

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.:
24.098

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 20/24**



Ort: **76297 Stutensee-Friedrichstal**
Straße: **Karlsruher Ring 1 a**
Objektart: **Wohnhaus mit vier Wohnungen auf
Flst.Nr. 2126/5 mit Doppelgarage
auf separatem Flst.Nr. 2126/11**

Wertermittlungsstichtag: **26.09.2024**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
Flst.Nr. 2126/5 **452.000 EUR**
In Worten: Vierhundertzweiundfünfzigtausend Euro

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
Flst.Nr. 2126/11 **54.000 EUR**
In Worten: Vierundfünfzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 45 Seiten und 7 Anlagen mit 23 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 | 6 |
| 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN | 6 |
| 3.1 Grundbucheintragungen | 6 |
| 3.2 Bauplanungsrechtliche Situation | 7 |
| 3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten | 8 |
| 4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG | 9 |
| 4.1 Örtliche Lage | 9 |
| 4.2 Grundstücksbeschaffenheit | 11 |
| 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG | 13 |
| 5.1 Vorbemerkungen | 13 |
| 5.2 Bauweise und Nutzung | 14 |
| 5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau | 15 |
| 5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung | 18 |
| 5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit | 19 |
| 6. WERTERMITTLUNG | 19 |
| 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 19 |
| 6.2 Bodenwert | 24 |
| 6.3 Sachwert | 26 |
| 6.4 Ertragswert | 35 |
| 6.5 Verkehrswert | 42 |
| 6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss | 43 |
| 7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN | 45 |
| 8. ANLAGEN | Seitenanzahl |
| Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche | 1 |
| Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche | 3 |
| Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich | 4 |
| Anlage 4: Lageplan, M 1:500 | 1 |
| Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000 | 1 |
| Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt | 12 |
| Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts | 1 |

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

| | | |
|---|--|-----------------------|
| Bewertungsobjekt | Freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit vier Wohnungen, je zwei Wohnungen im EG und UG sowie eine angebaute, eingeschossige, unterkellerte Doppelgarage auf separatem Grundstück | |
| Wertermittlungsstichtag | | 26.09.2024 |
| Flst.Nr. | Hausgrundstück | 2126/5 |
| | Garagengrundstück | 2126/11 |
| Grundstücksgröße | Flst.Nr. 2126/5 | 401 m ² |
| | Flst.Nr. 2126/11 | 100 m ² |
| Vermietbare Fläche | Zweizimmerwohnung im EG, links | 61,84 m ² |
| | Zweizimmerwohnung im EG, rechts | 62,62 m ² |
| | Zweizimmerwohnung im UG, links | 61,40 m ² |
| | Zweizimmerwohnung im UG, rechts | 62,58 m ² |
| Bruttogrundfläche | Wohnhaus | 312,80 m ² |
| | Garage | 65,88 m ² |
| Baujahr | Wohnhaus | 1980-85 |
| | Garage | 1980-85 |
| Jahres-Rohertrag | | 25.308 EUR |
| Bewirtschaftungskosten | | 22,20% |
| Liegenschaftszinssatz | | 2,25% |
| Vervielfältiger | | 24,93 |
| Restnutzungsdauer (in Jahren) | | 37 |
| Bodenwert | | 240.480 EUR |
| Sachwert | | 508.860 EUR |
| Ertragswert | | 506.181 EUR |
| Verkehrswert (Marktwert) -gesamt- | | 506.000 EUR |
| Verkehrswert (Marktwert) -Flst.Nr. 2126/5- | | 452.000 EUR |
| Verkehrswert (Marktwert) -Flst.Nr. 2126/11- | | 54.000 EUR |
| Wert pro m ² Wohnfläche (für den Gesamtverkehrswert) | | 2.037 EUR |
| Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag) | | 19,99 |
| Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert) | | 5,00% |
| Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert) | | 3,89% |
| Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche) | | 968 EUR |

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne, etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. 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 20/24

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 22.07.2024 (2 K 20/24).

