeth-von-Thadden-Straße	34	50055 BV 2/zu 1

hat das Amtsgericht Karlsruhe am 17.01.2025 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

**Wertermittlungstichtag/e: 25.03.2025**

**Qualitätsstichtag/e: 25.03.2025**

4. Ortsbesichtigung: 18.02.2025

Beim **1. Ortstermin** (OT) waren anwesend:  
Frau (zeitweise);  
der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.



**Hinweis:** Die Bewohnerin des Wohnhauses (Frau ) hat dem SV zwar die Haustür geöffnet, jedoch eine Innenbesichtigung abgelehnt bzw. verweigert.

25.03.2025

Beim **2. Ortstermin** (OT) war anwesend: der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

5. Unterlagen:

Planunterlagen mit Flächenberechnung sowie Außenbesichtigung des bewertungsrelevanten Anwesens;  
Wohn-/Nutzfläche/n und BGF geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/Nutzfläche/n und BGF bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens;  
Ortsbesichtigungen durch den Sachverständigen am 18.02.2025 und 25.03.2025;  
Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen: 6.1 Grundbuchauszug vom 12.12.2024, Amtsgericht Maulbronn.

6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des örtl. Gutachterausschusses.

6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.

6.4 Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage des Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.



7. Grundbuchdaten:
- 7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Karlsruhe, Blatt Nr. 50055.
- 7.2 Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen:
- Lfd.Nr. 1:  
Flurstück-Nr. 80506,  
Elisabeth-von-Thadden-Straße 43,  
Gebäude- und Freifläche,  
138 qm;
- Lfd.Nr. 2:  
1/20 Miteigentumsanteil an  
Flurstück-Nr. 80485,  
Elisabeth-von-Thadden-Straße,  
Gebäude- und Freifläche,  
34 qm.
- 7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:  
Siehe Grundbuchauszug, Anlage 5.
- 7.4 In Abt. II ist eingetragen:
- Lfd.Nr. 1 (lastend auf Flst.-Nr. 80506):  
Gehrecht für die jeweiligen Eigentümer von Flst. 80505, 80507, 80508, 80509, 80510, 80511, 80512, 80513, 80514, 80515 und 80529. Vorrangsvorbehalt für ein Erbbaurecht. Bezug: Teilumlegungsplan III "Oberreut-Feldlage III" (siehe Grundbuchauszug Anlage 5 sowie als Grundlage der Eintragung: Auszug



Umlegungsverzeichnis mit Teilumlegungsplan III „Oberreut-Feldlage III“, Anlage 6).

**Hinweis:** Die in Abt. II Lfd.Nr. 1 eingetragenen Rechte wurden im Zusammenhang mit der Errichtung der Reihenhauszeile bzw. der hierzu im Vorfeld erfolgten Baulandumlegung eingetragen.

Das eingetragene Gehrecht erstreckt sich auf einen schmalen Grundstückstreifen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze. In diesem Bereich befindet sich ein gemeinschaftlicher Fußweg, der entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Reihenhauszeile verläuft (siehe Teilumlegungsplan III „Oberreut-Feldlage III“, Anlage 6).

Alle Grundstücke der Reihenhauszeile (mit Ausnahme von Flst.-Nr. 80505) sind mit dem Gleichen Gehrecht zu Gunsten der jeweils übrigen Grundstückseigentümer belastet. Die Vor- und Nachteile dieser Belastung/en gleichen sich nach Auffassung des Sachverständigen gegenseitig aus.

Der Sachverständige geht für die Wertermittlung daher davon aus, dass die eingetragenen Rechte zum Stichtag keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes haben.

Lfd.Nr. 3:

Zwangsversteigerungsvermerk.

## II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte seit Mitte der 80er Jahren nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl.I 1986, 2209), geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.8.1997 (BGBl.I 1997, 2081).

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 - ImmoWertV - ersetzt und trat am 1. Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft.

Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR). Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen (BMVBW) vom 19.7.2002 (BAnz.Nr. 238a vom 20.12.2002) wurden die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 02) mit allen ihren Änderungen (einschl. EURO-Umstellung) neu bekannt gemacht. Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurden die WertR 02 durch die Wertermittlungsrichtlinien vom 1.3.2006 - WertR 06 - ersetzt.

Die Überarbeitung der WertR 06 erfolgte schrittweise in Form von drei Einzelrichtlinien: der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie -VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz. Amtlicher Teil vom 11.04.2014, B3); der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz. Amtlicher Teil vom 18.10.2012, B1) u. der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz. Amtlicher Teil vom 04.12.2015, B4).

Die drei neuen Richtlinien ersetzen die entsprechenden Regelungen und Anlagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren in den WertR 06. Für Bereiche, die von den neuen Einzelrichtlinien nicht erfasst werden, bleiben bzw. blieben die WertR 06 sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Die ImmoWertV wurde in 2021 novelliert und trat am 01.01.2022 in Kraft (BGBl.I 2021, Nr. 44, 2805) - nachfolgend als ImmoWertV 2021 bezeichnet. Der Gesetzgeber, unter Zuständigkeit des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat es dabei allerdings nicht bei einer „Novellierung“ der bisherigen ImmoWertV belassen, sondern hat nunmehr mit der ImmoWertV 2021 ein umfassenderes Regelwerk geschaffen, welches nun auch die bisherigen Einzelrichtlinien in sich vereint. Zur ImmoWertV 2021 gibt es zudem sogenannte Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), welche der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV enthalten. Diese Anwendungshinweise liegen in der finalen Fassung seit 20. September 2023 vor und werden vom Verordnungsgeber zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der ImmoWertV eröffnet ist.

Gemäß § 53 ist die ImmoWertV 2021 bei Verkehrswertgutachten anzuwenden, die nach dem 31.12.2021 erstatten werden; auch dann, wenn sich das Gutachten auf einen Wertermittlungsstichtag bezieht, der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der ImmoWertV 2021 gelegen ist.

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 **muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung** in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die **nicht** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, **an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.**

Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist von weitreichender Bedeutung, denn sie führt i.d.R. im Ergebnis dazu, dass sich die Verkehrswertermittlung bei in der Vergangenheit liegenden Stichtagen weitgehend an den Grundsätzen der zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Wertermittlungsverordnung (WertV bzw. ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinien orientieren muss.

### III. Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der Wertermittlungsverordnung bzw. der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Schwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke sowie des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren ist in der Regel der vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde festgestellte Bodenrichtwert (§ 196; durchschnittlicher Lagewert). Die Ermittlung des Bodenrichtwerts erfolgt seit 11.01.2011 nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011, 597) bzw. seit 01.01.2022 nach der ImmoWertV 2021.

Des Weiteren sind als wertbestimmende Grundstücksmerkmale insbesondere Verkehrs- und Geschäftslage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen bzw. zulässigen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit, ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Belastungen sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann auf dem regionalen Grundstücksmarkt in der Regel das Sachwert- bzw. das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Der **Sachwert** eines Grundstücks umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen. Die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungswerten, die in der Regel über die Bruttogrundfläche (BGF; Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen) auf der Kostengrundlage der jeweils anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK 95, 2000, 2010) und ggf. multipliziert mit dem vom jeweiligen Statistischen Landes- bzw. Bundesamt zum Wertermittlungstichtag gültigen Baupreisindex ermittelt werden. Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden der baulichen Anlagen sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) bzw. die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 bzw. SW-RL/ImmoWertV angesetzten Maße wurden überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung bzw. örtl. Aufmaß war nicht Auftragsbestandteil.

Da die vorhandenen Außenanlagen, wie befestigte und befahrbare Flächen, Kanalisations- und Versorgungsleitungen außerhalb des Gebäudes einschließlich der Kosten für die Hausanschlüsse etc. im Sinne der WertV bzw. ImmoWertV einen wesentlichen Bestandteil des Bauwertes darstellen und außerdem von Bedeutung für die Funktionstüchtigkeit der Gesamtanlage sind, wurden die Kosten hierfür in Ansatz gebracht und dem Bauwert zugerechnet.

Die ImmoWertV sieht vor, den kostenorientierten Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde ermittelt. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt gem. ImmoWertV erst anschließend ohne Marktanpassung.

Der **Ertragswert** eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage des Ertrags zusammen. Für die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) o. II.BV. zu Grunde gelegt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.

Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-)Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (wie Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis; nach Erfahrungssätzen u./o. nach EW-RL bzw. ImmoWertV 2021) sind in den unter Beachtung der maßgeblichen Preisverhältnisse und Gepflogenheiten des regionalen Miet- und Grundstücksmarktes angenommenen Netto-Kaltnieten enthalten und somit von der ermittelten Jahresrohmiete (Rohertrag) in Abzug zu bringen.

Umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z.B. Grundsteuer, Versicherung/en, etc. bleiben dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vielfältiger eingerechnet.

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

Der Liegenschaftszinssatz ist hierbei der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften auf dem Regionalmarkt im Durchschnitt verzinst wird.

Besonderheiten wie zum Beispiel Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, etc. werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge auf den vorläufigen Ertragswert als sonstige wertbeeinflussende Umstände bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Von immo-börsenpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an o.aer. Verkäufer durch  
Drittselbstuntersagt

#### IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

Die wesentliche Aufgabe des öbuv. Sachverständigen besteht i.d.R. in der Abgabe einer nachvollziehbaren Preisprognose für ein hypothetisches Grundstücksgeschäft. Je nach Gutachtenzweck bzw. je nach der Wertermittlung zugrunde zu legenden Wertdefinition sind aber auch alternative Aufgabenstellungen möglich (z.B. Ermittlung Beleihungs- u. Versicherungswerte). In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle wird der öbuv. Sachverständige jedoch zur Ermittlung eines Verkehrswertes gem. § 194 BauGB (Marktwertes) beauftragt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann.

Sowohl die Wahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen und Abwägungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung exakt den ermittelten Wert erzielen (BGH Urteil vom 10.10.2013 - III ZR 345/12; BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008 - V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11).

Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

Das Bundesverfassungsgericht führt hierzu aus, dass „es für Grundvermögen keinen absoluten und sicher realisierbaren Marktwert gibt, sondern allenfalls ein Marktwertniveau, auf dem sich mit mehr oder weniger großen Abweichungen vertretbare Verkehrswerte bilden. Dabei wird von einer Streubreite von plus/minus 20 % der Verkaufspreise für ein und dasselbe Objekt ausgegangen, innerhalb derer ein festgestellter Verkehrswert als noch vertretbar angesehen wird.“ (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 07. November 2006 - 1 BvL 10/02 - Rn. 137)

Ein Gutachten ist daher nicht schon dann fehlerhaft, wenn es in der Beurteilung einzelner wertbildender Faktoren oder im Ergebnis z.B. von der Wertermittlung eines anderen Sachverständigen

abweicht. Vielmehr ist dem Sachverständigen bei der Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

Mangelhaft ist das Gutachten erst dann, wenn der Sachverständige der Wertermittlung (vorwerfbar) unzutreffende Tatsachen zugrunde legt oder anerkannte Bewertungsgrundsätze missachtet und hierdurch zu einem unrichtigen Ergebnis gelangt (OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.05.2014 - 4 U 248/13).

Der öbuv. Sachverständige hat im Rahmen seiner Verkehrswertermittlung wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse auch nicht die Fragen (z.B. Baumängel und Bauschäden, Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen nach EnEV/GEG) zu beurteilen, die sachgerecht nur durch einen Sondersachverständigen des jeweiligen Fachgebiets zu beantworten sind (LG Potsdam, Urteil vom 09.01.2007 - 6 O 203/06; Urteil OLG Naumburg vom 03.08.2005 - 11 U 100/04, OLG Bamberg vom 08.08.2002 - 1 U 5/02).

Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind nach § 194 BauGB und den Vorschriften der WertV/ImmoWertV bei bebauten Grundstücken u.a. der bauliche Zustand und damit auch Baumängel und Bauschäden an baulichen Anlagen in die Beurteilung mit einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen der Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu benennen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nur ein Aspekt der Begutachtung, der im Rahmen der Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV als Minderung des Grundstückswertes wegen Bauschäden und Baumängeln eine Rolle spielt. Diese Minderung muss jedoch nicht notwendig mit den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden übereinstimmen.

Des Weiteren beziehen sich die verwendeten Parameter (z.B. NHK-Ansatz, Reparaturstau) auf das verwendete Wertermittlungsmodell und können insbesondere bei den Renovierungsmaßnahmen von den tatsächlichen Kosten abweichen.

Der öbuv. Sachverständige beurteilt deshalb auch in Abgrenzung zu den diversen Spezialfachgebieten regelmäßig nur das, was er anhand solcher Umstände, die offensichtlich durch **bloße Inaugenscheinnahme** wahrzunehmen sind und ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger augenscheinlich erkennen kann. Sind die festgestellten oder erkennbaren Verhältnisse dergestalt, dass diese Anlass geben, zusätzliche Gutachten aus anderen Fachgebieten einzuholen, weil die nicht geklärten Fragen den von ihm zu ermittelnden Verkehrswert beeinflussen können, so beschränkt sich allerdings die Pflicht des Verkehrswertgutachters darauf, den Auftraggeber auf diese Umstände hinzuweisen, wobei es dann Sache des Auftraggebers ist, zu entscheiden, ob er ein weiteres Gutachten einholt.

Hieraus ergeben sich auch folgenden Rahmenbedingungen und Annahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung:

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.
- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchungen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.
- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtenerstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden eben-



falls nicht durchgeführt. Es wird vielmehr vom Sachverständigen 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 Bewertungsobjektes oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrundverhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.
- Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.
- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von

Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind (§ 15 Abs. 1 LBO BW). Außerdem wird davon ausgegangen, dass ein ggf. notwendiger betrieblich-organisatorischer sowie abwehrender Brandschutz gegeben sind.

**Bei einem Abweichen von vorgenannten Annahmen ist ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert nicht auszuschließen. Ggf. sind für das jeweilige Fachgebiet spezialisierte Sachverständige durch den Auftraggeber einzuschalten.**

#### **V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz**

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014/2016 kennt für den Gebäudebestand energetische Nachrüstpflichten und sogenannte bedingte Anforderungen. Nachrüstpflichten nach § 10 EnEV betreffen insbesondere die Dämmung von begehbaren obersten Geschossdecken, die Prüfung der Außerbetriebnahme der Heizkessel, die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen.

Bedingte Anforderungen sind Anforderungen, die nur im Falle der Durchführung von bestimmten Änderungen am Gebäude gelten. Gem. § 9 EnEV dürfen bei Änderungen an Bauteilen (Bagatellgrenze bis 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des zu ändernden Bauteils) vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. Alternativ kann eine Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs zum Vergleich mit dem Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes sowie von Kennwerten zur Gebäudehülle erfolgen. Dabei dürfen die ermittelten Werte die für einen Neubau geltenden Anforderungswerte um nicht mehr als 40% überschreiten (siehe § 9 EnEV, Abs. 1).

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten (BGBl.I 2020, 1728).

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

In Bezug auf energetische Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen für den Gebäudebestand übernimmt das GEG die wesentlichen Regelungen der EnEV 2014/2016.

Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.

Die Durchführung von gem. EnEV bzw. GEG geforderten Gesamt-/Maßnahmen kann unwirtschaftlich sein. Befreiungen nach § 25 EnEV bzw. § 102 GEG sind bei unangemessenem Aufwand, der zu einer unbilligen Härte führt, möglich und müssen formal beantragt werden. Ausnahmen nach § 24 EnEV bzw. § 105 GEG bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kommen hinzu; ebenso kommen Befreiungen nach § 103 GEG in Betracht.

Bei der Gutachtenerstellung wird (soweit möglich) nur von einem unabdingbar erforderlichen Mindestumfang der Maßnahmen ausgegangen. Damit kann vielfach die Einhaltung der Bagatellgrenze erreicht werden, womit die Maßnahmen nicht mehr den Anforderungen der EnEV bzw. des GEG unterliegen. Diese grundsätzl. Vorgehensweise entspricht im Allgemeinen auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Darüber hinaus können aufgrund ihrer Komplexität Gesamtmaßnahmen und ggf. mögliche Ausnahmen und Befreiungen sachgemäß nicht untersucht bzw. unterstellt werden.

Die Entwicklung der energetischen Mindestanforderungen sowie der in Baupraxis und Forschung realisierten Effizienzniveaus wird in der nachfolgenden Abbildung exemplarisch am Beispiel einer Doppelhaushälfte dargestellt.

## Entwicklung des energiesparenden Bauens<sup>1</sup>

### Primärenergiebedarf Doppelhaushälfte - Heizung [kWh/m<sup>2</sup>a]

Sofern in dem vorliegenden Gutachten auf eine baujahresgemäße energetische Beschaffenheit bzw. bauzeittypischen Wärmeschutz eines Gebäudes verwiesen wird, so stellt die obenstehende Abbildung den Bezugsrahmen her.

### Energieausweis

Es wird auf § 16 der EnEV bzw. § 80 des GEG zur Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen hingewiesen.

---

<sup>1</sup> Quelle: Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP, Stuttgart, abrufbar über:  
[www.ibp.fraunhofer.de/de/kompetenzen/energieeffizienz-und-raumklima/energiesparendes-bauen.html](http://www.ibp.fraunhofer.de/de/kompetenzen/energieeffizienz-und-raumklima/energiesparendes-bauen.html)

## VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:
- 1.1 Ort: Karlsruhe.
  - 1.2 Ortsteil: Oberreut.
  - 1.3 Straße: Elisabeth-von-Thadden-Straße 43.

**Hinweis:** Die Anlage 1 des vorliegenden Gutachtens enthält eine ausführlichere Beurteilung des Standortes mit Angaben zur amtlichen Statistik und wesentlichen Kennzahlen, etc.

2. Verkehrslage, Entfernung:
- 2.1 Lage an der Straße: Mittelgrundstücke.
  - 2.2 Straßenqualität: Anliegerstraße/Wohnstraße (Sackgasse mit Wendehammer, verkehrsberuhigter Bereich).
  - 2.3 Entfernung zum Ortszentrum: Marktplatz: ca. 5,4 km.
  - 2.4 Gute Verkehrsanbindung.
  - 2.5 Öffentl. Verkehrsmittel: Bus und S-Bahn.
  - 2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke): Bus: ca. 200 m; S-Bahn: ca. 600 m.
  - 2.7 Entfernungen (Wegstrecke): Autobahnanschluss (A5): ca. 3,8 km; ICE-Bahnhof (Karlsruhe): ca. 3,9 km; Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 42 km.



3. Wohnlage: Mittlere Wohnlage.
4. Geschäftslage: Keine Geschäftslage.
5. Art der Bebauung/Nutzung  
in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit Wohnbebauung, nahege-  
legen bzw. gegenüberliegend auch  
öffentliche Spiel- und Sportanlage  
sowie Kindertagesstätte „Windrad“;  
überwiegend geschlossene Bauweise,  
teils offene Bauweise in Hausgrup-  
pen;  
Infrastrukturelle Einrichtungen wie  
Schule, Kindergarten, Ladenge-  
schäfte, Restaurants u. Freizeit-,  
Erholungs- sowie Einkaufsmöglich-  
keiten für den täglichen Bedarf,  
etc. sind im Ort/Ortsteil bzw. na-  
helegen vorhanden (siehe auch An-  
lage 1 mit Angaben zum Versorgungs-  
grad und Luftliniendistanzen zu  
Versorgungsrichtungen);  
Geschosszahl: überwiegend 2 ½ ge-  
schossige Bebauung/en.
6. Topographische Grund-  
stückslage: Ebene Lage.
7. Gestalt/Form/Größe: Flurstück-Nr. 80506 (Wohnhaus):  
Nahezu trapezförmig geschnittenes  
Grundstück (siehe Anlage 2),  
Grundstücksgröße: 138 qm;  
Grundstückstiefe: ca. 23,5 m;  
Grundstücksbreite: ca. 5,8 m;
- Flurstück-Nr. 80485 (Mülltonnen-  
platz):  
Nahezu trapezförmig geschnittenes  
Grundstück (siehe Anlage 2),



Grundstücksgröße: 34 qm (anteilige  
Größe:  $1/20 * 34 = 1,7$  qm);  
Grundstückstiefe: bis zu ca. 7 m;  
Grundstücksbreite: ca. 5,5 m.

8. Erschließungszustand:

8.1 Straßenausbau:

Ausgebaute Wohn-/Anlieger-  
straße.

8.2 Gehweg/e:

Nicht vorhanden.

8.3 Öffentliche Parkierung:

In Parkbuchten entlang der  
Bernhard-Lichtenberg-Straße.

