

Kein Original
Gutachten!

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

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

Gutachten-Nr.:
24.046

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

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

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



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

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

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

Aktenzeichen: **2 K 18/24**



Ort: **76297 Stutensee-Büchig**

Straße: **Klettgauweg 8**

Objektart: **Wohnungseigentum Nr. 2 im EG, OG und DG
sowie dem Sondernutzungsrecht
an den Stellplätzen Nr. 2 und 3 und der
Gartenfläche Nr. 2
(75/100 MEA an den Flst. Nrn. 11197 und 11198)**

Wertermittlungsstichtag: **28.05.2024**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
-WE Nr. 2- 670.000EUR

In Worten: Sechshundertsiebzigttausend Euro
-dem Sachverständ. wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht-

Das Gutachten besteht aus 43 Seiten und 7 Anlagen mit 11 Seiten.
Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	9
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	12
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
5.1 Vorbemerkungen	14
5.2 Bauweise und Nutzung	14
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	15
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	17
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	17
6. WERTERMITTLUNG	17
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2 Bodenwert	22
6.3 Sachwert	24
6.4 Ertragswert	33
6.5 Vergleichswert	38
6.6 Bewertung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches	40
6.7 Verkehrswert	40
6.8. Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss	42
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	43
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche	1
Anlage 3: Aufteilungspläne, Baupläne	5
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	1
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 2 im Erd-, Ober- und Dachgeschoss eines zweigeschossigen Zweifamilienhauses. Zum Wohnungseigentum gehört das Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen Nr. 2 und 3 und der Gartenfläche Nr. 2.	
Wertermittlungsstichtag	28.05.2024	
Flst.Nr.	11197 und 11198	
Miteigentumsanteil	Wohnungseigentum Nr. 2	75/100
Grundstücksgröße	Flst. Nr. 11197	239 m ²
	Flst. Nr. 11198	184 m ²
Vermietbare Fläche	Wohnung Nr. 2 im EG, OG und DG	227,84 m ²
Anteilige Bruttogrundfläche	WE Nr. 2	287,97 m ²
	Doppelgarage	36,00 m ²
Baujahr	Zweifamilienwohnhaus	2005
	Doppelgarage	2006
Jahres-Rohertrag	25.632 EUR	
Bewirtschaftungskosten	17,20%	
Liegenschaftszinssatz	2,20%	
Vervielfältiger	33,40	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	61	
Bodenwert	197.964 EUR	
Sachwert	786.862 EUR	
Ertragswert	761.222 EUR	
Vergleichswert	765.872 EUR	
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 2	670.000 EUR	
Wert pro m ² Wohnfläche	2.941 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	26,14	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	3,83%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	3,17%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	869 EUR	

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1. Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2. Auftrag

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

Aktenzeichen: 2 K 18/24

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im
Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts
Karlsruhe vom 08.04.2024 (2 K 18/24)

Ort: **76297 Stutensee-Büchig**

Straße: **Klettgauweg 8**

Flst.Nr.: 11197 und 11198 (davon 75/100 Miteigentumsanteil)

Landkreis: Karlsruhe

Objektbesichtigung: Am 28.05.2024

Teilnehmer: Am 14.05.2024 wurde von den RA & schriftlich
mitgeteilt, dass die Eigentümer keine Besichtigung des Objekts erlauben.
Zum Termin am 28.05.2024 teilte der Eigentümer dem Sachverständigen
vor der Tür mit, dass er keine Innenbesichtigung erlaubt.

Der Sachverständige konnte somit nur eine Außenbesichtigung
durchführen.

Wertermittlungsstichtag: 28.05.2024
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 28.05.2024
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand
bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Von den Auftraggebern
überlassene Unterlagen: - Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 6273 vom 08.03.2024
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 08.04.2024

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Teilungserklärung vom 03.11.2004 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.10.2004 mit Aufteilungsplänen vom Grundbuchamt Kornwestheim
- Eintrag von Grunddienstbarkeiten vom Grundbuchamt Kornwestheim
- Akteneinsicht beim Baurechtsamt Stutensee am 11.06.2024:
Antrag für Neubau eines Zweifamilienwohnhauses im Kenntnissgabeverfahren vom 30.09.2004
Befreiung für Errichtung einer Doppelgarage über Bebauungsgrenze vom 23.05.2006
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Stutensee, Stadtplanung vom 03.06.2024 bzgl. Erschließungsbeiträgen
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Stutensee, Baurechtsamt vom 06.06.2024 bzgl. Baulasten
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB von der Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 02.07.2024
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan abgerufen über das Gepoportal Landkreis Karlsruhe am 03.06.2024
- Schriftliche Auskunft des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, vom 04.06.2024 bzgl. Altlasten
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "https://geoport.on-geo.de"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "https://geoport.on-geo.de"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragungen

**Wohnungseigentums-
grundbuch:**

Vom 08.03.2024

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 3 eingetragen:

1. xxxxxxxx xxxxx
2. xxxxxxxxxxxx, geb. xxxxxxxx

Grundbuch von:

Blankenloch

Amtsgerichtsbezirk:

Maulbronn

Gemarkung:

Blankenloch-Büchig

Blatt:

Nr. 6273

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

75/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 11197 Klettgauweg, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 239 m² und dem Grundstück Flst. Nr. 11198 Klettgauweg 8, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 184 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung (Erd-, Ober-, Dachgeschoss).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 2 und 3 und an der im Teilungsplan für das Erdgeschoss mit gleicher Farbe wie Wohnung Nr. 2 gestrichelt umrandeten Gartenfläche.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden (eingetragen in den Grundbüchern Blatt 6272 und Blatt 6273) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 03.11.2004 (Notariat 5 Karlsruhe, 5 UR 1866/2004) Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 6032,3 hierher übertragen. Eingetragen am

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

Lfd. Nr. 1)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung einer Anböschung und Einlegung eines Betonfundaments zur Sicherung des Gehwegs bzw. Straßenabschlusssteines) zu Gunsten der Stadt Stutensee.

Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2, 3, 4 und 5.

Bezug: Bewilligung vom 16.04.2003 und 23.06.2003 (Notariat 7 Karlsruhe, Nr. 1107/03 und 1710/03). Eingetragen am 06.08.2003.

Hierher und in das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 6272) übertragen am 17.11.2004.

Lfd. Nr. 2)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung und Unterhaltung von Leitungen für die Straßenbeleuchtung sowie Errichtung von Straßenbeleuchtungskörpern) zu Gunsten der Stadt Stutensee.

Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1, 3, 4 und 5.

Bezug: Bewilligung vom 16.04.2003 und 23.06.2003 (Notariat 7 Karlsruhe, Nr. 1107/03 und 1710/03). Eingetragen am 06.08.2003.

Hierher und in das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 6272) übertragen am 17.11.2004.

Lfd. Nr. 3)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einhaltung eines Abstandes mit jeglicher Art von Grundstückseinfriedung) zu Gunsten der Stadt Stutensee.

Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1, 2, 4 und 5.

Bezug: Bewilligung vom 16.04.2003 und 23.06.2003 (Notariat 7 Karlsruhe, Nr. 1107/03 und 1710/03). Eingetragen am 06.08.2003.

Hierher und in das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 6272) übertragen am 17.11.2004.

Lfd. Nr. 4)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrechts) zu Gunsten der Stadt Stutensee.

Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1, 2, 4 und 5.

Bezug: Bewilligung vom 16.04.2003 und 23.06.2003 (Notariat 7 Karlsruhe, Nr. 1107/03 und 1710/03). Eingetragen am 06.08.2003.

Hierher und in das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 6272) übertragen am 17.11.2004.

Lfd. Nr. 5)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung, keine Anlagen zu errichten oder zu betreiben, die der Erzeugung von Wärme zur Raumheizung und zur Zubereitung von Warmwasser dienen, mit Ausnahme des Betriebes von elektrischen Wärmepumpen in Verbindung mit geothermischen Anlagen, Kachelöfen und solarenergetischen Anlagen) zu Gunsten der Stadt Stutensee.

Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1, 2, 3 und 4.

Bezug: Bewilligung vom 16.04.2003 und 23.06.2003 (Notariat 7 Karlsruhe, Nr. 1107/03 und 1710/03). Eingetragen am 06.08.2003.

Hierher und in das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 6272) übertragen am 17.11.2004.

Lfd. Nr. 6) Die Eintragung ist gelöscht.

Lfd. Nr. 7)

Das Insolvenzverfahren ist eröffnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 19.04.2023 (60 IN 128/2023).

Eingetragen auf den 1/2 Anteil des Miteigentümers xxxxxxxx xxxxx, Abt. I lfd. Nr. 3.1 am 03.05.2023.

Lfd. Nr. 8)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 26.02.2024 (2 K 18/24). Eingetragen (MAU061/55/2024) am 08.03.2024.