Ort: **76297 Stutensee-Friedrichstal**

Straße: **Karlsruher Ring 1 a**

Flist.Nr.: 2126/5 (Hausgrundstück) und 2026/11 (Gargengrundstück)

Landkreis: Karlsruhe

Objektbesichtigung: Am 26.09.2024

Teilnehmer: Herr xxxxx, Frau xxxx sowie der unterzeichnende Sachverständige

Wertermittlungsstichtag: 26.09.2024
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 26.09.2024
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Von den Auftraggebern übergebene
Unterlagen:

- Grundbuchauszug Blatt 335 vom 17.06.2024
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 22.07.2024 mit Auftrag vom 26.07.2024

Von den Beteiligten
übergeben:

- Baugenehmigung vom 19.06.1979 (Neubau eines Wohnhauses)
- Baugenehmigung vom 21.07.1983 (Einbau eines unterird. Heizöltanks und zwei Kamine)
- Baugenehmigung vom 17.10.1985 (Umbau eines Wohnhauses)
- Grundriss UG mit Wohnflächenberechnung ohne Datum
- Grundriss UG, Bestandsplan ohne Datum
- Mietaufstellung
- Mietverträge (teilweise)

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Anforderung des aktuellen Bodenrichtwertes über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg "www.boris-bw.de" am 30.09.2024
- Angaben über Bebauungsplan über das geoportal des Landkreises Karlsruhe am 30.09.2024
- Schriftliche Stellungnahme (E-Mail) vom 02.10.2024 des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz bzgl. Dokumentation altlastenverdächtiger Flächen
- Schriftliche Auskunft (E-Mail) der Baurechtsbehörde Stutensee bezüglich Baulasten und Denkmalschutz am 20.06.2024
- Schriftliche Auskunft (E-Mail) des Stadtplanungsamts Stutensee bezüglich Erschließungskosten am 30.09.2024
- Baugenehmigung Umbau und Einbau von vier Wohnungen am 29.10.2024
- Schriftliche Stellungnahme des Umweltamtes Karlsruhe vom 03.08.2023 bzgl. Dokumentation altlastenverdächtiger Flächen
- Anforderung eines Stadtplans und Lageplans über "geoport.de"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Datum: Vom 17.06.2024

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 1 eingetragen:
1.1 xxxxxxxxx
1.2 xxxxxxxxx

Grundbuch von: Stutensee-Friedrichstal

| | |
|---|--|
| Amtsgerichtsbezirk: | Maulbronn |
| Gemarkung: | Friedrichstal |
| Blatt: | Nr. 335 |
| Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe: | <i>Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:</i> Flst. Nr. 2126/5 Karlsruher Ring 1 a, Gebäude- und Freifläche, mit einer Größe von: 401 m ² <i>Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2:</i> Flst. Nr. 2126/11 Karlsruher Ring , Gebäude- und Freifläche, mit einer Größe von: 100 m ² |
| Eintragungen in der Abteilung 2. des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen): | lfd.Nr. 1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 10.06.2024 (2 K 20/24). Eingetragen (MAU061/130/2024) am 17.06.2024. |
| Wertung der Eintragungen: | Die Eintragung hat keine wertrelevante Auswirkung. Im Zwangsversteigerungsverfahren wird nur der lastenfreie Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle Wert- beeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben. |
| Anmerkung: | Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt. Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden. |

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

In dem Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Anwesen befindet, gilt der Bebauungsplan "Schöneichenjagen, 1. und 4. Änderung".

Der Bebauungsplan ist am 08.09.1977 in Kraft getreten 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:

Ein Vollgeschoss, GRZ 0,6, GFZ 0,6, **max. zwei Wohneinheiten**

| | |
|-------------------------|---|
| Baulasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Stutensee, Baurechtsamt, vom 01.10.2024 sind für die zu bewertenden Grundstücke keine Baulasten eingetragen. |
| Denkmalschutz: | Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Stutensee, Baurechtsamt, vom 01.10.2024 besteht für die Gebäude kein Denkmalschutz. |
| Bodenordnungsverfahren: | Die Grundstücke sind derzeit in kein Bodenordnungsverfahren |
| Sanierungsverfahren: | Die Grundstücke liegen nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes. |
| Grundstücksqualität: | Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV) |
| Baubeschränkungen: | <p>Dem Sachverständigen wurden die Baugenehmigungen vom 19.06.1979, 21.07.1983 und 17.10.1985 durch den Beteiligten zur Verfügung gestellt. Gegenstand der Baugenehmigung vom 17.10.1985 ist der Umbau des EGs in zwei Wohnungen. Das UG ist als Keller bezeichnet. Dem Sachverständigen wurden weiterhin Pläne und Wohnflächenberechnungen vorgelegt, in dem im UG entsprechend dem EG zwei Wohnungen vorhanden sind. Das Gebäude wird auch tatsächlich als Wohnhaus mit vier Wohnungen genutzt.</p> <p>Gemäß Rücksprache mit der Baurechtsbehörde Stutensee ist keine weitere Baugenehmigung nach 1985 vorhanden, die den Umbau des Untergeschosses von Kellerräumen in Wohnräume genehmigt. Die Nutzung des UGs mit zwei weiteren Wohnungen ist somit baurechtlich nicht genehmigt !</p> <p>Im Bebauungsplan "Schöneichenjagen", welcher am 08.09.1977 in Kraft getreten ist, wird eine maximale Anzahl von Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Diese betrifft für das vorliegende Grundstück eine Festlegung auf max. zwei Wohnungen. Gemäß Rücksprache mit der Baurechtsbehörde Stutensee müsste bei einer Genehmigung für vier Wohnungen eine Befreiung beantragt und bewilligt worden sein. Hierüber gibt es keine Unterlagen in der Bauakte.</p> <p>Es liegt somit eine Abweichung der tatsächlichen Nutzung zur baurechtlich zulässigen Nutzung vor! Grundsätzlich wäre eine Nutzung des UGs zu Wohnzwecken aufgrund der Belichtung und ebenerdigen Terrasse vermutlich genehmigungsfähig, allerdings mit max. zwei Wohnungen (eine Wohnung im EG, eine im UG oder zwei Maisonettwohnungen im EG/UG).</p> <p>Ansonsten sind nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und Baunutzungsverordnung) keine Baubeschränkungen bekannt.</p> |

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

| | |
|---------------------------------------|---|
| Mietverhältnisse: | Alle vier Wohnungen sind vermietet. Eine Mietaufstellung liegt vor. Die Mietverträge wurden teilweise vorgelegt. |
| 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 Playern. 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, www.stutensee.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs ist im 1. Quartal 2024 zurückgegangen. Der indikator gestützten ersten vorläufigen Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge, sank die Wirtschaftsleistung um 3,0 % zum Vorjahr und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,9 % gegenüber dem Vorquartal. Längerfristig zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate der vergangenen vier Quartalswerte gegenüber den vier Quartalswerten zuvor ein durchschnittlicher BIP-Rückgang von 1,5 %. Die BIP-Quartalsergebnisse beruhen auf einer Modellschätzung und sind für das laufende Jahr als vorläufig einzuordnen. Auch die als Konjunkturindikator zusammengefassten Frühindikatoren, wie zum Beispiel die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe oder der L-Bank-ifo Geschäftsklimaindex, stellen für den weiteren Konjunkturverlauf keine Erholung der Südwestkonjunktur in Aussicht.

Die realen Inlandsumsätze im Verarbeitenden Gewerbe sanken im 1. Quartal um 3,2 % zum Vorjahr sowie saison- und arbeitstäglich bereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorquartal. Im selben Zeitraum gingen die preisbereinigten Auslandsumsätze um 7,5 % zum Vorjahr und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 1,9 % im Vergleich zum Vorquartal zurück. Für das 2. Quartal deuten sich im Inland und im Ausland erneute Umsatzrückgänge an.