8.4 Öffentliches Grün:

Unmittelbar vorhanden.

8.5 Bahngleiskörper:

Unmittelbar nicht vorhanden.

8.6 Immissionen:

Geringe Verkehrsimmissionen  
durch Wohn-/Anliegerverkehr;  
keine sonstigen Immissionen/  
Beeinträchtigungen feststell-  
bar/bekannt.

9. Ver-/Entsorgung /

Erschließungsbeiträge:

Anschluss an das öffentl. Ver- und  
Entsorgungsnetz; Anschlüsse für  
Wasser, Strom, Telefon, Gas und Ka-  
nalisation vorhanden.

Für die Wertermittlung wird unter-  
stellt, dass Erschließungsbeiträge  
bereits abgerechnet sind und der-  
zeit keine weiteren erschließungs-  
beitrags- u./o. kommunalabgaben-  
pflichtigen Vorhaben anstehen.



10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit: Beidseitige Grenzbebauung in Teilbereichen des zu bewertenden Grundstücks (Flst.-Nr. 80506); augenscheinlich kein Überbau vorhanden.
11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse (natürlich gewachsener und normal tragfähiger Baugrund).
- Für die Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen u./o. Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren: Kein Verfahren bekannt.
13. Denkmalschutz/Schutzstatus: Gemäß Amtsauskunft stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.
- Die Fläche liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.
14. Entwicklungsstufe: Baureifes Land.
15. Planungsrecht: Die zu bewertenden Grundstücke liegen nach Auskunft durch die Baubehörde innerhalb des Geltungsbe-



reichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 653 mit der Bezeichnung „Oberreut Feldlage III“, rechtskräftig seit 28.06.1991.

Der Bebauungsplan enthält u.a. folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WR = Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO;

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,5;

Bauweise: Hausgruppen;

Wandhöhe: 8,25 m;

Firsthöhe: 10,85 m;

Dachform: Satteldach;

Dachneigung: 23 bis 25 Grad.

Hinweis: Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts können aus den hier durch den SV gemachten Angaben nicht abgeleitet werden.

16. Ordnungsrecht:

Die Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.

17. Baulast/en:

Gemäß Amtsauskunft sind weder zu Lasten noch zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke Baulasten eingetragen.

18. Sonstige Rechte, Lasten

u./o. Beschränkungen: Keine bekannt.

19. Altlastenkataster: Gemäß Amtsauskunft (Stadt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz) sind auf den Grundstücken derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt.
- Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
20. Hochwassergefahrenkarte: Keine Eintragung.  
Die zu bewertenden Grundstücke liegen außerhalb des bei HQ100<sup>1</sup> geschützten Bereiches und außerhalb von ausgewiesenen Überflutungsflächen.
21. Höhere Gewalt bzw. sonstige Naturgefahren: Sehr geringes Risiko (siehe Anlage 1, Blatt 11, Naturgefahrenanalyse).

---

<sup>1</sup>Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch betrachtet einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, werden als sogenannte HQ100-Gebiete bezeichnet.



## VII. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekte:

**Reihenmittelhaus; Mülltonnenplatz  
(im Bruchteilseigentum zur gemeinschaftlichen Nutzung);**

Flurstück-Nrn.: 80506 u. 80485 (1/20 Miteigentumsanteil)  
Straße: Elisabeth-von-Thadden-Str. 43  
Ort: 76189 Karlsruhe

Baujahr:

Ca. 1999/2000 (gem. vorliegenden Unterlagen).

Dachform:

Satteldach, Teilbereich Flachdachausführung.

### **Wohnfläche**

(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen / ohne Gewähr des Sachverständigen):

EG. (inkl. antlg. Terrasse)	ca.	60,32	qm
OG. (inkl. antlg. Balkone)	ca.	51,16	qm
DG.	ca.	27,57	qm

---

<b>Wohnfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>139,05</b>	<b>qm</b>
-------------------	------------	---------------	-----------

zuzügl. Nutzflächenbereiche:

UG./Flur, Kellerräume, Waschküche, Hobbyraum, Garage;

Hauszugang, Garagenzufahrt, Gartenbereich/e;

Mülltonnenplatz mit Überdachung (auf sep. Grundstück);

Heizraum (DG.).

**Hinweis: Maßgebend für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind nicht die ermittelten/geschätzten Wohnflächen, sondern die ermittelte/geschätzte Bruttogrundfläche (BGF = Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und deren konstruktive Umschließungen).**

Gebäudenutzung/en:

**Reihenmittelhaus**

**UG.:** Flur, Kellerräume, Waschküche, Hobbyraum, Garage.

**EG.:** Flur mit Garderobe, WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Terrasse;



Hauszugang, Garagenzufahrt, Gartenbereich/e;  
Mülltonnenplatz m. Überdachung (auf sep. Grundstück).

**OG.:** Flur, Abstellkammer, Bad/WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, 2 Balkone.

**DG.:** Flur, Dusche/WC, Kinderzimmer, Heizraum.

**Hinweis:** Die nachfolgende Beschreibung basiert auf den Feststellungen des Sachverständigen anlässlich der Außenbesichtigungen sowie auf den vorliegenden Planunterlagen.

Geschosskonstruktion/en: Massivbauweise.

Fundamente: Stahlbeton.

Kellerwände: Stahlbeton u./o. Mauerwerk.

Außenwände/Fassade: Mauerwerk, Putzfassade m. Anstrich, Teilbereich/e mit Fliesenbelag; Balkone und Eingangspodest jeweils als auskragende Betonplatte m. feuerverzinktem Eisengeländer.

Innenwände: Mauerwerk.

Geschossdecke/n: Stahlbetondecke/n.

Treppe/n: - (keine Angabe möglich).

Aufzug: Keine Aufzugsanlage vorhanden.

Türen/Tore: Hauseingangstürelement mit Isolierglaseinsätzen;



Garage mit Sektionaltor;  
- (keine weiteren Angaben möglich).

Fenster: Baujahresgemäße Isolierglasfenster  
überwiegend mit Rollläden;  
Dachliegeisolierglasfenster mit  
Rollläden.

Deckenflächen: - (keine Angabe möglich).

Wandfläche/n: - (keine Angabe möglich).

Bodenbeläge: - (keine Angabe möglich).

Heizung/Warmwasserversorg.: - (keine Angabe möglich).

Sanitäranlage/n: gem. vorliegenden Planunterlagen:  
**UG.:** Hausanschlüsse;  
Waschküche mit Einbaudusche, Wasch-  
becken, WC und Waschmaschinenan-  
schluss;  
**EG.:** Küche mit Zu-/Abfluss; WC mit  
Handwaschbecken und WC;  
**OG.:** Bad/WC mit Einbaubadewanne,  
Einbaudusche, Waschbecken, Bidet u.  
WC;  
**DG.:** Dusche/WC mit Einbaudusche,  
Waschbecken, WC und Waschmaschinen-  
anschluss.

Elektroinstallation: - (keine Angabe möglich).

Einbauküche/n: - (keine Angabe möglich).  
Ein ggf. vorhandener Restwert der  
Einbauküche/n ist grundsätzlich  
nicht im Verkehrswert enthalten.

**Hinweis:** Nach einem Urteil des OLG  
Karlsruhe vom 15.3.1985 (5 U 86/84) sind  
Einbauküchen weder Bestandteil noch Zube-  
hör des Hausgrundstücks und somit in der  
Wertermittlung nicht enthalten.



- Einbauten/Schränke: - (keine Angabe möglich).
- Besondere Einbauten: - (keine Angabe möglich).
- Dachkonstruktion/en: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Ziegel-/Dachsteineindeckung; Teilbereich (unterhalb Terrasse) Flachdachausführung.
- Grundrissgestaltung: Baujahresgemäße, funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en; Küchen und Sanitärräume EG. und DG. jeweils mit Tageslicht; Bad/WC OG. innenliegend; 2 Balkone und Terrasse vorhanden; UG. mit Hobbyraum; 1 Garage (1 PKW-Stellplatz) vorhanden.
- Energetische Qualität: Ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.
- Endenergiekennwert: keine Angabe möglich.
- Barrierefreiheit: Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).
- Bauauflagen o. behördl. Beschränkungen/Beanstandungen: Gemäß Amtsauskunft liegen für das Bewertungsobjekt keine Bauauflagen oder behördl. Beschränkungen/Beanstandungen vor.

**Außenanlagen:**

Hauszugang und Garagenzufahrt befestigt mit Betonpflastersteinen;  
Hauseingang mit massiver Eingangstreppe und Eingangspodest mit Fliesen-/Plattenbelag und Eisengeländer (feuerverzinkt);  
Diverse Einfriedungen und Stützmauern;  
Terrasse mit massiver Außentreppe;  
Teilbereich/e m. Garten-/Grenzzaun;  
Garten-/Gerätehütte (einfache Holzkonstruktion);  
Gartenbereiche bepflanzt/begrünt;

Auf sep. Grundstück Flst.-Nr.: 80485:  
Befestigter Mülltonnenplatz mit Überdachung zur gemeinschaftlichen Nutzung; Umfriedung aus Sichtbetonfertigteilen mit aufgesetztem Tonnendach (feuerverzinkte Eisenkonstruktion mit Wellblechplatteneindeckung) und feuerverzinktem Eisentor.

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

## Abschließende Beurteilung

Gesamteindruck:	Das Reihenmittelhaus befand sich zum Stichtag augenscheinlich in einem baujahresgemäßen Zustand.  Anlässlich der vom Sachverständigen durchgeführten Außenbesichtigungen war kein zu berücksichtigender Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf erkennbar.
Unterhaltungszustand: <sup>1</sup>	Normal. Eine Beurteilung des Unterhaltungszustandes der Innenbereiche ist aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung nicht möglich. Der Hauszutritt wurde verweigert.
Ausstattungsqualität:	Mittlere, bauzeittypische Ausstattungsqualität. Eine Beurteilung der Ausstattungsqualität der Innenbereiche ist aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung nicht möglich. Der Hauszutritt wurde verweigert.

<sup>1</sup> Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt nach folgender Abstufung:

**Sehr gut:** Deutlich überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungsrückstau. Zustand i.d.R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.

**Gut:** Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.

**Normal:** Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.

**Ausreichend:** Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinung, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.