Wertung der Eintragungen:

Die Eintragungen haben für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes im Zwangsversteigerungsverfahren keine Wertbeeinflussung. Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren ist nämlich ohne etwaige Belastungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches zu ermitteln und dementsprechend lastenfremd auszuweisen.

Anmerkung:

Die Bewertungen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten erfolgt separat unter Punkt 6.6.

3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gibt es einen qualifizierten Bebauungsplan namens "Büchig-West II (Süderweiterung)". Er wurde am 24.07.2003 rechtskräftig und weist folgende Festsetzungen in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung aus:

Zulässige Art der baulichen Nutzung:

WA (allgemeines Wohngebiet)

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	Max. zwei Vollgeschosse, GRZ 0,6 (Hauptbaukörper 0,4), offene Bauweise, Satteldach/Pultdach, Traufhöhe 7,40 m, max. Firsthöhe 9,60 m
Baulasten:	Lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Stutensee, Baurechtamt, vom 06.06.2024 sind für die zu bewertenden Grundstücke keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz:	Der Denkmalschutz wurde nicht abgefragt. Aufgrund des Baujahres und der Bauweise lässt sich darauf schließen, dass das Gebäude höchstwahrscheinlich nicht unter Denkmalschutz steht.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Wohnungseigentum Nr. 2 ist eigengenutzt.
Hausverwaltung:	Bezüglich der Hausverwaltung konnte nichts in Erfahrung gebracht werden. Vermutlich gibt es keine externe Hausverwaltung, da es sich um ein Zweifamilienwohnhaus handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1. Örtliche Lage

Makrolage

Stutensee ist eine Große Kreisstadt im Bundesland Baden-Württemberg und besteht aus den Stadtteilen Blankenloch, Büchig, Friedrichstal, Spöck und Staffort. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt rund 25.000.

Stutensee gehört zum Landkreis Karlsruhe und liegt zwischen dem Oberzentrum Karlsruhe und dem Mittelzentrum Bruchsal. Blankenloch liegt ca. 11 km nördlich von Karlsruhe und ca. 13 km südwestlich von Bruchsal. Blankenloch mit Büchig ist mit ca. 12.900 Einwohnern der größte Stadtteil.

Wirtschaftsdaten:	Eingebettet in den Wirtschaftsraum PAMINA und als aktiver Bestandteil der Technologie Region Karlsruhe positioniert sich die Große Kreisstadt Stutensee selbstbewusst als wichtiger und prosperierender Wirtschaftsstandort mit besten Aussichten auf weiteres Wachstum.
-------------------	--

Die Basis für die wirtschaftliche Leistungskraft und die positive Entwicklung der Wirtschaft in Stutensee basiert auf einer vielseitigen Wirtschaftsstruktur aus leistungsstarkem Einzelhandel, Fachgeschäften, traditionsverbundenen Handwerksbetrieben, Start-ups, kleinen und mittleren Unternehmen sowie global players. Zahlreiche weltweit erfolgreiche, innovative und dienstleistungsorientierte Unternehmen insbesondere aus den Zukunftsbranchen der Informationstechnologie (IT), der Gesundheits- und Medizintechnik und dem Energie- und Pipelinesektor haben bewusst ihren Unternehmenssitz hier gewählt. Standortvorteile bieten auch die guten Verkehrsanbindungen an die Autobahn 5, die Stadtbahnverbindung nach Karlsruhe und die Umgehungsstraßen.

Auspendler an den SVB: 86,2% (Stand 2022, abger. 07/2024)

Einpender an den SVB: 77,1% (Stand 2022, abger. 07/2024)

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs ist im 3. Quartal 2023 gesunken. Der indikatorgestützten ersten Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge sank die Wirtschaftsleistung um 2,8 % zum Vorjahresquartal und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,5 % gegenüber dem Vorquartal (Schaubild 1; Tabelle 2). Längerfristig zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate ein durchschnittlicher BIP-Rückgang von 1,8 % der vergangenen vier Quartalswerte gegenüber den vier Quartalswerten zuvor. Die Ergebnisse der BIP Schätzung können im Rahmen des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds allerdings eine größere Unsicherheit aufweisen. Die als Konjunkturindikator zusammengefassten Frühindikatoren wie z.B. die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe oder der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex signalisieren für den weiteren Konjunkturverlauf zunächst keine Erholung.

Die realen Inlandsumsätze im Verarbeitenden Gewerbe sanken im 3. Quartal 2023 saison- und arbeitstäglich bereinigt gegenüber dem Vorquartal um 1,2 % und die realen Auslandsumsätze im selben Zeitraum um 1,5 %. Für das 4. Quartal dürften sich die Umsatzrückgänge zum Vorquartal jeweils nochmal verstärken.

Am Arbeitsmarkt waren im 3. Quartal 2023 mit durchschnittlich 4,91 Millionen (Mill.) Menschen 1,0 % mehr als im Vorjahr sozialversicherungs-pflichtig beschäftigt. Die Arbeitslosigkeit stieg im 3. und im 4. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr an (+7,2 % bzw. +9,5 %). Die Arbeitslosenquote lag damit im 4. Quartal bei 3,9 %.

Die Inflationsrate lag im 3. Quartal 2023 bei 6,3 %. Im 4. Quartal flachte die Teuerung nochmal ab und fiel auf 3,9 %. Dabei gingen die Preise in fast allen Teilbereichen zurück. Besonders nahm die Teuerung durch den Rückgang der Heizöl- und Kraftstoffpreise ab, mit einem Minus von 35,0 % bzw. 6,1 % zum Vorjahr. Die Preissteigerung der Nahrungsmittel schwächte sich auf eine Wachstumsrate von 5,0 % im Vergleich zum Vorjahr ab.

(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2024/1 vom Januar 2024)

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Stutensee bis zum Jahre 2040 um etwa 2 % zunehmen.

Demographietyp:	Demographietyp 5 (moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung).
Immobilienmarkt:	<p>Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis März 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt Stutensee durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt. (Quelle: Mietpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)</p> <p>Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis März 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt Stutensee durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt. (Quelle: Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)</p>
Mikrolage	Das zu bewertende Objekt befindet sich am südlichen Ortsrand von Stutensee-Büchig im Klettgauweg.
Bauweise:	Offene Bauweise
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage
Gewerbelage:	Keine Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Wohngebäude, überwiegend zweigeschossig
Entfernung zur Stadtmitte:	Bis zur Stadtmitte von Blankenloch (Rathausstraße) beträgt die Entfernung ungefähr 3 km.
Infrastruktur	
Individualverkehr:	Stutensee ist über verschiedene Landstraßen gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße 36 verläuft westlich von Büchig. Die nächste Auffahrt ist ca. 6 km entfernt. Die Bundesautobahn A 5 verläuft in Nord-Süd-Richtung östlich vom Objekt. Die nächste Anschlussstelle (Karlsruhe-Nord) ist ungefähr 6,0 km vom Bewertungsobjekt entfernt.
ÖPNV:	Die Gleise der Stadtbahn mit Verbindung nach Karlsruhe (S 2) führen durch Büchig. Die nächste Haltestelle (Büchig) ist ca. 500 m entfernt. Die Haltestelle Blankenloch (Regionalverkehr Mannheim-Karlsruhe) ist ca. 2,7 km entfernt. Auf dieser Bahnlinie verkehren ebenfalls ICE-Züge sowie Güterzüge.
Schulen:	In Büchig gibt es nur eine Grundschule. Sämtliche allgemeinbildenden Schulen sind in Stutensee-Blankenloch vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in Stutensee gegeben.

Öffentliche Einrichtungen:	Die für eine Stadt dieser Größenordnung üblichen öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Einspurig ausgebaute, mit Betonverbundsteinen gepflasterte Sackgasse
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	Definition: Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.
Zusammenfassende Beurteilung:	Mittlere Wohnlage am südlichen Ortsrand von Stutensee-Büchig
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.stutensee.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei den zu bewertenden Grundstücken Flst. Nr. 11197 und 11198 handelt es sich jeweils um rechteckig zugeschnittene Reihengrundstücke. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksbreite:	Flst. Nr. 11197: ca. 11,5 m Flst. Nr. 11198: ca. 9,0 m
Grundstückstiefe:	Flst. Nr. 11197: ca. 20,5 m Flst. Nr. 11198: ca. 20,5 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Die beiden Grundstück bilden eine Einheit und wurden gemeinsam bebaut. Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude mit keiner Gebäudeseite bis an die äußeren Grundstücksgrenzen gebaut. Das Garagengebäude steht mit einer Gebäudeseite auf der westlichen Grundstücksgrenze. Eine Grenzüberbauung besteht nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
Untergrundverhältnisse:	Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Topographie:	Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu der Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
Altlasten:	<p>Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen). Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz vom 04.06.2024 sind für die zu bewertenden Grundstücke, nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.</p>
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	<p>Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.</p> <p>Lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Stutensee sind für die zu bewertenden Grundstücke die Erschließungs- und Abwasserbeiträge vollständig abgegolten. Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag alle wertbeeinflussenden, öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren erhoben und geleistet wurden.</p>
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser und Kanalisation
Einfriedigung:	Nicht bekannt
Außenanlagen:	Mit Betonpflaster befestigte Hoffläche und gärtnerische Anlage
Zustand der Außenanlagen:	Soweit von der Straße aus ersichtlich, sind die Außenanlagen gepflegt.
Parkmöglichkeiten:	<p>Auf dem Grundstück sind eine Doppelgarage und zwei Stellplätze im Freien vorhanden.</p> <p>Zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 2 gehört das Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen Nr. 2 und 3. Die vorhandene Doppelgarage ist in den Teilungsplänen nicht vorhanden, weil sie später erstellt wurde. Sie wird deshalb in diesem Gutachten als Gemeinschaftseigentum berücksichtigt.</p> <p>Im öffentlichen Straßenraum ist die Parkplatzsituation schwierig.</p>

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Besichtigungstag angetroffenen Zustand!

Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht! Vom Sachverständigen kann somit keine Gewähr für die Richtigkeit der Baubeschreibung übernommen werden!

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf den gemeinsam bebauten Grundstücken Flurstück Nr. 11197 und 11198 befindet sich ein zweieinhalbgeschossiges, unterkellertes Zweifamilienwohnhaus sowie eine Doppelgarage und zwei Stellplätze im Freien.

Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in zwei Wohnungseinheiten aufgeteilt.

Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 2 im Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Die vorhandene Doppelgarage ist in den Teilungsplänen nicht vorhanden, weil sie später erstellt wurde.

Sie wird deshalb in diesem Gutachten als Gemeinschaftseigentum berücksichtigt.

Nutzung :

Eigentumswohnung Nr. 2, bestehend aus Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Windfang im Erdgeschoss, zwei Zimmer und Bad im Obergeschoss und ein Zimmer, Bad, Abstellraum und Dachterrasse im Dachgeschoss.

Die Wohnfläche im EG, OG und DG beträgt 227,84 m². Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Zum Wohnungseigentum Nr. 2 gehört das Sondernutzungsrecht an dem Stellplätzen Nr. 2 und 3 sowie die Gartenfläche Nr. 2.

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau (ohne Gewähr wegen verweigerter Objektbesichtigung)

Gebäude 1:**Zweifamilienwohnhaus**

Baujahr:	2005
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	Nicht bekannt; unterstellt wird, dass keine Modernisierungen durchgeführt wurden.
Anzahl der Geschosse:	Zwei Vollgeschosse
Unterkellerung:	Vollunterkellerung
Dachausbau:	Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Vermutlich Stahlbetonaußenwände
Geschosswände:	Vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken:	Vermutlich Massivdecken
Dach:	Flach geneigtes Pultdach
Fassade:	Putzfassade
Haustüre:	Bauzeitübliche Türanlage
Treppe:	Nicht bekannt

Wohnungseigentum:**Wohnungseigentum Nr. 2 im EG, OG und DG**

Innenrenovierung:	Nicht bekannt; höchstwahrscheinlich wurde keine Innenrenovierung durchgeführt, weil das Gebäude noch relativ neu ist.
-------------------	---

Ausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Nicht bekannt; angenommen werden Holzinrentüren
Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen
Heizung:	Nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	Nicht bekannt

Sanitärräume:	<p><i>Lt. Plan:</i> <i>OG:</i> Bad mit Wanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss</p> <p><i>DG:</i> Bad mit Wanne, WC und Waschbecken</p>
Wände:	Übliche Wandbeläge (Raufaser) werden unterstellt
Decken:	Übliche Deckenbeläge (Raufaser oder Anstrich) werden unterstellt
Balkone, Terrasse:	Eine Dachterrasse im Dachgeschoss
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Materialien können die energetischen Eigenschaften mit "gut bis befriedigend" eingeschätzt werden.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	<p>Es handelt es sich um eine Wohnung über drei Geschosse mit großzügigem Grundrisszuschnitt. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden.</p> <p>Alle Räume sind natürlich belichtet und belüftet.</p> <p>Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf die beiliegenden Grundrisspläne verwiesen.</p>
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<p><u>Gemeinschaftseigentum:</u> Das Gemeinschaftseigentum befindet sich von außen in gutem Bauzustand, ohne ersichtlichen Instandhaltungsstau bzw. Mängel oder Bauschäden. Von innen konnte das Gemeinschaftseigentum nicht begutachtet werden.</p> <p><u>Wohnungseigentum Nr. 2:</u> Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, können keine Angaben zum Bauzustand gemacht werden. Dem Sachverständigen wurden keinerlei Informationen zum Unterhaltungszustand übermittelt.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.</p>
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Dachterrasse, Außentreppe
Sonstiges Zubehör:	Entfällt; evtl. Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt
Gemeinschaftseigentum:	Hausanschlussraum und Diele im UG (lt. Aufteilungspläne)

Die Doppelgarage wird ebenfalls als Gemeinschaftseigentum bewertet, da sie in den Teilungsplänen noch nicht vorhanden war und somit auch keinem Wohnungseigentum zugeordnet ist.

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Wohnung im Erd-, Ober und Dachgeschoss eines zweigeschossigen Zweifamilienwohnhauses. Es wird unterstellt, dass sich das Wohnungs- und Gemeinschaftseigentum in gutem, altersgemäßem Bauzustand befindet. Die Bebauung ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Räumlichkeiten werden höchstwahrscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich lt. Plan um eine Wohnung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Die Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag vermutlich eigengenutzt.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnung.

Gemäß Teilungserklärung dürfen Wohnungen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung ist nur gestattet, soweit diese gegenüber einer Wohnnutzung keine größeren Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer und/oder des Gemeinschaftseigentums mit sich bringt. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung bedarf in jedem Fall der Zustimmung der Eigentümerversammlung oder des Verwalters. Sie kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Für eine anderweitige Nutzung müsste allerdings ein Nutzungsänderungsantrag bei der Baurechtsbehörde gestellt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

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

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

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Grundsatz der
Modellkonformität
(§ 10 ImmoWertV)**

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

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

Indexreihen**(§ 18 ImmoWertV)**

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten**(§ 19 ImmoWertV)**

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

Vergleichsfaktoren**(§ 20 ImmoWertV)**

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

Liegenschaftszinssätze;**Sachwertfaktoren****(§ 21 ImmoWertV)**

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

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

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

Besondere objektspezifische**Grundstücksmerkmale****(§ 8 ImmoWertV)**

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine zum Besichtigungszeitpunkt vermutlich eigengenutzte Wohnungseigentumseinheit.

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Wohnungs- und Teileigentum das Vergleichswertverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt stehen in diesem Falle nicht genügend zeitnahe und ausreichend viele Vergleichspreise zur Verfügung, weil es sich nicht um eine übliche Eigentumswohnung, sondern eigentlich um eine sehr große Wohnung über drei Geschosse in einem ZFH handelt. Der Verkehrswert wird deshalb in Anlehnung an den Ertragswert abgeleitet. Die anderen Wertermittlungsverfahren werden der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung des Ertragswertverfahrens herangezogen.

Der Verkehrswert bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum **wird deshalb in Anlehnung an den Ertragswert** ermittelt.

Da eine Eigentumswohnung aber auch für einen Eigennutzer interessant sein kann, muss auch der Sachwert gebührend berücksichtigt werden. Deshalb wird auch eine Sachwertermittlung durchgeführt. Bei der vergleichenden Gegenüberstellung aller Wertermittlungsverfahren ist eine Kontrolle und vor allem eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich.

6.2. Bodenwert

Verfahren

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

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

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

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

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

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

Bodenrichtwert

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal (abgerufen über BORIS-BW) gibt einen Bodenrichtwert von **600,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an. Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt und bezieht sich auf Wohnbaufläche, Ein- und Zweifamilienhäuser und eine Grundstücksfläche von 500 m².

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der Tatsache, dass es sich um Wohnungseigentum handelt und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **618,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde der Bodenrichtwert für das unbebaute Grundstück als Ausgangswert zugrunde gelegt.

Die beiden Bewertungsgrundstücke weisen mit insgesamt 423 m² eine geringere Größe als das Vergleichsgrundstück auf. Abweichende Flächengrößen vom Bodenrichtwertgrundstück können mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst werden.

Grundstücke mit einer Fläche kleiner oder größer als 500 m² werdengemäß den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses angepasst. Lt. Tabelle wird für eine Fläche größer gleich 450 m² ein Umrechnungskoeffizient von 1,03 und für größer gleich 400 m² von 1,06 angesetzt. Der Zuschlag wird demnach mit 4 % (Faktor) 1,04 gewählt (=24 Euro).