Am Arbeitsmarkt waren im 1. Quartal durchschnittlich 4,93 Millionen (Mill.) Menschen sozialversicherungs pflichtig beschäftigt, 0,6 % mehr als im Vorjahr. Dennoch stieg die Zahl der Arbeitslosen im 1. und im 2. Quartal im Vergleich zum Vorjahr mit jeweils etwas über 10 % an. Die Arbeitslosenquote betrug damit im 2. Quartal 4,1 %. Die Inflationsrate lag im ersten Jahresviertel bei 2,7 % und flachte im 2. Quartal nochmals ab auf 2,0 %, dem mittelfristigen Zielwert der Europäischen Zentralbank, um Preisstabilität zu gewährleisten.

(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2024/2 vom Juli 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: Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis Juni 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)

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im südwestlichen Ortsgebiet des Stadtteils Friedrichstal in der Straße "Karlsruher Ring" in einem Wohngebiet.

Bauweise: Offene Bauweise

Wohnlage: Mittlere Wohnlage

Geschäftslage: Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage

Gewerbelage: Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung: Überwiegend eingeschossige Wohnbebauung

Entfernung zur Stadtmitte: Das Objekt befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Friedrichstal. Bis zum Rathaus im Stadtteil Blankenloch (Bereich Ortsmitte) beträgt die Entfernung ungefähr 5 km.

Infrastruktur

Individualverkehr: Stutensee ist über verschiedene Landstraßen gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße 36 verläuft westlich von Friedrichstal. Die nächste Auffahrt ist ca. 4,5 km entfernt. Die Bundesautobahn A 5 verläuft in Nord-Süd-Richtung östlich vom Objekt. Die nächste Anschlussstelle (Karlsruhe-Nord) ist ungefähr 12 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

ÖPNV: Die Gleise der Stadtbahn mit Verbindung nach Karlsruhe (S 2) führen durch Friedrichstal. Die nächste Haltestelle (Friedrichstal Mitte) ist ca. 900 m entfernt. Die Haltestelle Blankenloch (Regionalverkehr Mannheim-Karlsruhe) ist ca. 4,2 km entfernt. Auf dieser Bahnlinie verkehren ebenfalls ICE-Züge sowie Güterzüge.

| | |
|---|--|
| Schulen: | In Friedrichstal gibt es eine Grundschule. Sämtliche allgemeinbildende 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: | Zweispurige, asphaltierte Straße mit Gehwegen zu beiden Seiten |
| Öffentliche oder private Straßen: | Öffentliche Straße |
| Störende Betriebe in der Nachbarschaft: | Keine bekannt |
| Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen: | Definition: Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt. |
| Zusammenfassende Beurteilung: | Mittlere Wohnlage am südlichen Ortsrand von Stutensee-Friedrichstal |
| Anmerkung: | Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.stutensee.de |

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform: Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 2126/5 (Wohnhausgrundstück) handelt es sich um ein rechteckig zugeschnittenes Eckgrundstück. Bei dem Flst.Nr. 2126/11 (Garagengrundstück) handelt es sich um ein ungefähr rechteckig zugeschnittenes Eckgrundstück, welches im Straßenkurvenbereich abgeschragt ist.
Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Flst.Nr. 2126/5:

Grundstücksbreite: Ca. 22 m
Grundstückstiefe: Ca. 18,20 m

Flst.Nr. 2126/11:

Grundstücksbreite: Überwiegend ca. 9,20 m
Grundstückstiefe: Überwiegend ca. 11 m

- Grenzbebauung-/überbauung:** Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude mit einer Seite bis an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut. Die angebaute Garage ist an dieselbe Grundstücksgrenze gebaut.
Eine Grenzüberbauung ist gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme offensichtlich nicht vorhanden. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung 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.
- Naturgefahren:** Gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage des LUBW (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg) besteht für das zu bewertende Grundstück keine Gefahr der Überflutung, auch nicht bei extremen Hochwasser (HQextrem). Allerdings werden großräumig beinahe für die ganze Hardt angegeben, dass Fortschreibungen mit möglichen Änderungen durchführt werden.