**Schlecht:** Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung, Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

In Anlehnung an: *Zustandsbeschreibung des IVD Berlin-Brandenburg*, veröffentlicht in: Tillmann, Hans-Georg, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Kapitel 1.7, 2. Auflage 2017, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln.



Vermiet-/Vermarktbarkeit  
bzw. Drittverwendung:

Vermiet-/Vermarktbarkeit ist grundsätzlich gegeben und kann aufgrund der durchgeführten Außenbesichtigungen als durchschnittlich beurteilt werden.

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

### **Hinweise zur Gebäudebeschreibung**

Die vorstehende Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen bzw. bautechnischen Einzelheiten. Soweit zugänglich und für die Herleitung der Daten der Wertermittlung relevant, wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale angefertigt (ggf. unter Einbeziehung von mündlichen Vorträgen im Ortstermin u./o. vorliegenden Unterlagen). In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht bewertungsrelevant sind.

Ein vollständiges örtliches Aufmaß sämtlicher baulicher Anlagen mit anschließender Berechnung der Bruttogrund- bzw. Nutzungsflächen des Bewertungsobjektes war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens. Flächenangaben beruhen daher auf überschlägigen Schätzungen u./o. vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr.

Sofern bei der nachfolgenden Wertermittlung Beträge für Teil-/ Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten angesetzt werden, so beruhen diese auf groben Schätzungen. Die geschätzten Beträge beziehen sich zudem auf das jeweilige Wertermittlungsmodell und können daher von den tatsächlichen Aufwendungen abweichen; d.h. **die Beträge zur Beseitigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus werden nur insoweit angesetzt, wie dies nach Einschätzung des Sachverständigen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.** Dabei werden nur die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen **(keine Modernisierungs-/Wertverbesserungsmaßnahmen)** unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards angenommen, um eine nachhaltige Nutzung (ggf. Vermietung) sicher zu stellen.

### **Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau**

Nachfolgende Mängel/Schäden bzw. nachfolgender Instandhaltungsrückstau wurde im OT augenscheinlich vom Sachverständigen festgestellt u./o. gem. Eigentümer-/Mieter-/Bekunden bekannt:

#### **Reihenmittelhaus**

Anlässlich der vom Sachverständigen durchgeführten Außenbesichtigungen war kein zu berücksichtigender Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf erkennbar.

**Zur Berücksichtigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus bzw. Reparaturbedarfes wird bei der Verkehrswertermittlung ein Sicherheitsabschlag (rd. 10%) wertmindernd in Ansatz gebracht.**

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



## VIII. Verkehrswertermittlung

### Ermittlung Bodenwert Wohnhaus

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	80506	138,00 qm
<b>Gebäude-/Freifläche</b>		<b>138,00 qm</b>

Wertermittlungsstichtag: **25.03.2025**

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses -  
in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2024 qm/ebf. 750,00 €

Bodenrichtwertzone: 36200563 (B, W, EFH, rh, t 40m)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der möglichen Bebauung, des Verhältnisses der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird der Bodenwert - n.d. Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Ermittelter Bodenwert in €/qm 750,00 €

Bodenwert	138,00 *	750,00 € =	103.500,00 €
<b>Bodenwert gerundet</b>	<b>138,00 qm</b>	<b>=</b>	<b>103.500,00 €</b>

### Hinweise zur Bodenwertermittlung

#### Marktanpassung:

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe hat ergeben, dass zum Stichtag keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2024 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

**Ermittlung Sachwert Wohnhaus**

Wertermittlungsstichtag: 25.03.2025

Nutzungsgruppe: 3.11 Reihemittelhaus

Standardstufe: vermutlich überwiegend 3

Baujahr: 1999/2000

Stichtagsjahr: 2025

Bruttogrundfläche/BGF nach SW-RL ca./rd. 277 qm

Hinweis: Die Ermittlung der BGF wurde überschlägig durchgeführt und erfolgte gemäß den Vorgaben der Sachwert-Richtlinie (SW-RL).

Normalherstellungskosten 2010: 730 €/qm

BGF \* NHK 2010 - 202.210 €

---

Herstellungskosten 2010	202.210 €
-------------------------	-----------

---

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) 2010:	70,8
--	------

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) IV. 2024	130,8
---	-------

Veränderungsrate:	84,7 %
-------------------	--------

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag:	373.482 €
--	-----------

Gesamtnutzungsdauer gem. SW-RL:	70 Jahre
---------------------------------	----------

Restnutzungsdauer geschätzt:	45 Jahre
------------------------------	----------

Wertminderung wegen Alters (linear)	35,71 %
-------------------------------------	---------

Wertminderung	- 133.370 €
---------------	-------------

Zuschlag für werthaltige in der BGF nicht erfasste Bauteile (Zeitwert) (Eingangstreppe, Außentreppe/n, Balkone, Terrasse)	+ 13.500 €
---	------------

Zuschlag für Einbauten (Zeitwert)	+ 0 €
-----------------------------------	-------

---

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus	253.612 €
-------------------------------	-----------

---

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



## Zusammenstellung der Sachwerte

1. Wohnhaus		253.612 €
Gebäudewert/e insgesamt		<u>253.612 €</u>
Wertansatz bauliche/sonstige Außenanlagen	+	16.000 €
Wert der baulichen u. sonstigen Anlagen		269.612 €
Bodenwert	+	103.500 €
-----		
Vorläufiger Sachwert		<u>373.112 €</u>
-----		
Sachwertfaktor (Marktanpassung)		1,55
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		578.324 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zuschläge	+	0 €
Abschläge (Instandhaltungsrückstau)	-	0 €
Abschläge (Zutrittsverweigerung/Sicherheitsabschlag)	-	58.000 €
-----		
Marktangepasster Sachwert		<u>520.324 €</u>
-----		
<b>Marktangepasster Sachwert (gerundet)</b>		<b>520.000 €</b>

*Hinweise zur Sachwertermittlung***NHK-Ansatz:**

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden auf der Grundlage der mit Anlage 4 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Der jeweils gewählte NHK-Ansatz wurde unter Berücksichtigung der Standardmerkmale der baulichen Anlagen, von durchgeführten Modernisierungen sowie (soweit zutreffend) der angesetzten, notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen festgelegt.

Nach sachverständigem Ermessen sind die gewählten Ansätze dem Wertermittlungsobjekt angemessen.

**Marktanpassung:**

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts am fiktiv schadensfreien Objekt der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie Kosten für Baumängel/Bauschäden/Instandsetzungsrückstau erfolgt anschließend ohne Marktanpassung.

Durch die Anwendung des Sachwertfaktors sollen die allgemeinen Wertverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes berücksichtigt werden.



Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe veröffentlicht.

*Auszug Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2024, S. 77  
Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser*

**Sachwertfaktoren für mit Reihenmittelhäusern bebaute Grundstücke**  
60 Kauffälle von 01.01.2023 bis 31.12.2024 (davon 32 Fälle aus 2023 und 28 Fälle aus 2024)  
Streudiagramm mit Glättungslinie und 95%-Konfidenzband

Kauffälle aus dem Jahr: • 2023 • 2024

Die vom Gutachterausschuss durchgeführte Auswertung der Kauffälle führt bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. € 373.000,- zu einem mittleren Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,55. Der Sachwertfaktor kann näherungsweise aus der obenstehenden Abbildung (blaue Glättungslinie) entnommen werden. Gemäß Immobilienmarktbericht liegen keine Erkenntnisse über Korrelationen zwischen der Höhe der Sachwertfaktoren und Merkmalen wie Restnutzungsdauer, Standardstufe, Wohnfläche, Baujahr, etc. vor. Auf eine diesbezügliche Anpassung des Sachwertfaktors wird daher verzichtet, da hierzu keine Anhaltspunkte u./o. Erkenntnisse vorlagen.

Nach sachverständigen Ermessen wird das Bewertungsobjekt mit einem Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,55 zum Wertermittlungsstichtag angemessen beurteilt.



*Restnutzungsdauer:*

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 45 Jahren wurde vom Sachverständigen (analog der bei der Ableitung der Sachwertfaktoren durch den Gutachterausschuss angewandten Vorgehensweise) unter Berücksichtigung

- 1.) der als Anlage 3 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Orientierungswerte für die üblichen Gesamtnutzungsdauern von baulichen Anlagen,
- 2.) des als Anlage 4 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen,
- 3.) des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards,
- 4.) durchgeführter Modernisierungen u./o. Instandsetzungen, sowie
- 5.) der im Gutachten angesetzten Instandsetzungsmaßnahmen

sachverständig geschätzt.

„Letztlich handelt es sich bei der Restnutzungsdauer immer um eine Prognose, die im Allgemeinen aus Erfahrungen der Vergangenheit abgeleitet wird, so dass eine marktgerechte Schätzung erforderlich ist. Nicht die einfache Näherungs-Rechenformel und auch nicht das detaillierte Modell zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer dürfen daher dazu verleiten, die Schätzung der Restnutzungsdauer auf ein Jahr genau vorzunehmen, dies täuscht nur eine nicht bestehende Genauigkeit vor. Eine Rundung auf 5 Jahre scheint sachgerecht.“ (Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Online-Datenbank, 145. Ergänzung, 2024, Kapitel 4.3.5 Restnutzungsdauer)

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

**Ermittlung Ertragswert Wohnhaus (nachrichtlich)**

\* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	NKM jährlich
EG.	60,32	11,00	663,52	7.962,24 EUR
OG.	51,16	11,00	562,76	6.753,12 EUR
DG.	27,57	11,00	303,27	3.639,24 EUR
Garage (pauschal)			50,00	600,00 EUR
Summe rd.	qm 139,05		1.579,55	18.954,60 EUR

\* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der Netto-Kaltmiete, rd. 15,00% - 2.843,19 EUR

\* jährlicher Reinertrag = 16.111,41 EUR

\* Reinertrag des Bodens  
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist).  
Bodenwert/-anteil \* Liegenschaftszinssatz  
103.500,00 1,50% - 1.552,50 EUR

\* Ertrag der baulichen Anlagen = 14.558,91 EUR

\* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen geschätzt, rd. 45 Jahre

\* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins von 1,50% \* 32,550

\* Ertragswert der baulichen Anlagen = 473.892,52 EUR

\* Bodenwert des bebauten Grundstücks + 103.500,00 EUR

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = **577.392,52 EUR**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