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	600 EUR
Zuschlag wegen kleinerer Grundstücksgröße	24 EUR
Bodenwert angepasst:	624 EUR

Berechnung:			
<i>Flst. Nr. 11197 mit einer Größe von 239 m²:</i>			
239	m ²	x	624EUR = 149.136 EUR
<i>Flst. Nr. 11198 mit einer Größe von 184 m²:</i>			
184	m ²	x	624EUR = 114.816 EUR
			263.952 EUR
davon 75/100 Miteigentumsanteil			= 197.964 EUR
Anteiliger Bodenwert für WE Nr. 2			= 197.964EUR

6.3. Sachwert

**Vorläufiger Sachwert
der baulichen Anlagen;
durchschnittliche
Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)**

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

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

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

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

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

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor = $\frac{RND}{GND} \times$ durchschnittliche Herstellungskosten.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder

2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

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

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

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

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

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

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

Gebäudewertermittlung:

Gebäude 1:

Zweifamilienwohnhaus

hier: Wohnungseigentum Nr. 2

Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand der Wohnfläche und den Aufteilungsplänen in Verbindung mit der Ortsbesichtigung und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 287,97 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
Zweifamilienwohnhaus, freistehend

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 843 EUR /m² BGF
Durchschnittliche Standardstufe: 3,1

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV sind fehlende Drempel, ein ausgebauter Spitzboden usw. durch Zu- oder Abschläge auf die Kostenkennwerte zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.

Für Zweifamilienhäuser ist zudem ein Korrekturfaktor auf den Kostenkennwert von 1,05 vorzunehmen.
Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.
Im vorliegenden Fall wird ein Zuschlag für das Zweifamilienhaus vorgenommen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:		
Zuschlag zwei Einheiten (ZFH)		5%
		<hr/>
Summe der Zu- und Abschläge:	+	5%
Anzusetzender Korrekturfaktor:		1,05

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,812 -Stand 1. Quartal 2024-

Baujahr

2005

Gebäudealter

19 Jahre

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Nicht bekannt; unterstellt wird, dass keine Modernisierungen durchgeführt wurden.
Unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe der Punkte	20	0

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Da das Objekt nicht besichtigt werden konnte, wird unterstellt, dass bisher keine Maßnahmen durchgeführt wurden.

Eingruppierung:

0-1 Punkt	= nicht modernisiert
2-5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung
6-10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11-17 Punkte	= überwiegend modernisiert
18 -20 Punkte	= umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

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

Daher können die im Anhang 1 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	19	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrades und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND	61	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :			843,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	1,050	= 885,15EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,812	= 1.603,89EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	287,97	= 461.872 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten des Gebäudes			461.872 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes	461.872 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Dachterrasse, Außentreppe	5.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 466.872 EUR

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)
-entfällt- -

Der gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Bruchsal hat bisher keine Regionalfaktoren beschlossen.

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)
466.872 EUR x 0,7625 = 355.990 EUR

Wohnungseigentum Nr. 2 = 355.990 EUR

Gebäude 2:

Doppelgarage

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand des Lageplans ermittelt und Die ermittelte BGF beträgt: 36,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
ähnlich Garage Typ 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgarage

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 365 EUR /m² BGF
Durchschnittliche Standardstufe: 3,5

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr 2010 = 100) = 1,812 -Stand 1. Quartal 2024-

Baujahr

2006

Gebäudealter

18 Jahre

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Keine

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

- 0-1 Punkt = nicht modernisiert
- 2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11-17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

Da das Objekt nicht besichtigt werden konnte, wird unterstellt, dass bisher keine Maßnahmen durchgeführt wurden.

Restnutzungsdauer

Ausgangsparmeter:

Gesamtnutzungsdauer:	60	Jahre
Gebäudealter:	18	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkt

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrades und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND 42 Jahre

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m ² :			365,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	= 365,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,812	= 661,38EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	36,00	= 23.810 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten des Gebäudes			23.810 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:			
Entfällt			= 0 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten der baulichen Anlage			23.810 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)			
-entfällt-			-
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)			
23.810	x	0,7000	= 16.667 EUR
<hr/>			
Doppelgarage (insgesamt)			= 16.667EUR

Vorläufiger Sachwert

Wohnungseigentum Nr. 2	=	355.990 EUR
Doppelgarage zu 1/2 (Gemeinschaftseigentum)	=	8.334 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	364.324 EUR
Bauliche Außenanlagen -anteilig- (pauschaler Zeitwert)	4,00%	= 14.573 EUR
Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 2 und 3 (pauschal)	=	6.000 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		384.897 EUR
zzgl. Bodenwert		197.964 EUR
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert		582.861EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

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

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

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

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

Entfällt = 0 EUR

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

Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, wird bei der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass sich das Gebäude innen in gutem, dem Baualter entsprechenden Bauzustand befindet. = 0EUR

c) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Garagengebäude:

Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, wird bei der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass sich das Gebäude innen in gutem, dem Baualter entsprechenden Bauzustand befindet. = 0EUR

Sonstiges:

Entfällt = 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 0EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

Zuständiger Gutachterausschuss

Im Immobilienmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal, zu welchem auch Stitensee gehört, sind keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum ausgewiesen.

Da es sich bei dem Objekt allerdings um ein Wohnungseigentum in Form eines Zweifamilienhauses handelt, können die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser als Orientierung herangezogen werden.

Nach dieser Auswertung beläuft sich der Marktanpassungsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei dem vorhanden vorläufigen Sachwert und einem Bodenrichtwert > 400 Euro/m² auf etwa 1,35.

Auch in den Grundstücksmarktberichten umliegender Städte und Gemeinden ist kein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) für Wohnungseigentum ausgewiesen.

Erfahrungsgemäß werden Eigentumswohnungen in dieser, oder vergleichbarer Lage, derzeit mit dem 1,3 bis 1,4-fachen des vorläufigen Sachwertes veräußert. Der Sachverständige erachtet deshalb einen Sachwertfaktor von 1,35 für angemessen und marktgerecht.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	582.861EUR
Sachwertfaktor:	1,35	
das entspricht einem Zuschlag von	35,00%	= 204.001 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		786.862EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	0EUR
Sachwert	=	786.862EUR

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

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

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

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 16 % und 19 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 17,20 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellsätze zugrunde zu legen. Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex anzupassen.

Verwaltungskosten:

420,00EUR	1	Einheit	=	420EUR
46,00EUR	1	Garage	=	46EUR
25,00EUR	2	Stellplätze	=	50EUR

Instandhaltungsrücklage:

14,00EUR	227,84	m ² Wohnfläche	=	3.190EUR
104,00EUR	1	Garage	=	104EUR
45,00EUR	2	Stellplätze	=	90EUR

Mietausfallwagnis:

25.632,00EUR	2,0%		=	513EUR
--------------	------	--	---	--------

Bewirtschaftungskosten insgesamt **4.413EUR**

Das entspricht ungefähr **17,20%**

Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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

Einflussfaktoren

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

Einflussfaktoren

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

Zuständiger**Gutachterausschuss**

Im Grundstücksmarktbericht 2022 war mit den Daten der Kaufpreissammlung 2021 im Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses keine belegbare Ableitung von Liegenschaftszinsen möglich.

Benachbarte**Gutachterausschüsse**

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal hat im Grundstücksmarktbericht 2020 Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Wohneigentum nach WEG	Mittelwert	2,40%
		(Spanne 0,5 - 5,0 %)

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum nach WEG ermittelt:

Wohneigentum nach WEG		
Wohnfläche: durchschnittlich 60 m²		
RND: durchschnittlich 38 Jahre	1,00%	(Spanne -2,2 - 3,9 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2024):

Eigentumswohnung (Wohnimmobilien)	1,50 - 4,50 %
-----------------------------------	---------------

Ansatz Liegenschaftszins

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

2,20%

(Einstufungskriterien: Wohnungseigentum in mittlerer Wohnlage in Stutensee-Büchig, Wohneigentum in Form eines ZFH, mittleres Mietniveau, überdurchschnittliche Wohnfläche, mittlere Grundstücksausnutzung, lange Restnutzungsdauer).

Insbesondere die überdurchschnittlich lange Restnutzungsdauer und die Übergröße rechtfertigen den angesetzten Liegenschaftszinssatz. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Kaufpreise seit Ermittlung der Liegenschaftszinssätze durch die Gutachterausschüsse rückläufig sind.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3
ImmoWertV)

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

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

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

61	Jahre	x	2.051EUR	=	125.111EUR
42	Jahre	x	45EUR	=	1.890EUR
					127.001EUR
127.001 EUR	/		2.096 EUR	=	60,59
gerundet	=	61	Jahre		
Die mittl. Restnutzungsdauer beträgt:			61	Jahre	

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

WE Nr. 2 im EG, OG und DG: 227,84 m²

Mietsituation

Das Wohnungseigentum Nr. 2 ist eigengenutzt.

Mietspiegel

Einen qualifizierten Mietspiegel gibt es für Stutensee nicht.