Gemäß Abruf auf der Internetseite "www.gisimmorisknaturgefahren.de" zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren werden für Naturgefahren wie Wintersturm, Hagel, Hitze, Erdbeben usw. keine erhöhte Gefährdung angegeben. Leicht erhöhte Gefährdung wird angegeben bei sommerliche Hitze für die Jahre 2041-2070 und stark erhöhte Gefährdung für die Jahre 2071-2098. Eine leicht erhöhte Gefährdung für Erdbeben wird ebenfalls angegeben.
- Topographie:** Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal. Zum Untergeschoss ist das Gelände abgegraben (ebenerdige Terrassen).
- Altlasten:** Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Karlsruhe (Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 02.10.2024 sind für die zu bewertenden Grundstücke keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.
- Unterirdische Leitungen:** Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

| | |
|----------------------|--|
| Erschließung: | <p>Voll erschlossen; öffentlich und gesichert</p> <p>Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt neben der Garage über das Flst.Nr. 2126/11. Im Grundbuch ist keine Dienstbarkeit in Form eines Übergangsrecht eingetragen. Eine Baulast ist ebenfalls für keines der beiden Flurstücke eingetragen.</p> <p>Eine gemeinsame Verwertung der beiden Flurstücke ist aufgrund der Stellplätze und der Nutzung der Kellerräume im UG der Garage durch die Mieter naheliegend und sinnvoll.</p> <p>Sollten die beiden Grundstücke jedoch jemals separat verwertet werden, ist zwingend eine Grunddienstbarkeit in Abt. II des Grundbuches (in Form eines Übergangsrechts und evtl. auch Leitungsrechte) einzutragen !</p> |
| Erschließungskosten: | <p>Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits seit längerer Zeit voll erschlossenes Gewerbegebiet handelt.</p> <p>Lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Stutensee sind für die zu bewertenden Grundstücke die Erschließungs- und Abwasserbeiträge vollständig abgerechnet.</p> |
| Hausanschlüsse: | Gas, Strom, Wasser, Telefon und Kanalisation |
| Einfriedigung: | Maschendrahtzaun vom Nachbargrundstück vorhanden, zum Gehweg hin Büsche |
| Außenanlagen: | Mit Beton befestigter Garagenvorplatz, befestigter Hauszugang mit Betonplatten, kleine gärtnerische Anlage. Die Außenanlagen machen einen normal gepflegten Eindruck. |
| Parkmöglichkeiten: | Auf dem Grundstück Flst. Nr.2126/11 ist eine Doppelgarage (für zwei PKWs vorhanden). Auf dem Flst.Nr. 2126/5 gibt es keine Parkmöglichkeiten. Im öffentlichen Straßenraum sind zudem ausreichend (kostenlose) Parkmöglichkeiten vorhanden. |

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt. Vom Sachverständigen wurde die Maßhaltigkeit der Gebäude (entsprechend der Baugenehmigung) an Ort und Stelle nicht nachgeprüft.

Wie bereits unter Punkt 3.2 Baubeschränkungen beschrieben, wird in der neuesten Baugenehmigung vom 17.10.1985 der Einbau von zwei Wohnungen im EG genehmigt. Das UG ist weiterhin als Keller bezeichnet. Für die beiden Wohnungen im Untergeschoss gibt es somit keine Baugenehmigung.

Gemäß Bebauungsplan sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Somit bestehen auch wenig Chancen, eine nachträgliche Genehmigung für vier Wohneinheiten zu erlangen.

Darüber hinaus bestehen an Mehrfamilienhäuser andere baurechtliche Anforderungen bzgl. Schallschutz und Brandschutz etc. als für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Anzahl der Stellplätze für vier Wohnungen ist ebenfalls nicht ausreichend, auf dem Grundstück Flst. Nr. 2126/11 ist lediglich eine Doppelgarage vorhanden. Weitere unabhängig benutzbare Stellplätze sind nicht angelegt.

Die Bewertung erfolgt nach dem vor Ort angetroffenen Bauzustand. Alle vier Wohnungen sind vermietet.

Wegen der nicht vorhandenen Baugenehmigung der weiteren zwei Wohnungen wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boGs) ein entsprechender Abzug vorgenommen.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang: Auf dem Flst- Nr. 2126/5 befindet sich ein eingeschossiges, unterkellertes Wohnhaus in Massivbauweise mit je zwei Wohnungen im Erdgeschoss und Untergeschoss.