\* Abschlag (Instandhaltungsrückstau) - 0,00 EUR

\* Abschlag (Zutrittsverweigerung/Sicherheitsabschlag) - 58.000,00 EUR

\* Zuschlag + 0,00 EUR

\* Marktangepasster Ertragswert = **519.392,52 EUR**

**Marktangepasster Ertragswert (gerundet) = 519.000,00 EUR**

**Ermittlung Boden-/Vergleichswert Mülltonnenplatz**

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche (anteilige Fläche) (Anteilige Fläche: $1/20 * 34 \text{ qm} = 1,7 \text{ qm}$ )	80485	1,70 qm

**Gebäude-/Freifläche** **1,70 qm**

Wertermittlungsstichtag: **25.03.2025**

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses -  
in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2024 qm/ebf. 750,00 €

Bodenrichtwertzone: 36200563 (B, W, EFH, rh, t 40m)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der möglichen Bebauung, des Verhältnisses der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird der Bodenwert - n.d. Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Ermittelter Bodenwert in €/qm 750,00 €

Bodenwert 1,70 \* 750,00 € = 1.275,00 €

**Bodenwert gerundet** **1,70 qm** **=** **1.275,00 €**

**Bodenwert gesamt  $\hat{=}$  vorläufiger Vergleichswert** **=** **1.275,00 €**

Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV): Nicht erforderlich

**Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert** **=** **1.275,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zuschläge (Befestigung u. Überdachung, anteilig) + 350,00 €

Abschläge (Keine) - 0,00 €

**Vergleichswert** **=** **1.625,00 €**

**Vergleichswert, gerundet** **=** **1.600,00 €**

### **Zusätzliche Angaben und Feststellungen**

In dem Schätzauftrag des Gerichtes wird um zusätzliche Angaben und Feststellungen gebeten:

a) Mieter/Pächter:

Im Ortstermin war das Bewertungsobjekt eigengenutzt. Gemäß derzeitigem Kenntnisstand des Sachverständigen besteht kein Miet-/ Pachtvertrag.

b) Gewerbebetrieb:

Es wurde im Ortstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, kann hierzu keine verbindliche Aussage getroffen werden. Vermutlich waren wertrelevante, eigentümergebene Maschinen- und Betriebseinrichtungen nicht vorhanden.

d) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:

Keine bekannt.

### **Werteinfluss von Rechten und Belastungen**

Die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragenen Rechte haben keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes. (Siehe Hinweise auf Seiten 7-8 des vorliegenden Gutachtens.)

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

## Verkehrswert

### Ableitung und Begründung des Verfahrens

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Maßgebend ist, wie im allgemeinen Geschäftsverkehr der Verkehrswert ermittelt wird. Es dürfen keine Methoden angewendet werden, die das Wertbild verzerren (BGH vom 26.10.72 III ZR 78/71 NJW 1973 S. 287; vom 20.3.75 ZR III 153/73, WM 1975 S. 640).

Anwendungsfälle für das **Sachwertverfahren** sind u.a. solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018). Auch hier gilt generell, dass das Sachwertverfahren bei solchen Objekten heranzuziehen ist, die am Grundstücksmarkt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt werden.

Das gilt vor allem für **Einfamilienhäuser**; sie sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinne. Der Eigentümer eines Einfamilienwohnhauses rechnet nicht mit einer hohen Verzinsung des investierten Kapitals und findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei sog. Rentenhäusern. Hier stehen persönliche Momente im Vordergrund. Weiter betrachtet er sein Haus nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage, sondern vielmehr sieht er in seinem Haus ein Heim das ihm die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens verschafft. Insofern ist es sinnvoll u. sachgerecht in diesem Marktsegment vom Sachwert auszugehen. Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtsprechung durchgesetzt (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68 NJW 1970 S. 2018; vom 6.12.74 V ZR 95/73, WM 1975 S. 256; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055, 1058; OLG Köln vom 28.8.62 9 U 28/58, MDR 1963 S. 411).

Bei Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, sollte ebenfalls auf den Sachwert abgestellt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung oder Verpachtung) bestimmt sind oder für Produktions- oder Dienstleistungszwecke eigengenutzt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055). Wird das betreffende bebaute Grundstück als Renditeobjekt angesehen, so wird der Grundstückswert wesentlich durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt (OLG Hamburg vom 24.4.70 I U 17/69, WM 1970 S. 945, 948).

Das Ertragswertverfahren wird z.B. für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Bürohäuser, Ladengeschäfte, gemischtgenutzte Grundstücke, Objekte des produzierenden Gewerbes wie auch bei Verwaltungsgebäuden, Bank- und Kreditinstituten sowie gem. BGH auch bei Hotels als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen.

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen kann gem. WertV bzw. ImmoWertV grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Ertrags- u. Sachwertverfahren erfolgen.

Gem. führender Fachliteratur (Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, V, Rdn. 59-61) kommt das Sachwertverfahren bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen jedoch eher nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Auch das Ertragswertverfahren kommt für die Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht; vor allem dann, wenn es sich um Wohnungen handelt, die neben der Eigennutzung vornehmlich zum Zwecke der Vermietung gehalten werden. Vorrangig ist bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen allerdings das Vergleichswertverfahren, wenn geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Das **Vergleichswertverfahren** - eine gem. BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. vom 18.9.1986 - III ZR 83/85 -, EzGuG 4.111; vom 6.11.1958 - III ZR 147/57 -, EzGuG 11.15) anerkannte Schätzmethode - basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.

Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb z.B. dem Sachwertverfahren überlegen, bei dem der ermittelte (vorläufige) Sachwert ggf. noch durch Marktanpassungs- oder -abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanpassung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zeitnah zum Wertermittlungstichtag in ausreichender Anzahl bekannt sein und die Wertermittlungsobjekte müssen auch hinreichend vergleichbar sein. Bei einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten und insbesondere auch bei heterogenen Grundstücksqualitäten kann das Vergleichswertverfahren keine sachgerechte Anwendung finden.

**Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV, ImmoWertA und führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert des Reihenmittelhauses vom Sachwertverfahren abgeleitet.**

**Zusätzlich wurde zur Plausibilisierung das Ertragswertverfahren angewandt und der Ertragswert nachrichtlich ausgewiesen.**

**Der Verkehrswert des Bruchteilseigentums an dem Mülltonnenplatz wurde mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) ermittelt.**



Der Verkehrswert wurde daher unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag bekannten Marktlage und unter Abwägung aller wertbestimmenden Umstände sowie unter Würdigung des angewandten stichtagsbezogenen Wertermittlungsverfahrens u. dessen Aussagefähigkeit ermittelt.

Der Verkehrswert für das **(mit einem Reihenmittelhaus)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 80506 in 76189 Karlsruhe, Elisabeth-von-Thadden-Straße 43 wurde **(unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages i.H.v. rd. 10%)** gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **25.03.2025** ermittelt zu

**EUR 520.000,00**

(in Worten: Fünfhundertzwanzigtausend Euro).

Der Verkehrswert für das Bruchteilseigentum (**gemeinschaftlicher Mülltonnenplatz**) an dem Grundstück Flst.-Nr. 80485 in 76189 Karlsruhe, Elisabeth-von-Thadden-Straße wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **25.03.2025** ermittelt zu

**EUR 1.600,00**

(in Worten: Eintausendsechshundert Euro).

Der Sachverständige 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.

Gaggenau, 02.06.2025

Der Sachverständige

Hinweis: Die digitale Ausfertigung des Gutachtens enthält statt einer eigenhändigen Unterschrift die qualifizierte elektronische Signatur des Sachverständigen.



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und/oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 1**

**Übersichtskarte und näheres Umfeld**

**Übersicht**

**Umfeld**

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

**Anlage 1 – Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 2****Steckbrief Karlsruhe**

Karlsruhe, zwischen Schwarzwald, Südpfalz und Elsass gelegen, ist nach Einwohnern hinter Stuttgart und Mannheim die drittgrößte Stadt in Baden-Württemberg. Die ehemalige badische Haupt- und Residenzstadt ist Oberzentrum sowie Zentrum der Region Mittlerer Oberrhein, die den drittgrößten Ballungsraum in Baden-Württemberg bildet. Karlsruhe zählt 309.964 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 168.426 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,84 Personen beträgt. Karlsruhe ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) innerhalb des Verdichtungsraumes Karlsruhe/Pforzheim. Das BBSR teilt Karlsruhe räumlich der Wohnungsmarktregion Karlsruhe zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene des Stadtkreises Karlsruhe auf 421 Personen. Damit weist Karlsruhe im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittlich hohe Abwanderungstendenzen auf. Im Jahr 2023 fallen insbesondere die Altersklasse 18-24 mit dem höchsten Wanderungssaldo von 2.961 Personen und die Altersklassen 30-49 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -484 bzw. -143 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 37,8% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 31% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 31,2% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 22,4% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 17,7% (Deutschland: 21,4%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 15,5% (Deutschland: 16,8%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Karlsruhe rund 38,9% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%), 17,9% CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%) und 11,9% SPD (Bundesland Baden-Württemberg: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Karlsruhe rund 24,1% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Deutschland: 11,6%), 22,4% CDU/CSU (Deutschland: 28,5%) und 11,2% DIE LINKE (Deutschland: 8,8%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten DIE GRÜNEN mit 23,3% (Deutschland: 11,9%), «Sonstige» mit 23% (Deutschland: 20,3%) und CDU/CSU mit 20,7% (Deutschland: 30%) die meisten Stimmen.

Karlsruhe weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 160.229 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 20.285 Einfamilienhäuser und 139.944 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 12,7% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 30,5% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (25,1%) und 5 Räumen (14,2%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,3% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 2.808 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Stadtkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 5,2% oder 16.000 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 9,4% bzw. einer Zunahme von 17.534 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).



**Anlage 1 – Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 3**

**Wohnlagequalität** (Einstufung nach bulwiengesa AG)

Die **Wohnlage** beschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes. Sie ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreinsniveau. Hinsichtlich ihrer Definierung fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilienpezifische Kriterien, wie

- Attraktivität (Fernzugsvolumen)
- Räumliche Einbettung (Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen)
- Bauliche Struktur (Ø Wohnungsgrößen von 3- und 2-Zimmer Wohnungen, Neubau/Bestand)
- Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)
- Statusvariablen (dominante Milieus, Typologie, Zahlungsindex)

in das Berechnungsmodell ein.

Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen noch drei Übergangskategorien liegen:

- **Sehr gute Wohnlage**  
Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden, sowie besonders begehrte Wohnlagen
- **Gute bis sehr gute Wohnlage**
- **Gute Wohnlage:**  
Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane "In-Viertel", ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image
- **Durchschnittliche bis gute Wohnlage**
- **Durchschnittliche Wohnlage:**  
Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage
- **Einfache bis durchschnittliche Lage**
- **Einfache Wohnlage:** Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen.

Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und / oder einem Grünflächenanteil > 80% wird keine Wohnlage ausgewiesen.

Ganz bewusst wurde ein Modellansatz gewählt, bei dem keinerlei Marktpreise einbezogen werden. So können **preisunabhängige Einschätzungen** zum Standort errechnet werden. Eine nachträglich nachgewiesene hohe Korrelation der Modellergebnisse zu den tatsächlichen Marktpreisen verdeutlicht den hohen Praxisbezug.



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 4**

**Einwohnerdichte**

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



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 5**

**Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote**

© Lieke & Partner AG 2015/2016

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



**Anlage 1 – Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 6**

**Kaufkraft**

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

Die Kaufkraft spiegelt das Haushaltsnettoeinkommen wider. Sie beinhaltet alle Einkünfte aus Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben, jedoch zzgl. Transferleistungen wie Arbeitslosen-, Kindergeld oder Renten. Regelmäßige Zahlungen für z.B. Miete, Strom oder Beiträge für Versicherungen sind nicht abgezogen und demnach noch in der Kaufkraft enthalten.



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 7**

**Dominante Gebäudenutzung**

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

**Anlage 1 – Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 8****Anbindung öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV)** (Einstufung nach bulwiengesa AG)

Die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsträger stellt einen wichtigen Standortfaktor dar. Basierend auf dem Baublock-Raster wird modellhaft die Versorgung jedes einzelnen Baublocks mit öffentlichen Verkehrsträgern berechnet. Zur Klassifizierung dienen eine Distanzkomponente für die fußläufige Erreichbarkeit und ein Gewichtungsfaktor nach Haltestellentyp.

Folgende Haltestellentypen werden in die Berechnung einbezogen:

Verkehrsträger	fußläufige Distanz	Gewichtungsfaktor
Bus	400 m	1,0
Tram	600 m	2,0
U-Bahn	800 m	3,0
S-Bahn	800 m	3,0
DB (Zug)	1000 m	4,0

- Jedem Haltepunkt wird gemäß seines Verkehrsträger ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen
- Berücksichtigung der Anzahl der Linien (Fahroptionen)
- keine Berücksichtigung der Taktung (Häufigkeit der Fahrten)

**Interpretationshilfe**

Ein Baublock mit eingeschränkter Anbindung hat meist nur wenige Haltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit, oder nur von geringer Attraktivität (z.B. Bus), während eine gute oder sehr gute Anbindung eine Vielzahl von Möglichkeiten aufweist, die ggf. auch von höherer Attraktivität sind (S-/U-Bahn etc.). So kann z.B. ein Standort mit direkter U-Bahn-Anbindung dennoch relativ mittelmäßig bewertet sein, wenn hier keine weiteren Verkehrsträger oder Linien angesteuert werden können.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 9**

**Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel**, Einstufung nach bulwiengesa AG

Die Versorgungsgradkarte gibt die Summe der fußläufig erreichbaren Verkaufsfläche (VKF) im Lebensmitteleinzelhandel (LEH) an. Diese wird auf Baublockebene dargestellt und ermöglicht so einen strukturierten Blick auf das Nahumfeld.

Die Verkaufsstellen des LEH werden nach bestehenden und geöffneten Einheiten selektiert, wobei eine Auswahl auf bestimmte Betriebstypen vorgenommen wird, da v.a. die vollständige Verfügbarkeit von Kleinstanbietern (Bäcker, Metzger, Obst & Gemüsehändler, Feinkost etc.) nicht gewährleistet werden kann.

Folgende Betriebsformen werden in die Berechnung einbezogen:

- Lebensmittel-Discounter
- Biomarkt (v.a. Ketten, meist > 350qm)
- Supermarkt
- Verbrauchermarkt
- SB-Warenhaus

Um jede Verkaufsstelle wird ein Buffer (Umkreis) von 700m Luftlinie gezogen, dies entspricht in der Regel einer fußläufigen Erreichbarkeit und ermöglicht somit die Analyse der Versorgungsdichte auf Baublockebene. In der Ergebniskalkulation werden die Verkaufsflächen aller vom Baublock geschnitten LEH-Buffer summiert, unabhängig von der Größe der Überlappung. Die Darstellung "Dichte als Summe der Verkaufsfläche" erfolgt in 9 Klassen.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 10**

**Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)**

Quelle: on-geo GmbH

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

**Anlage 1 – Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 11****Naturgefahrenanalyse****K.A.R.L.<sup>®</sup>-PRO KURZBERICHT**

**Standort:** 76189 Karlsruhe , Baden Elisabeth-von-Thadden-Str. 43 - 76189 Karlsruhe , Baden Elisabeth-von-Thadden-Str. 43

**Vulnerabilität<sup>1</sup>:** EFH/ZFH, mit Koller, 1 bis 3 Etagen

- <sup>1</sup>**Vulnerabilität** Bezeichnet die Objekte, die Gebäudeart bzw. das Lagergut am betrachteten Standort.
- <sup>2</sup>**Schutzziel** Bezeichnet einen technischen Schutz gegen Eindringen von Wasser (z.B. Dicht- oder Mauerl). Die angegebene Zahl bezeichnet die Wiederkehrperiode bis zu deren Erreichen der Schutz besteht (z.B. 100: Schutz bis zum 100-jährigen Ereignis). Werte in Klammern bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.R.L.<sup>®</sup> geschätzt wurde, (\*) bedeutet, dass kein Schutz vorgesehen oder geschätzt wurde.
- <sup>3</sup>**Risiko (%p.a.)** Anteil des Gesamtwertes, der statistisch betrachtet pro Jahr durch die entsprechende Gefahr vernichtet wird.
- <sup>4</sup>**WKP** Statistische Wiederkehrperiode (Jahre) - jeweils übliche Betrachtungsweise der Versicherungswirtschaft.
- <sup>5</sup>**PML (% / WE)** Prognose Maximum Loss, wahrscheinlicher prozentualer Maximalschaden bei angegebener WKP in Prozent des Gesamtwertes (gerundet auf 2 Nachkommastellen) bzw. in absoluter Währungseinheiten (WE).
- <sup>6</sup>**Starkregen** Das Starkregensrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.
- <sup>7</sup> Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr

% p.a.	-	< 0,05	0,05 – 0,1	0,1 – 0,4	0,4 – 0,7	0,7 – 1	> 1
Einstufung	keine Gefährdung	sehr gering	gering	auffällig	erhöht	hoch	sehr hoch
Farbe	grau	blau	grün	gelb	orange	rot	rot

**Hilfswortlicher Hinweis:**

Die mit K.A.R.L.<sup>®</sup> ermittelten Risiko- und Gefährdungswerte hängen vornehmlich von der Qualität der Daten ab, die für die geographischen und statistischen Datenreihen, die bei der VA angefordert sind, zur Verfügung gestellt und verarbeitet wurden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit erfolgt die Eigenverantwortung des Auftraggebers hinsichtlich der Datenqualität und -menge.

Informationen über Schadenrisiko sind der Vergangenheit zuzurechnen, lediglich zur Weiterentwicklung positiver Risikopraxis. In der Praxis als deren Grundlage. Damit ist zu berücksichtigen, dass sich die Risikopraxis aufgrund von sich verändernden Umständen (z.B. durch die Einführung von Schutzmaßnahmen) ändern kann. Insbesondere die Erhebung von Schadenhöhen beeinflusst die Risiko- und Gefährdungswerte. Die hier angegebene Risikoanalyse wurde unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte erstellt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. die Risikopraxis wird immer höher angenommen als geschätzte. Prognosen sind deshalb mit einem gewissen Risiko verbunden.

**WICHTIGER HINWEIS:** Die vorliegende Risikoanalyse wurde von einem unabhängigen Experten erstellt. Es erfolgte keine Beratung und Projektspezifische Kontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten.

Maximale Übergangsschrittweite, die nur optisch in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenbildern zu erkennen sind und von denen die Risikopraxis möglichst weitgehend beeinflusst wird, werden deshalb nicht identifiziert und sind nicht unberücksichtigt.

Die hier abgegebenen Risikoabschätzungen beruhen auf den im vorliegenden K.A.R.L.<sup>®</sup>-Bericht angegebenen Datenreihen und den in K.A.R.L.<sup>®</sup> integrierten Tabellenalgorithmen. Die Abwägungen wurden nach derzeitigen Kenntnissen durchgeführt und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikoanalysen sind jedoch keine Vorhersagen. Darum sind die Aussagen zu verstehen, dass auch bei getrennter Betrachtung einzelner Parameter die Aussagen nicht als absolute Aussagen zu verstehen sind, sondern als Orientierungshilfe.



**Anlage 1 - Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 12**

**Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG**

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



**Anlage 1 – Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 13**

**Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG**

Der Zukunftsatlas ist ein Ranking der 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Seit 2004 überprüft der Zukunftsatlas alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen – anhand ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren – und stellt sie in einem bundesweiten Ranking einander gegenüber.

Die Gesamtkarte zeigt die Zukunftschancen und -risiken der Regionen im Deutschlandvergleich auf. Für weitere Informationen zu Methoden, Hintergründen, Nutzen und Analysepaketen siehe [www.prognos.com/zukunftsatlas](http://www.prognos.com/zukunftsatlas).

Die Stadt Karlsruhe erreicht Rang 23 und wird als Region mit sehr hohen Chancen eingestuft.

**Regionen und ihre Zukunftschancen**

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



Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 1

## Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

76189 Karlsruhe , Baden, Elisabeth-von-Thadden-Str. 43



geoport



30.05.2025 | 0344430 | © Landesamt für GeoInformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind weichenraumbasierte, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für GeoInformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto liegt in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

### Datenquelle

Landesamt für GeoInformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg Stand: Aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Anlage 2 - Luftbild und Lageplan - Blatt 2



Das Geoportal Baden-Württemberg übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Geodatenverzeichnis dargestellten Geodaten. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Geodaten liegt ausschließlich beim jeweiligen Geodatenanbieter.