Marktüblich erzielbare
Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

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

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis März 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt Stutensee durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bereich 76297				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungs-Intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	139	11,69 €	8,11 € – 15,62 €	1.636
Wohnungen	129 (92,8%)	11,76 €	8,36 € – 15,62 €	1.494 (91,3%)
<= 30 m²	2 (1,4%)	17,08 €	15,00 € – 19,17 €	927 (56,7%)
> 30 - 60 m²	26 (18,7%)	12,40 €	9,50 € – 16,73 €	1.108 (67,7%)
> 60 - 90 m²	46 (33,1%)	11,60 €	7,98 € – 15,06 €	1.180 (72,1%)
> 90 - 120 m²	40 (28,8%)	11,43 €	7,62 € – 17,45 €	976 (59,7%)
> 120 - 160 m²	13 (9,3%)	10,67 €	8,44 € – 13,57 €	902 (55,1%)
> 160 m²	2 (1,4%)	12,53 €	12,58 € – 12,57 €	900 (55%)
Häuser	10 (7,2%)	10,81 €	6,90 € – 13,70 €	142 (8,7%)
<= 90 m²	-	-	-	121 (7,4%)
> 90 - 120 m²	1 (0,7%)	11,11 €	-	130 (8%)
> 120 - 160 m²	4 (2,9%)	11,72 €	10,00 € – 13,70 €	122 (7,5%)
> 160 m²	5 (3,6%)	10,02 €	6,90 € – 12,57 €	117 (7,2%)

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Über das Internetportal www.wohnpreis.de wird ein Marktmietspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietspiegel auf wohnpreis.de ist kein amtlicher Mietspiegel. Herausgeber dieses Marktmietspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen.

Gemäß Marktmietspiegel belaufen sich die Mieten in Stutensee bei Bestandsmieten im Durchschnitt auf 10,63 Euro/m² (Preisspanne 7,47 bis 17,15 Euro/m²).

Aktuell online sind 3 Mietangebote für Wohnungen in Stutensee.

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

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Wohnungseigentumseinheiten oder EFH mit großer Wohnfläche in dieser Lage bei **9,- Euro pro m² Wohnfläche**. Eine derartige Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m²	Miete pro m² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) WE Nr. 2	227,84	9,00EUR	2.051EUR
2) Doppelgarage	Mietansatz für 1 Garage		45EUR
3) 2 Stellplätze		-pauschal-	40EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 2.136EUR

Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat	=	2.136EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)	=	25.632EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung	=	-4.413EUR
Reinertrag	=	21.219EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 197.964EUR x 2,20%	=	-4.355EUR
Ertrag der baulichen Anlagen	=	16.864EUR
Barwertfaktor bei 61 Jahren RND 2,20% Liegenschaftszinssatz	x	33,40
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	563.258EUR
zzgl. Bodenwert	=	197.964EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	761.222EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	=	0EUR
Ertragswert	=	761.222EUR

6.5. Vergleichswert

Allgemein

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Da es sich hier nicht um eine typische Eigentumswohnung, sondern um ein Zweifamilienwohnhaus handelt, wurden von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bruchsal keine Verkaufsfälle aus der Kaufpreissammlung abgefragt. Erfahrungsgemäß gibt es für derartige Objekte keine ausreichende Anzahl an Vergleichsobjekten.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2022 des gemeinsamen Gutachterausschusses Bruchsal liegt der nomierte Kaufpreis für Wohnungs- und Teileigentum mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 98 m², mit durchschnittlichem Baujahr 1993 bei 3.295,- Euro/m² Wohnfläche.

**Sonstige
Vergleichspreise**

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis März 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt Stutensee durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

Kaufpreise: PLZ-Bereich 76297				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	230	4.186 €	2.482 € - 6.656 €	791
<= 70 m² Wohnung	32 (13,9%)	4.677 €	2.717 € - 6.712 €	269 (34%)
>70 - 120 m² Wohnung	68 (29,6%)	4.557 €	2.694 € - 6.717 €	300 (37,9%)
>120 m² Wohnung	10 (4,3%)	3.805 €	2.221 € - 5.384 €	221 (27,9%)
<= 120 m² Haus	8 (3,5%)	4.697 €	3.348 € - 5.466 €	381 (48,2%)
>120 m² Haus	112 (48,7%)	3.860 €	2.351 € - 5.367 €	360 (46,6%)

(Quelle: www.immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin über www.geoport.de)

Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine vermutlich durchschnittlich ausgestattete Wohnung mit rund 228 m² Wohnfläche und mit überwiegend mittlerem Wohnwert im Erd-, Ober- und Dachgeschoss eines Zweifamilienwohnhauses.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung erachtet der Sachverständige einen Quadratmeterpreis von rund 3.300,- Euro pro m² für angemessen und marktgerecht. Die Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums wurde hierbei berücksichtigt.

Der Sachverständige orientiert sich hierbei u.a. an den Auswertungen der eigenen Datenbank und an den derzeit auf dem Markt angebotenen, vergleichbaren Objekten.

Der ermittelte Vergleichswert pro m² Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Wohnungseigentum:

Berechnung

Wohnfläche in m²		Preis /m²		
227,84	x	3.300 EUR	=	751.872 EUR
SNR an Stellplätzen Nr. 2 und 3	-pauschal-		=	6.000 EUR
Anteil an Doppelgarage			=	8.000EUR
Vorläufiger Vergleichswert				765.872 EUR
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)				= 0 EUR
Vergleichswert				= 765.872 EUR

6.6 Bewertung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches

Lfd. Nr. 1)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung einer Anböschung und Einlegung eines Betonfundaments zur Sicherung des Gehwegs bzw. Straßenabschlusssteines) zu Gunsten der Stadt Stutensee.

Lfd. Nr. 2)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung und Unterhaltung von Leitungen für die Straßenbeleuchtung sowie Errichtung von Straßenbeleuchtungskörpern) zu Gunsten der Stadt Stutensee.

Lfd. Nr. 3)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einhaltung eines Abstandes mit jeglicher Art von Grundstückseinfriedung) zu Gunsten der Stadt Stutensee.

Lfd. Nr. 4)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrechts) zu Gunsten der Stadt Stutensee.

Lfd. Nr. 5)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung, keine Anlagen zu errichten oder zu betreiben, die der Erzeugung von Wärme zur Raumheizung und zur Zubereitung von Warmwasser dienen, mit Ausnahme des Betriebes von elektrischen Wärmepumpen in Verbindung mit geothermischen Anlagen, Kachelöfen und solarenergetischen Anlagen) zu Gunsten der Stadt Stutensee.

Die Einschränkungen sind allesamt nur von geringer Auswirkung. Der Sachverständige erachtet für die Einschränkungen einen pauschalen Abzug in Höhe von 5.000,-- Euro (1.000,-- Euro pro Dienstbarkeit) für markt- und sachgerecht.

Dies bedeutet, dass sich die **Wertminderung des Verkehrswertes auf 5.000,-- Euro beläuft.**

Wie schon erwähnt wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.

6.7 Verkehrswert

Definition

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

**Zusammenstellung der
ermittelten Werte**

SACHWERT	786.862EUR
ERTRAGSWERT	761.222EUR
VERGLEICHSWERT	765.872 EUR

**Ableitung des
Verkehrswertes**

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Ertragswert.** Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Wohnungseigentum auch der Sachwert und der Vergleichswert ermittelt.

Die drei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert, Ertragswert und Vergleichswert) stimmen gut überein und lassen sich plausibilisieren.

Der Sachwert wurde mittels eines Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Anpassung des Vergleichswertes an die örtliche Immobilienteilmarktlage erfolgt in der Regel durch den Ansatz von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden.

Weil dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums ermöglicht wurde, wird -wegen eventueller Unwägbarkeiten (insbesondere Zustand der Wohnung)- ein Abschlag von rund 12 % vorgenommen.

Somit wird folgender Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 2 mit 75/100 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Flst.Nr. 11197 und 11198 in 76297 Stutensee-Büchig, Klettgauweg 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im EG, OG und DG und dem Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen Nr. 2 und 3 und der Gartenfläche Nr. 2 -zum Wertermittlungstichtag 28.05.2024- geschätzt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 670.000EUR -Wohnungseigentum Nr. 2- -dem Sachverständ. wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht-
--

(in Worten: Sechshundertundsiebzigtausend Euro)

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungstichtag. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann für die Ausstattungsbeschreibung und den Zustand der Wohnung keine Gewähr übernommen werden.

6.7. Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss

Mietsituation:	Das Gebäude wird offenbar von den Eigentümern selbst bewohnt.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird vermutlich kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Zubehör:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Baubehördliche Beschränkungen:	Über baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen ist nichts bekannt.
Hausverwaltung:	Bezüglich der Hausverwaltung konnte nichts in Erfahrung gebracht werden. Vermutlich gibt es keine externe Hausverwaltung, da es sich um ein Zweifamilienwohnhaus handelt.