Auf dem Flst.Nr. 2126/11 befindet sich eine eingeschossige, unterkellerte Doppelgarage.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über das Garagengrundstück an der Nordseite.

Im Gebäude ist kein klassisches Treppenhaus vorhanden, jede Wohnung hat vom Eingangsbereich eine eigene Eingangstüre und die beiden Wohnungen im UG verfügen beide über eine eigene Treppe vom EG zum UG.

Die Nutzung des Untergeschosses als zwei eigenständige Wohnungen ist baurechtlich nicht genehmigt. Gemäß Bebauungsplan sind maximal zwei Wohnungen in einem Gebäude zulässig!

Nutzung :

Gebäude 1: Wohnhaus mit vier Wohnungen*UG, links:*

Zweizimmerwohnung mit Wohnen/Essen und offener Küche, Schlafzimmer, Bad/WC, Flur und Terrasse und ein Abstellraum, der auch Hausanschlussraum ist (Elektro) und daher nicht zur Wohnfläche gerechnet wird.

Die Wohnfläche beträgt 61,84 m².

UG, rechts:

Zweizimmerwohnung mit Wohnen/Essen und offener Küche, Schlafzimmer, Bad/WC, Flur und Terrasse.

Die Wohnfläche beträgt 62,62 m².

EG, links:

Zweizimmerwohnung mit Wohnen/Essen und offener Küche, Schlafzimmer, Bad/WC, Flur und Balkon.

Die Wohnfläche beträgt 61,40 m².

EG, rechts:

Zweizimmerwohnung mit Wohnen/Essen und offener Küche, Schlafzimmer, Bad/WC, Flur und Balkon.

Die Wohnfläche beläuft sich auf 62,58 m².

Hinweis: die Bezeichnungen "links" und "rechts" beziehen sich auf die Lage der Wohnungen vom Hauseingang aus.

Gebäude 2: Doppelgarage*UG:* vier Mieterkeller, Vorraum*EG:* Doppelgarage**5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau****Gebäude 1:****Wohnhaus mit vier Wohnungen**

Baujahr: 1980-85 (Fertigstellung 1985)

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

- Erneuerung der Fenster teils 2003 und teils 2014/2015
- Heizungserneuerung etwa zwischen 2005 und 2010
- Renovierung der Wohnung EG, rechts (einschl. Baderneuerung, Installationen und Bodenbeläge)
- Renovierung der Bäder im EG, links und den beiden Wohnungen im UG um 2000

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Vollunterkellerung

Dachausbau: Entfällt (Flachdach)

Rohbau

Fundamente: Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Kellerwände: Teils Stahlbetonwände und teils Mauerwerkswände

Geschosswände: Außenwände als doppelschaliges Kalksandstein-Sichtmauerwerk mit Innendämmung; Innenwände aus Mauerwerk, teils leichte Trennwände

| | |
|--|---|
| Geschossdecken: | Massivdecke |
| Dach: | Flachdach in Massivbauweise mit Folienabdichtung, Aufdachdämmung |
| Fassade: | Kalksandstein-Sichtmauerwerk, Ostseite mit Fassadenplatten verkleidet |
| Treppe: | Zwei Massivtreppen zum UG, einmal mit PVC-Belag und einmal mit Fliesenbelag, Metall-/Holzgeländer |
| Ausbau | |
| Fenster: | Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach) |
| Rollläden: | Nur teilweise Kunststoffrollläden, ansonsten keine Rollläden |
| Türen: | Holztüren und Holzzargen mit Oberlichtern, Haustürelement (höherwertig, von 2003/2004) aus Glas mit Oberlicht und Seitenteil |
| Installation: | Bauzeitübliche Installationen und teils teilweise erneuerte Installationen (Wasser) |
| Heizung: | Gasbrennwertheizung mit Wärmeabgabe als Fußbodenheizung |
| Warmwasserversorgung: | Zentral |
| Bodenbeläge: | UG, links: Fliesen UG, rechts: Fliesen EG, links: Fliesen EG, rechts: Fliesen |
| Sanitärräume: | UG, links: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Bodenfliesen und raumhoch geflieste Wände (Stand um 2000). UG, rechts: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Bodenfliesen und raumhoch geflieste Wände (Stand um 2000). EG, links: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Bodenfliesen und raumhoch geflieste Wände (Stand um 2000). EG, rechts: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Bodenfliesen und raumhoch geflieste Wände (Stand 2014/15) |
| Wände: | Sichtmauerwerk mit Anstrich, teils Raufaser |
| Decken: | Weiß gestrichen |
| Balkone, Terrasse: | Im EG Balkon mit Fliesenbelag und Metallgeländer mit Eternitplatten; im UG Terrasse mit Betonplattenbelag |
| 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. Im Laufe der Zeit wurden die Fenster erneuert. |