Der Ausdruck mit dem Vermerk ist ausschließlich für den internen Zweck vorgesehen. Die Verantwortung für dessen Zweck ist ausschließlich der Weitergabe und Veröffentlichung wird ausgeschlossen, sofern es sich nicht um festgelegte Geodatenanbieter handelt. Der Ausdruck stellt generell keinen öffentlichen Auszug dar, er kann nicht in Internet von behördlichen Webseiten verwendet werden. Ähnliche Auszüge stellen nur die jeweils autorisierten Geodaten. Das Weitergeben der Nutzungsbedingungen des Geodatenanbieters von Geoportal-BW (siehe Nutzungsbedingungen Geoportal-BW).

Druckdatum: 20230303  
Maßstab: 1:500

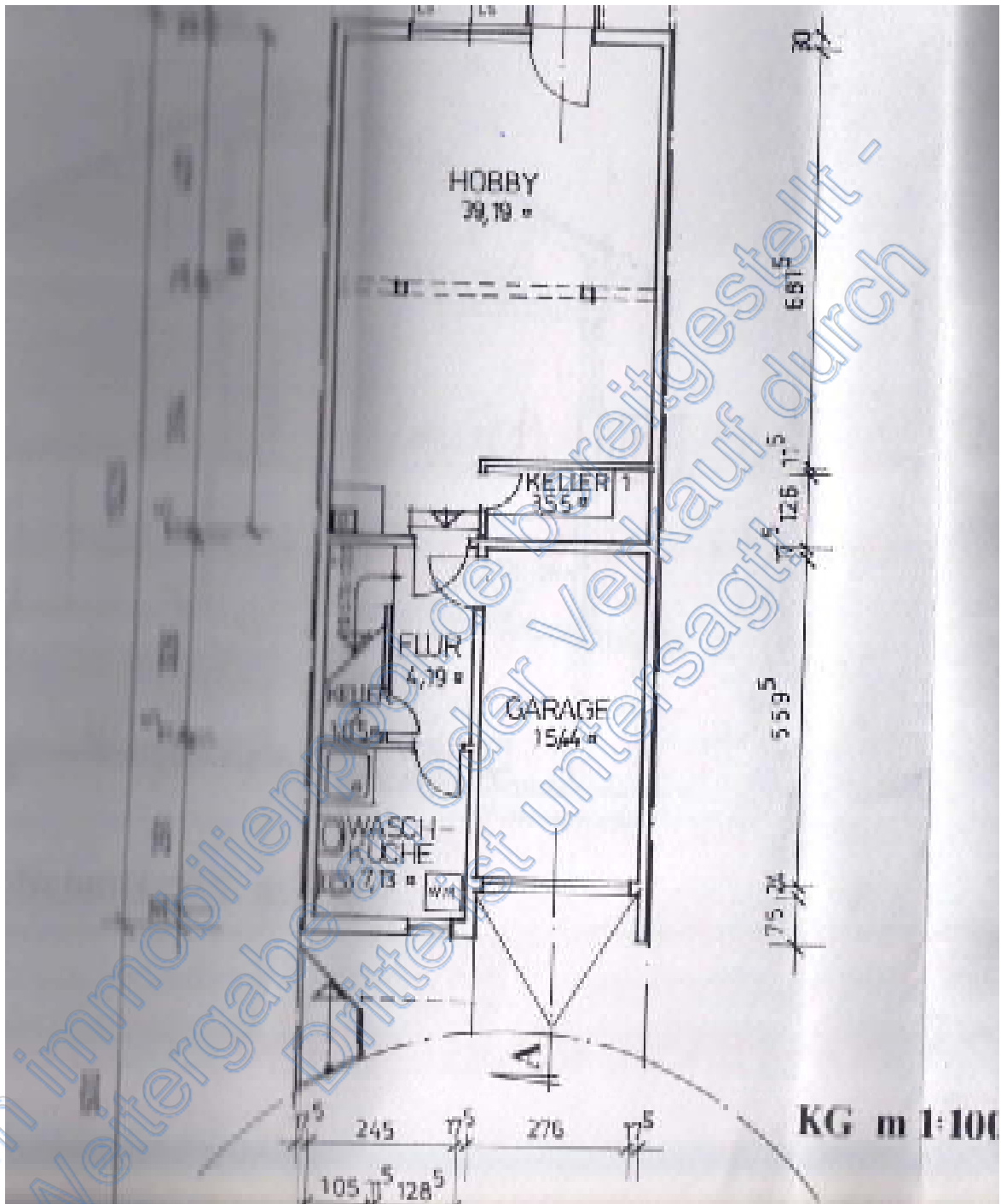


<https://www.geoportal-bw.de>  
Quelle: siehe <https://www.geoportal-bw.de/Quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>





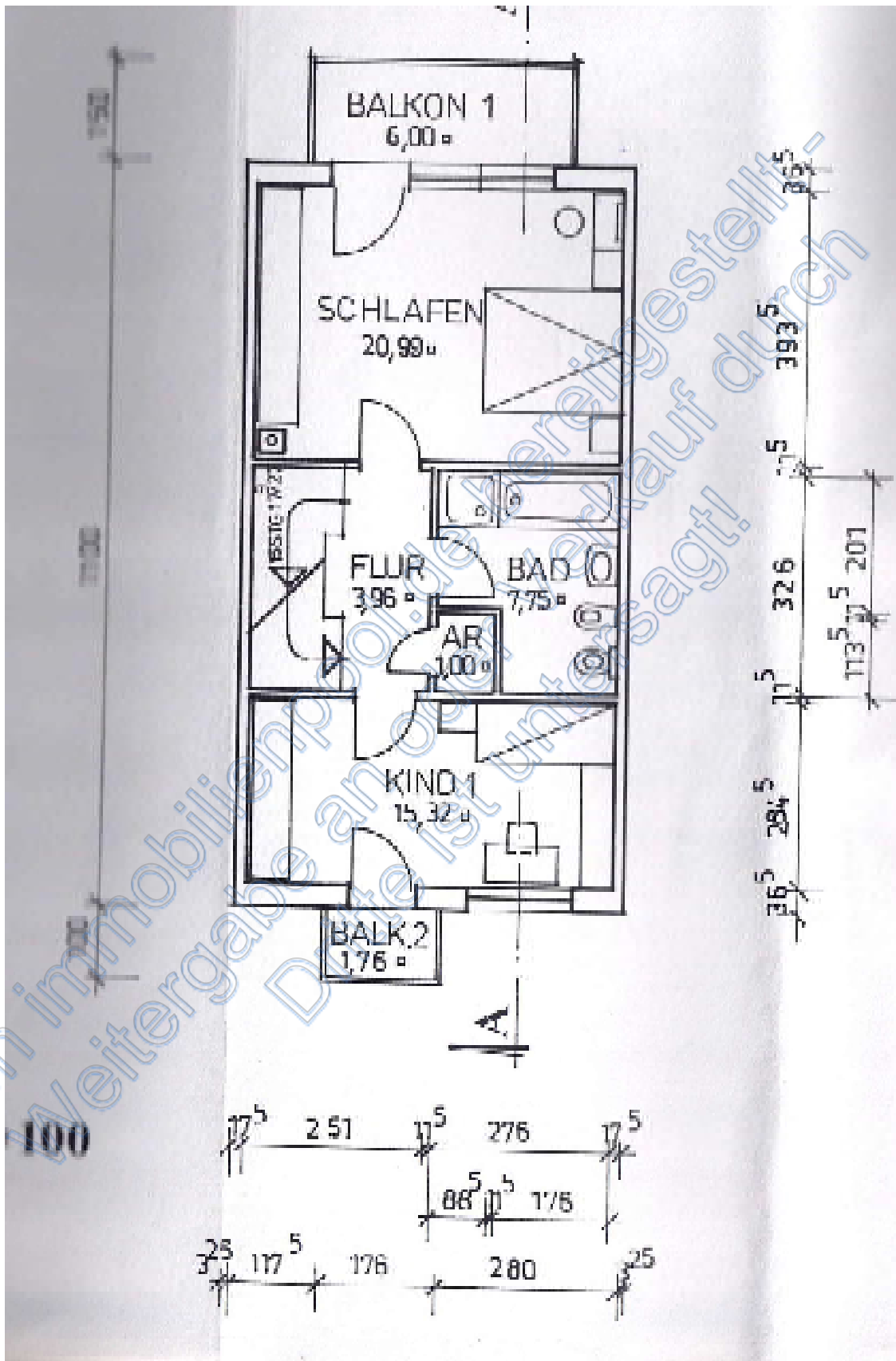
Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 1