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 16.07.2024

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

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

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

Anlage 1
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 2
in 76297 Stutensee-Büchig, Klettgauweg 8

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus
Geschoss: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Fläche: Wohnfläche der Wohnung Nr. 2
Unterlagen: Aufteilungsplan, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
Erdgeschoss							
Wohn-/Esszimmer und Küche	7,900 x	4,275	=	33,77			
	5,900 x	2,850	=	16,82			
	7,900 x	4,275	=	33,77	84,36	1,27	83,09 m ²
Windfang	2,000 x	2,480	=	4,96	4,96	0,07	4,89 m ²
Obergeschoss							
Zimmer 1	7,900 x	4,275	=	33,77			
	-0,400 x	0,400	=	-0,16	33,61	0,50	33,11 m ²
Bad	4,700 x	2,500	=	11,75	11,75	0,18	11,57 m ²
Flur	2,500 x	1,760	=	4,40	4,40	0,07	4,33 m ²
Zimmer 2	7,900 x	4,275	=	33,77	33,77	0,51	33,26 m ²
Dachgeschoss							
Schlafzimmer	7,145 x	5,600	=	40,01	40,01	0,60	39,41 m ²
Bad	3,275 x	2,200	=	7,21			
	-0,400 x	0,400	=	-0,16	7,05	0,11	6,94 m ²
Flur	3,695 x	1,100	=	4,06			
	1,000 x	0,500	=	0,50	4,56	0,07	4,49 m ²
Abstellraum	1,020 x	1,000	=	1,02	1,02	0,02	1,00 m ²
Dachterrasse zu 1/4	7,900 x	2,955	0,25 =	5,84	5,84	0,09	5,75 m ²
Summe Wohnfläche der Wohnung Nr. 2 im EG, OG und DG							227,84 m²

Bruttogrundflächenberechnung

(wohnerwertabhängig; in Anlehnung an die DIN 277, Ausgabe Februar 2005)

Gebäude 1: Zweifamilienwohnhaus
Bruttogrundfläche des Wohnungseigentums Nr. 2 im UG, EG, OG und DG
Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Summe BGF
Erdgeschoss	12,000	x 8,500	=	102,00	108,20 m ²
	3,100	x 1,000	=	3,10	
	3,100	x 1,000	=	3,10	
Obergeschoss	12,000	x 8,500	=	102,00	105,10 m ²
	3,100	x 1,000	=	3,10	
Dachgeschoss	7,745	x 8,500	=	65,83	68,93 m ²
	3,100	x 1,000	=	3,10	
Gemeinschaftseigentum -anteilig- Untergeschoss	3,375	x 2,650	0,5 =	4,47	5,74 m ²
	1,850	x 1,375	0,5 =	1,27	
Bruttogrundfläche des Wohnungseigentum Nr. 2 im UG, EG, OG und DG					287,97 m²

Gebäude 2: Doppelgarage
Unterlagen: Lageplan, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

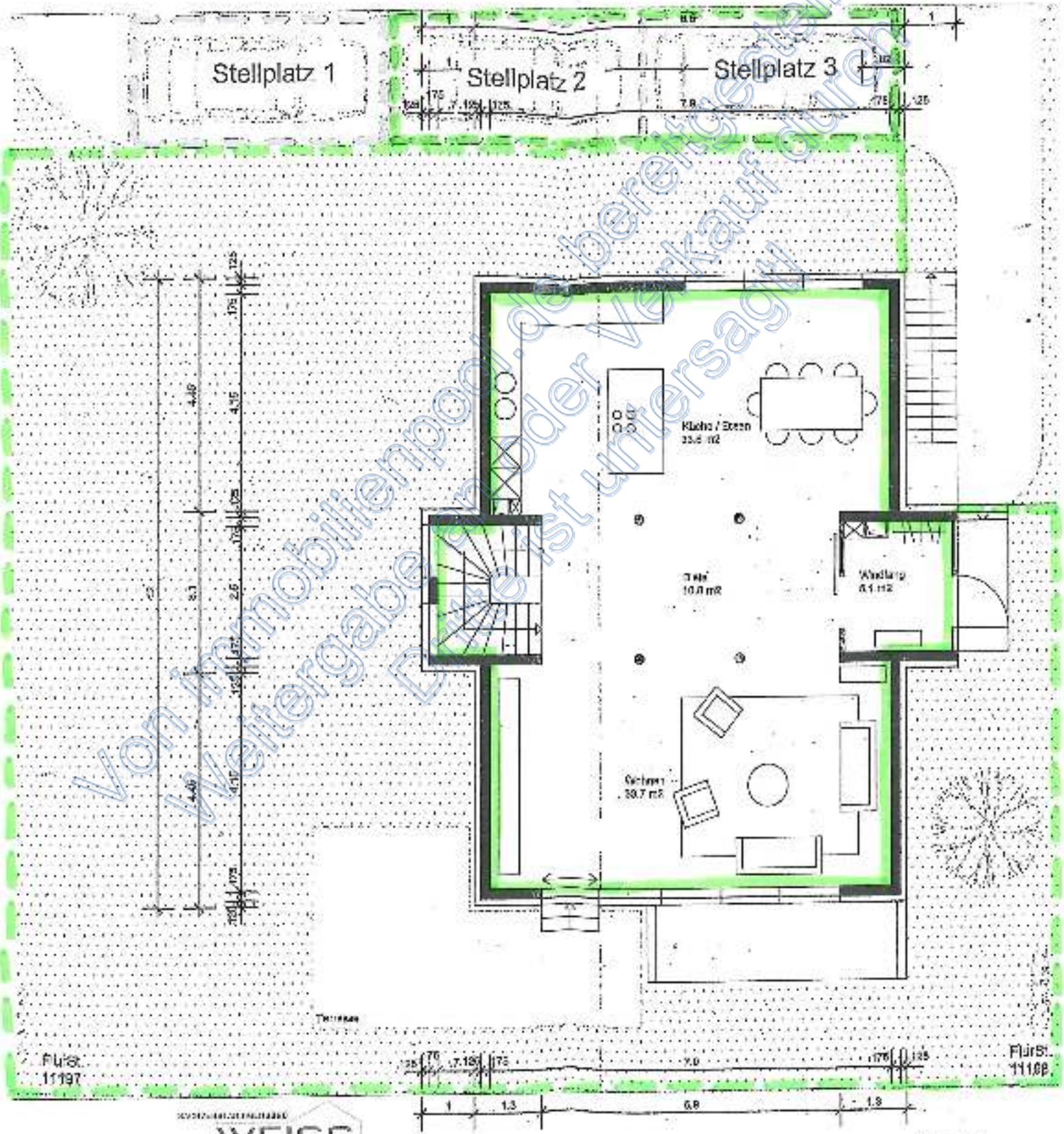
Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe BGF
Erdgeschoss	6,000	x 6,000	=	36,00	36,00 m ²
Bruttogrundfläche der Doppelgarage					36,00 m²