| | |
|---------------------------------------|--|
| Energieausweis: | Es wurde noch kein Energieausweis erstellt. |
| Energetische Beurteilung: | Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien und Maßnahmen zur Verbesserung sind die energetischen Eigenschaften mit "noch befriedigend, aber nicht mehr zeitgemäß" zu beurteilen. |
| Grundrissgestaltung, Belichtung etc.: | <p>Es handelt sich um vier etwa baugleiche, teils spiegelverkehrt zugeschnittene Wohnungen mit noch zweckmäßigen Grundrisszuschnitten und durchschnittlichen Raumabmessungen. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Die Bäder sind innenliegend und müssen künstlich belichtet und belüftet werden. Ansonsten ist die Belichtung insgesamt unterdurchschnittlich.</p> <p>Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf die beiliegenden Grundrisse verwiesen.</p> |
| Bauzustand, Mängel u. Schäden: | <p>Das Gebäude befindet sich in befriedigendem, teilrenoviertem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsschub bzw. Mängel/Schäden:</p> <ul style="list-style-type: none">- mäßiger Schallschutz in den Wohnungen, da Wände zu den Treppen lediglich leichte Ständerwände sind.- mäßiger Brandschutz in den Wohnungen, da Wände zu den Treppen lediglich leichte Ständerwände sind.- die Wohnungen sind insgesamt relativ dunkel- Instandhaltungsschub an Dachrandverwahrung vorhanden (Eternitplatten)- eine Türe im UG, links ist beschädigt (Glas schadhaf) <p>Bei der Wertermittlung wird die unterlassene Instandhaltung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag (marktorientiert) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterlassene Instandhaltung auch zu einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen kann.</p> <p>Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</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: | Terrasse, Balkon |
| Sonstiges Zubehör: | Vorhandene Einbauküchen werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. |

Gebäude 2:**Doppelgarage**

Baujahr: 1980-1985 (wie Wohnhaus)

Renovierung / Modernisierung /

Umbau: Entfällt

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Vollunterkellerung

Rohbau

Fundamente: Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Kellerwände: Stahlbetonwände

Geschosswände: Kalksandstein-Sichtmauerwerk

Decken: Massivdecken

Dach: Flachdach mit Folienabdichtung, ungedämmt

Fassade: Sichtmauerwerk

Türen/Tore: Ein Holzschiebetor, eine Stahlblechtüre

Bodenbeläge: Betonboden im UG und EG

Wände: Sichtmauerwerk

Decken: Unbehandelt

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich in noch befriedigendem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln/Schäden:

- Dachumrandung ist renovierungsbedürftig
- Garagentor ist renovierungsbedürftig

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

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

Besondere Ausstattungsmerkmale: Kelleraußentrepp

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Eingeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit je zwei Wohnungen im EG und OG sowie eine Doppelgarage auf separatem Grundstück. Die Gebäude befinden sich in befriedigenden, teils renoviertem, teils renovierungsbedürftigem Bauzustand. Das Gebäude ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung:

Das Gebäude wurde zunächst als Einfamilienwohnhaus mit Garage geplant und dann als Zweifamilienwohnhaus mit zwei Wohnungen im EG genehmigt. Die Räume im Untergeschoss werden ebenfalls als zwei eigenständige Wohnungen genutzt (ungenehmigt).