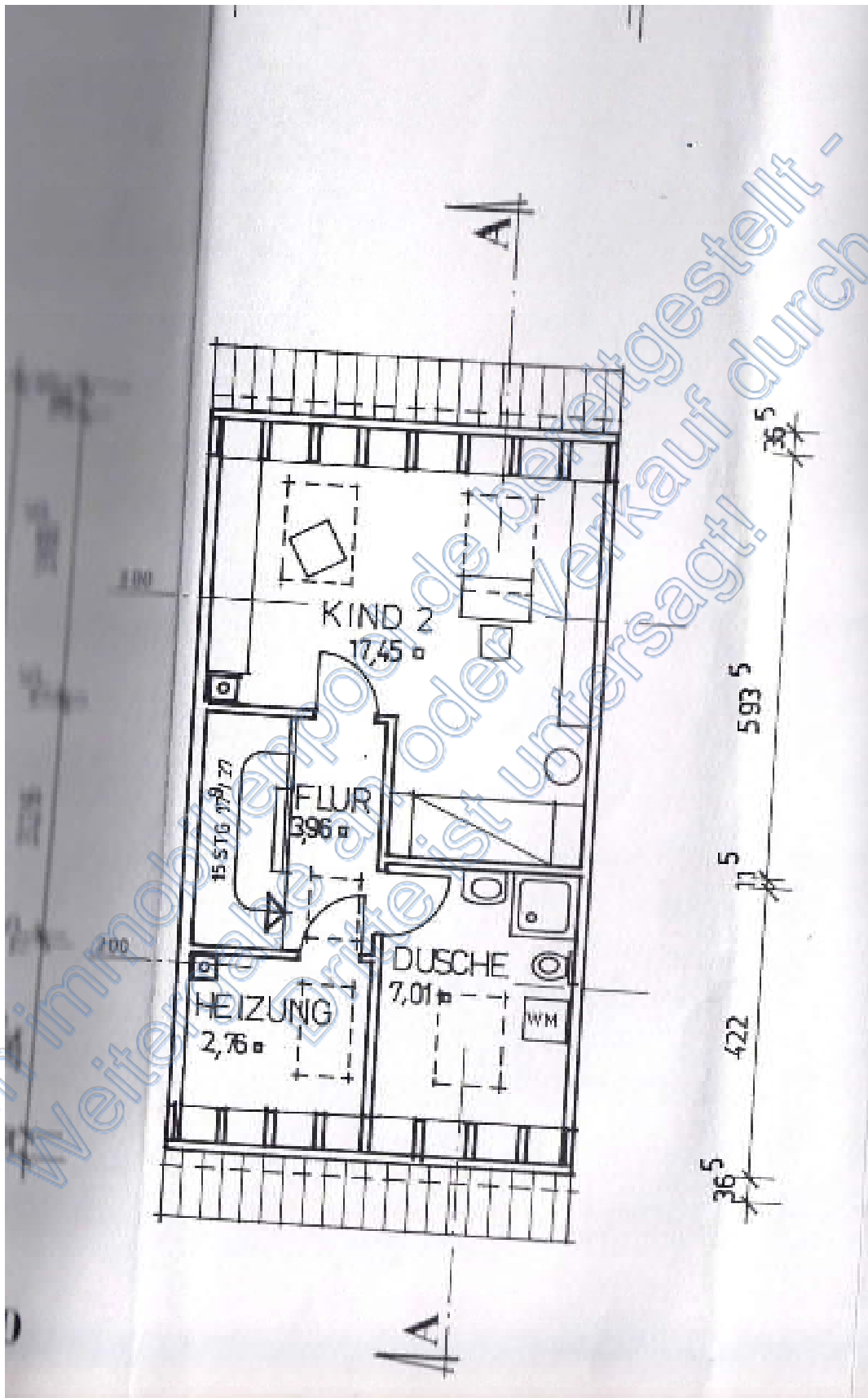


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 3



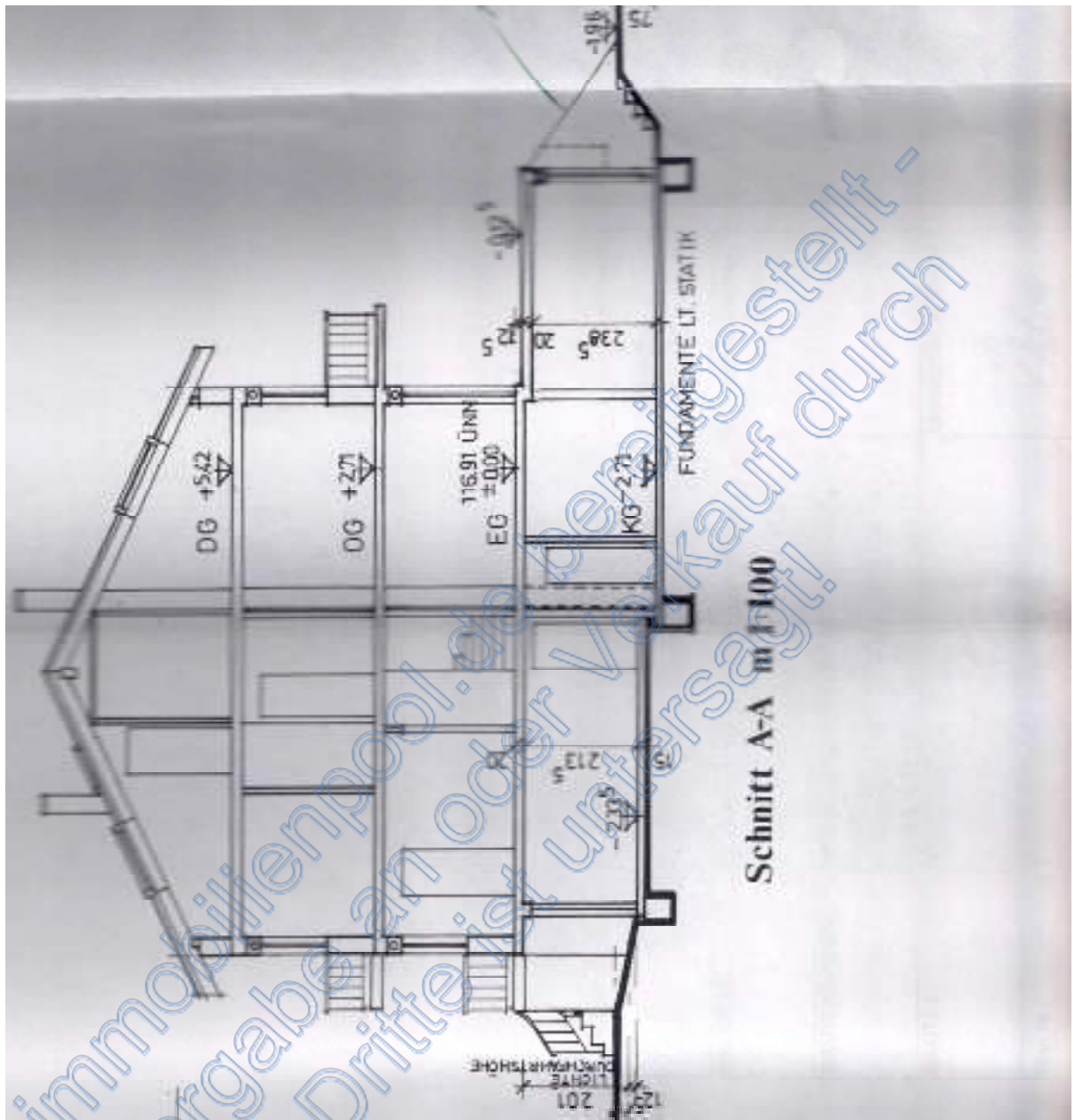


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 4





Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 5





Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 6

8.07.1999

Bauherr: [Redacted]

Bauvorhaben: Neubau eines Reihenhauses mit Garage

**WOHNFLÄCHENBERECHNUNG**

<b>EG:</b>		
Wohnen:	$5,385 \times 3,935 + 4,215 \times 2,21 - 0,45 \times 0,45 =$	= 30,40 m <sup>2</sup>
	$21,19 + 9,31 - 0,20$	= 11,07 m <sup>2</sup>
Küche:	$2,76 \times 4,01$	= 5,05 m <sup>2</sup>
Flur:	$1,26 \times 4,01$	= 1,77 m <sup>2</sup>
WC:	$1,135 \times 1,56$	= 1,33 m <sup>2</sup>
Garderobe:	$1,135 \times 1,17$	= 1,33 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		49,62 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche EG gesamt brutto	<hr/>
	% 3% Putzanteil	1,49 m <sup>2</sup>
		48,13 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		= 12,19 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		60,32 m <sup>2</sup>
		<hr/>
<b>OG:</b>		
Schlafen:	$5,385 \times 3,395 - 0,45 \times 0,45 = 21,19 - 0,20$	= 20,99 m <sup>2</sup>
Kind1:	$5,385 \times 2,845$	= 15,32 m <sup>2</sup>
Bad:	$2,76 \times 2,01 + 1,76 \times 1,25 = 5,55 + 2,20$	= 7,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	$0,885 \times 1,135$	= 1,00 m <sup>2</sup>
Flur:	$1,215 \times 3,26$	= 3,96 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		48,74 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche OG gesamt brutto	<hr/>
	% 3% Putzanteil	1,46 m <sup>2</sup>
		47,28 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		= 3,00 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		= 0,88 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		51,16 m <sup>2</sup>
		<hr/>
Balkon 1 / 2:	$4,00 \times 1,50 / 2$	
Balkon 2 / 2:	$1,76 \times 1,00 / 2$	
	Wohnfläche OG gesamt netto	



## Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 7

<b>DG</b>		
Kind 2:	$2,76 \times 2,00 + 5,385 \times 1,17 + 5,385 \times 2,165 / 2 -$	
	$0,45 \times 0,45 = 5,52 + 6,30 + 5,83 - 0,20$	= 17,45 m <sup>2</sup>
Flur:	$1,215 \times 3,26$	= 3,96 m <sup>2</sup>
Dusche:	$2,76 \times 1,456 + 2,76 \times 2,164 / 2 = 4,02 + 2,99$	= 7,01 m <sup>2</sup>
		<hr/>
Wohnfläche DG gesamt brutto		28,42 m <sup>2</sup>
% 3% Putzanteil		<hr/>
		0,85 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche DG gesamt netto</b>		<b>27,57 m<sup>2</sup></b>

Wohnfläche EG	60,32 m <sup>2</sup>
Wohnfläche OG	51,16 m <sup>2</sup>
<u>Wohnfläche DG</u>	<u>27,57 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche gesamt netto</b>	<b>139,05 m<sup>2</sup></b>

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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1





Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 1

Amlicher Ausdruck

Aufschrift  
Eintragsblatt  
20

Amtsgericht Maulbronn

Gemeinde Karlsruhe

Grundbuch



Beglaubigt  
Mayer  
Urkundsbeamtin

von

Karlsruhe

Nr. 50055

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen (rot unter- oder durchgestrichene Textteile) sind unter Umständen schwarz sichtbar. Freigegeben am 20.09.2024.

Lindner

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.  
Datum des Abrufs: 12.12.2024 14:35:28  
Letzte Eintragung vom: 12.12.2024

Seite 1 von 10

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 2

Ämtlicher Ausdruck

Aufschrift  
Einlage   
R

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

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.  
Datum des Abrufs: 12.12.2024 14:35:26  
Letzte Eintragung vom: 12.12.2024



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 3

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Maulbronn	Karlsruhe	Karlsruhe	50055	22

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 4

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlageblatt
Maulbronn	Karlsruhe	Karlsruhe	50055	23 R

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



**Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 5**

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 6

Amtgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung Eintrag
Maulbronn	Karlsruhe	Karlsruhe	50055	25 R

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 7

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Maulbronn	Karlsruhe	Karlsruhe	50055	28

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 8

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Eintragung
Maulbronn	Karlsruhe	Karlsruhe	50055	27 R

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



**Anlage 6 - Auszug Umlegungsverzeichnis - Blatt 1**

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



**Anlage 6 - Auszug Umlegungsverzeichnis - Blatt 2**

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