Aufteilungspläne und Baupläne

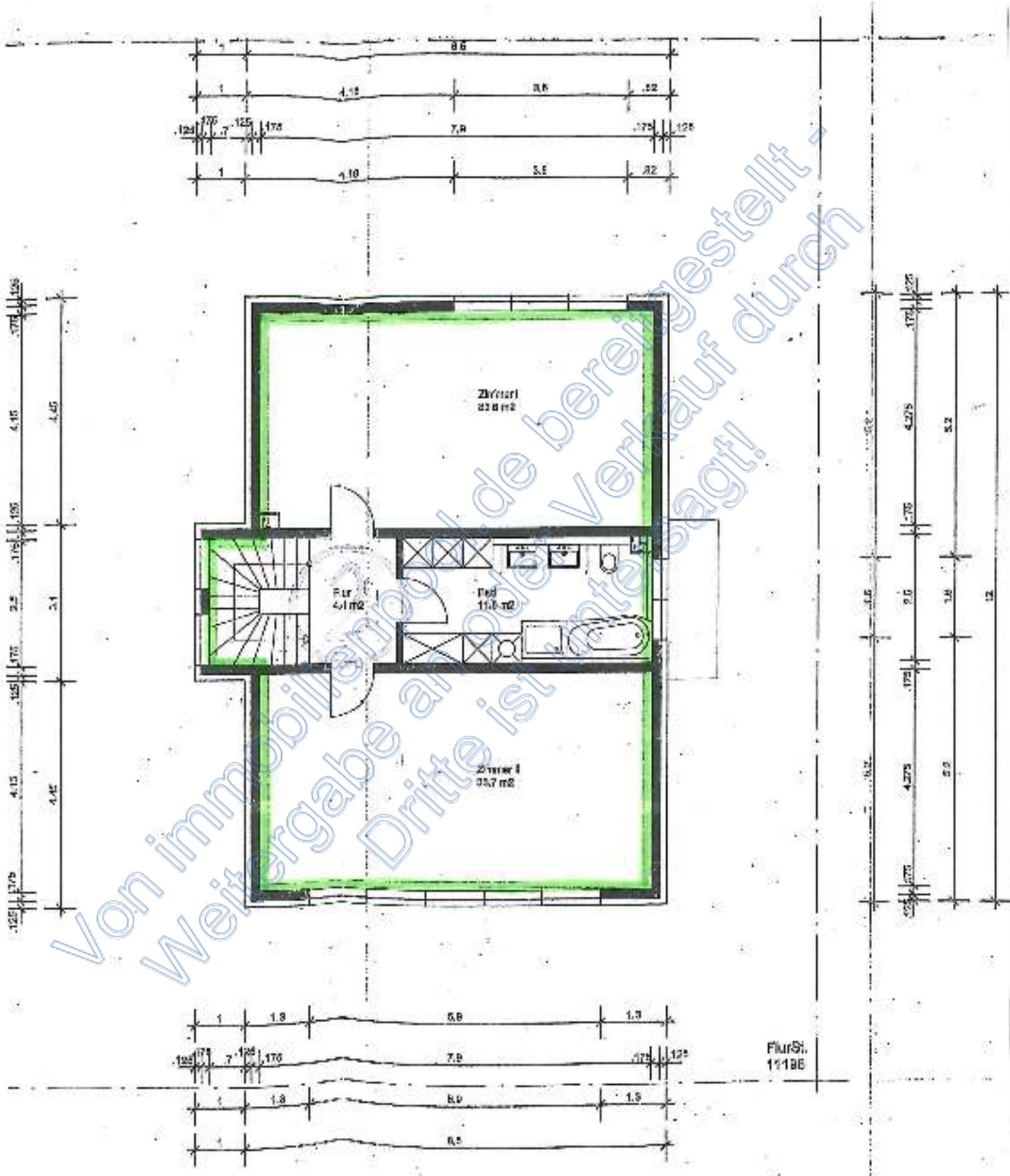
Gebäude: Zweifamilienwohnhaus (M 1 : 100)

Grundriss Erdgeschoss

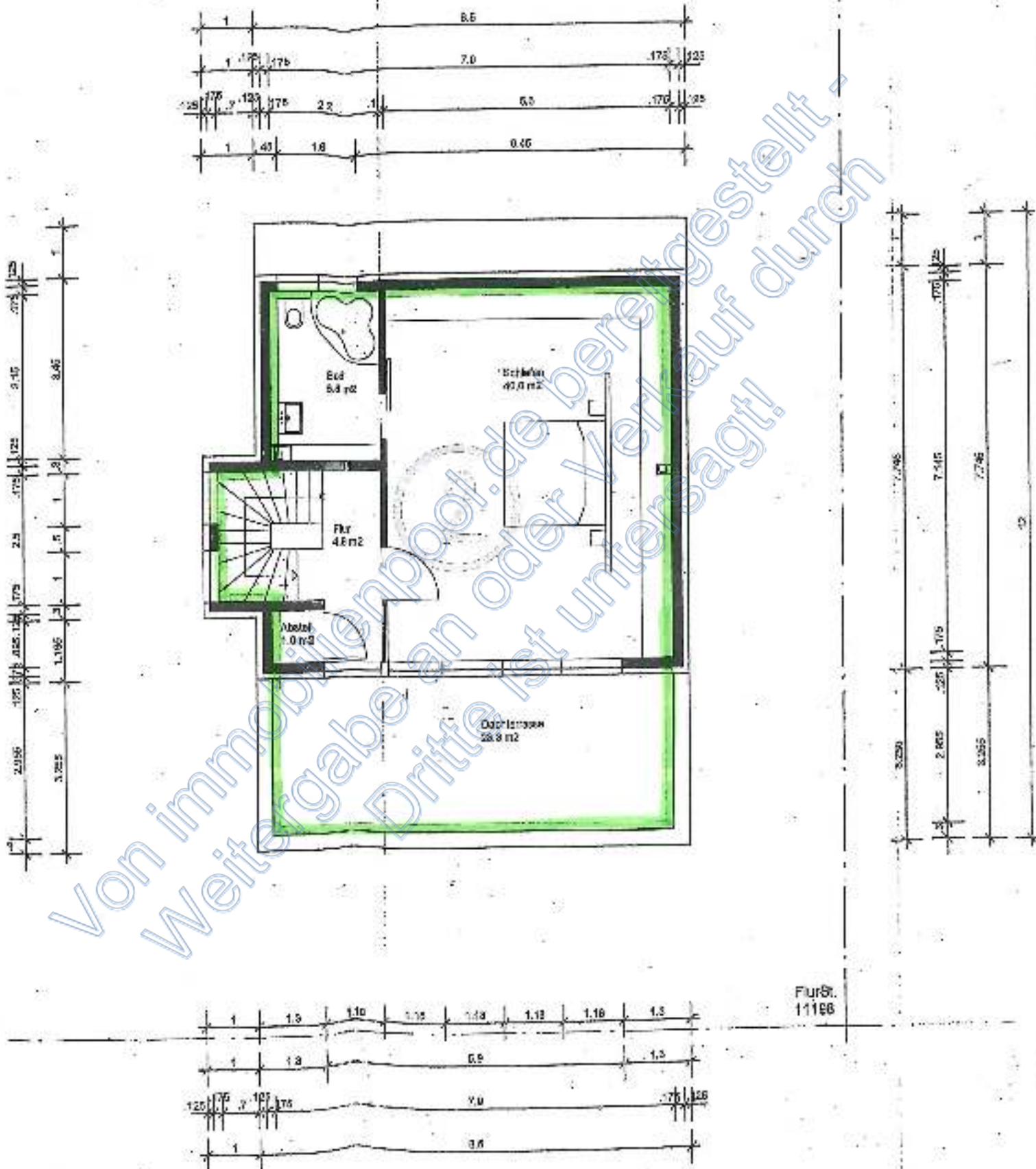
hier Wohnungseigentum Nr. 2



Grundriss Obergeschoss
 hier Wohnungseigentum Nr. 2



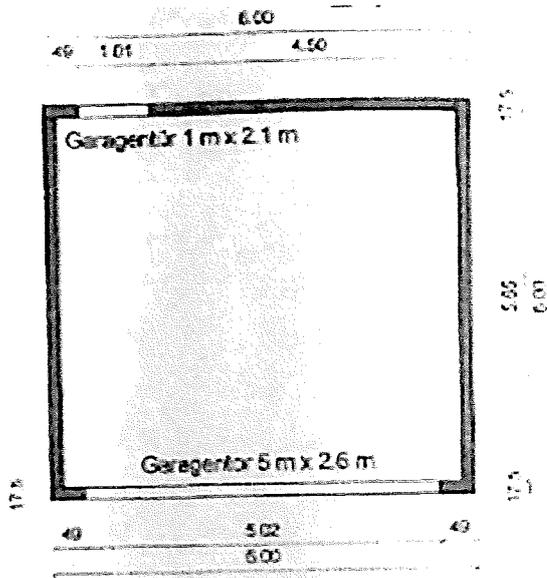
Grundriss Dachgeschoss
hier Wohnungseigentum Nr. 2



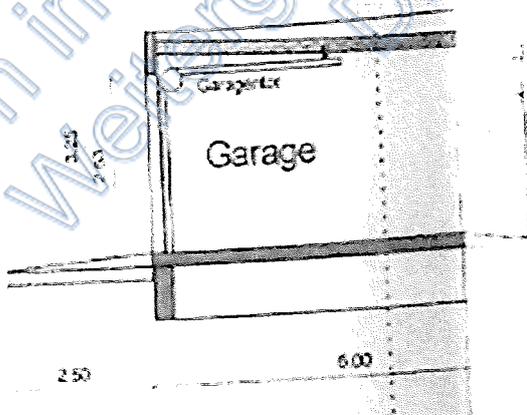
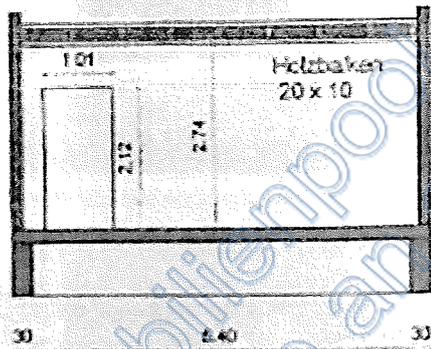
Für St.
11166

Gebäude: Doppelgarage (unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss

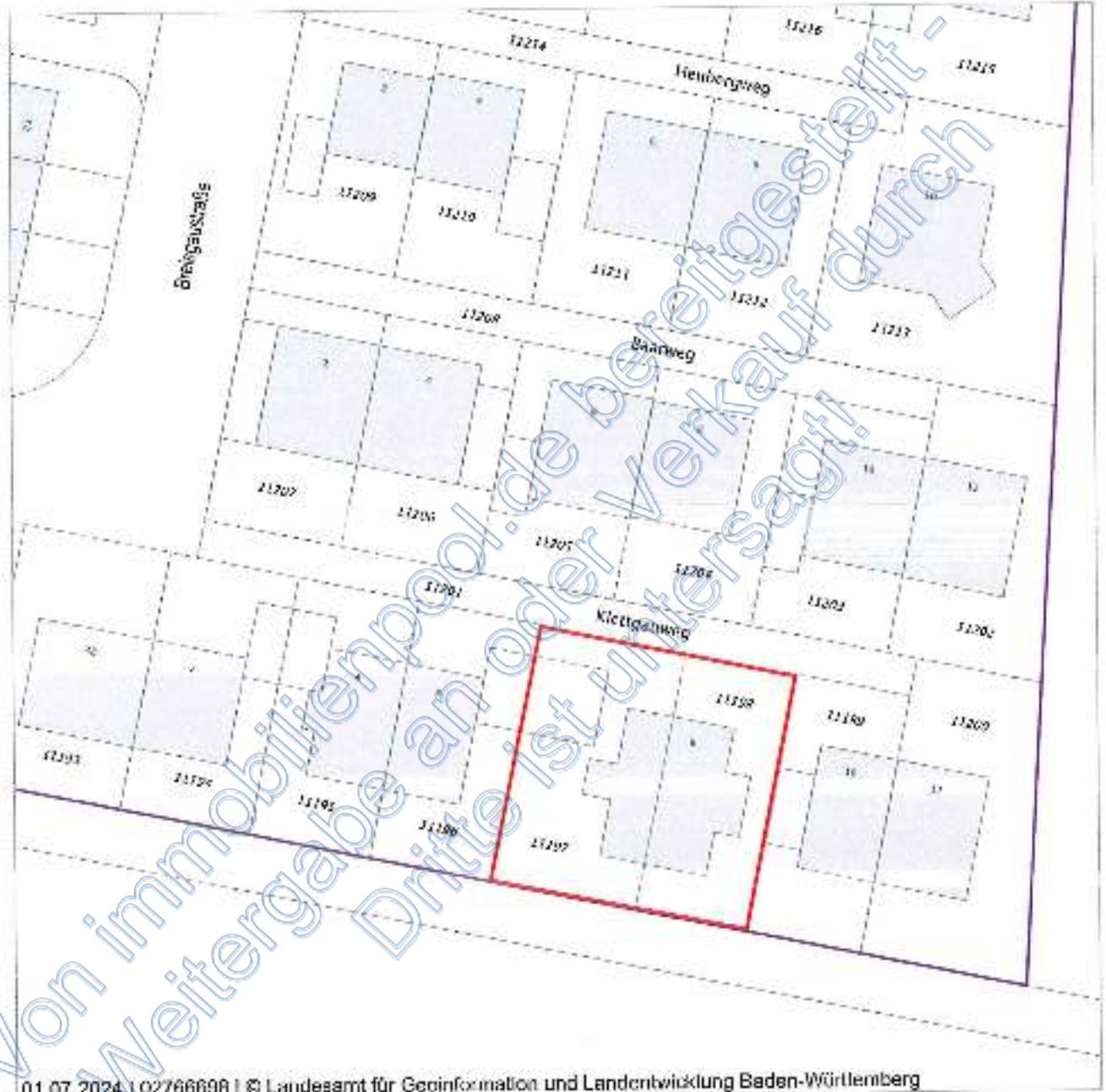


Gebäudequerschnitte



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

Lageplan M 1 : 500



70 m x 170 m

Maßstab (im Papierdruck): 1:500



Auszug von Teillieferanten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte, genehmigt aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®), stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Grundflächen, Flächengrößen und Flurstücksummern.

Datenquelle:
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Januar 2024

Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 2 in 76297 Stutensee-Böschig, Klotzgauweg 8

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude:

Freistehendes Wohnhaus Typ 1.11 (unterkellert, 2 Voll-
geschosse, DG ausgehaut)
Standardstufe im derzeitigen Zustand

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

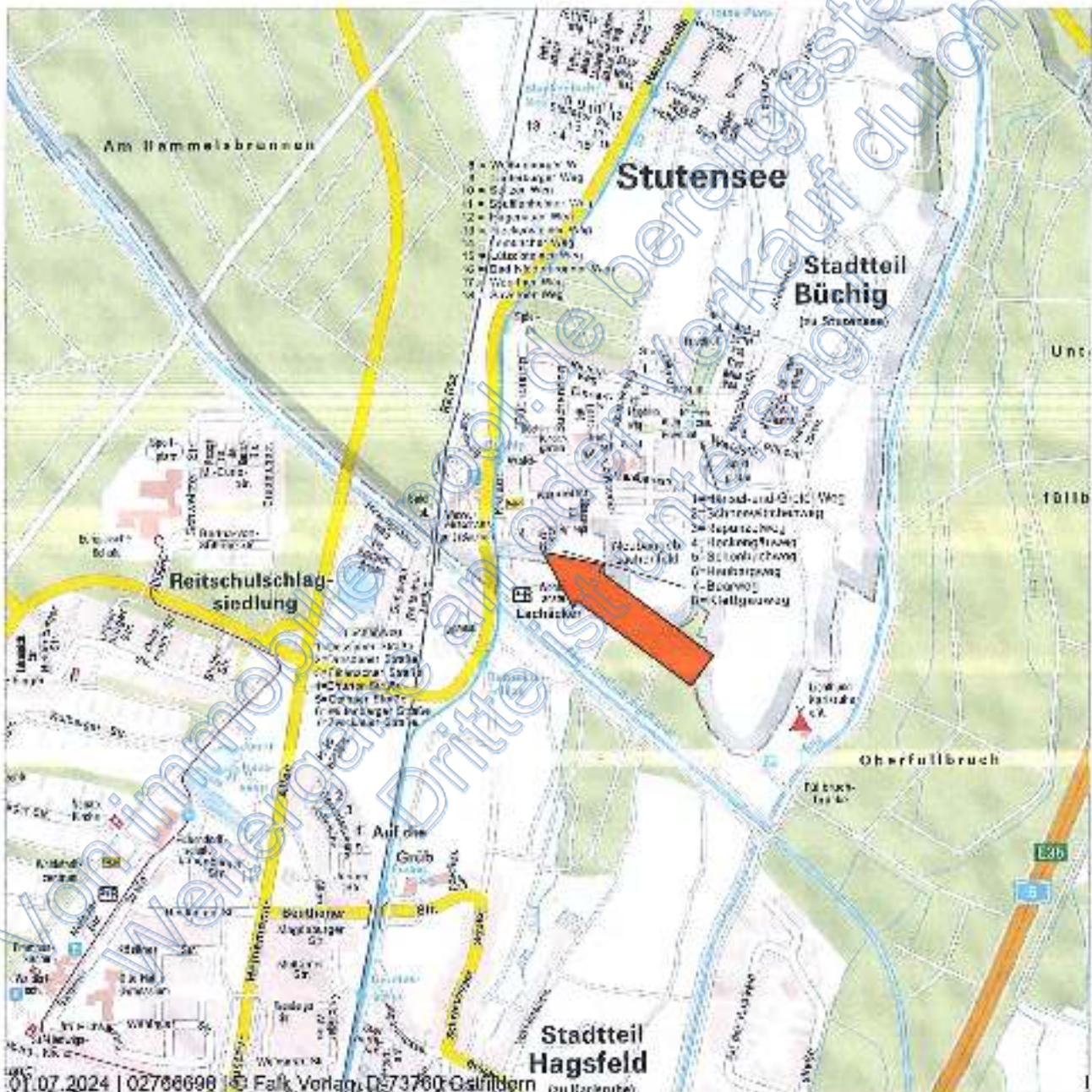
Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	855	725	835	1005	1260	100%
-------------------------------	-----	-----	-----	------	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	192 EUR/m²	0,69
Dächer	15%	125 EUR/m²	0,45
Außentüren und Fenster	11%	92 EUR/m²	0,33
Innenwände und -türen	11%	92 EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	92 EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	42 EUR/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	83 EUR/m²	0,32
Heizung	9%	75 EUR/m²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	50 EUR/m²	0,18
Kostenkennwert in EUR/m²		843 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			3,1

Anlage 5
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 2
in 76297 Stutensee-Büchig, Klettgauweg 8



Stadtplan M 1 : 20.000



Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)
Lizenziert über www.geoport.de

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht des
Zweifamilienwohnhauses
mit Doppelgarage vom
Klettgauweg aus
(Süd- und Ostseite)



Foto 2:
Ansicht des
Zweifamilienwohnhauses
vom Klettgauweg aus
(West- und Südseite)