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig in erster Linie eine Nutzung als Wohnhaus (mit vier Wohnungen) in Frage kommen. Rechtlich ist nur eine Nutzung als Zweifamilienhaus zulässig! Denkbar wäre eventuell noch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften des Bebauungsplanes, der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung unterstellt.

Die Bewertung erfolgt nach dem vor Ort angetroffenen Bauzustand. Wegen der nicht vorhandenen Genehmigung der beiden UG-Wohnungen wird allerdings ein entsprechender Abzug vorgenommen.

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

**Wertermittlungsverfahren
(§ 6 ImmoWertV)**

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragerzielung 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 der Grundstücksmerkmale (Normgrundstück) an.

**Vergleichsfaktoren
(§ 20 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnhaus mit vier Wohnungen, welches zum Wertermittlungsstichtag voll vermietet war.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Ertragswert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Rendite im Vordergrund stehen wird. Auch bei Interessenten mit Eigennutzungsabsicht wird sich der Kaufpreis -wegen einer eventuellen Wiederverwertung- am Ertragswert orientieren. Es wird hierbei das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 17 Absatz 1 ImmoWertV) herangezogen.

Unterstützend zum Ertragswert wird aber auch der Sachwert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

6.2 Bodenwert

Verfahren

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

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

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben 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

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal, zu welchem auch Stutensee gehört, gibt zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von **480,- Euro pro m²** (aus BORIS-BW) an. Dieser Richtwert bezieht sich auf eine unbebaute Grundstücksfläche, inkl. Erschließungskosten, baureifes Land, Ein- und Zweifamilienhäuser und eine Grundstücksfläche von 500 m². Weitere Angaben bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden nicht definiert.

Beurteilung

Die (Wohn-) Grundstücke in der vorliegenden Bodenrichtwertzone sind relativ einheitlich in der Grundstücksgröße. Häufig sind zu den Wohngrundstücken zugehörige separate Gargengrundstücke vorhanden, wie im vorliegenden Fall.

Die Fläche des zu bewertenden Hausgrundstücks beträgt 401 m², die des Garagengrundstücks 100 m². Die beiden Grundstücke werden im Bezug auf die Stellplatzzuführung zusammen betrachtet. Insgesamt beträgt die Fläche 501 m², was den beschreibenden Merkmalen des Bodenrichtwerts entspricht.

Es wird daher kein Zu- oder Abschlag aufgrund der Grundstücksgröße vorgenommen.

Die Grundstücke weisen ansonsten keine Abweichungen zu den benachbarten Grundstücken in Bezug auf Lage, Topographie und der sonstigen tatsächlichen und maßgeblichen Eigenschaften auf. Der Sachverständige erachtet deshalb den ausgewiesenen Bodenrichtwert als angemessenen Bodenwert für die Bewertung.

Zum Wertermittlungsstichtag (seit Festsetzung des Bodenrichtwertes) hat sich das Preisniveau nicht wesentlich verändert, so dass keine Anpassung (Zu-/Abschlag) zum Stichtag erforderlich ist.

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **480,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt.

Bodenwertermittlung

| | |
|---|----------------------|
| Bodenrichtwert: | 480 EUR |
| eventuelle Abschläge/Zuschläge | 0 EUR |
| Bodenwert angepasst: | 480 EUR |
| <u>Berechnung:</u> | |
| <i>Flst. Nr. 2126/5 mit einer Größe von 401 m²:</i> | |
| 401 m ² x | 480EUR = 192.480 EUR |
| <i>Flst. Nr. 2126/11 mit einer Größe von 100 m²:</i> | |
| 100 m ² x | 480EUR = 48.000 EUR |
| Bodenwert gesamt | = 240.480EUR |

6.3 Sachwert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderungs- faktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =

RND/GND x 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:

Wohnhaus mit vier Wohnungen

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 312,80 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Mehrfamilienwohnhaus mit bis zu 6 WE, Typ 4.1

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

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 852 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,2

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Gemäß der ImmoWertV 2021 sind bei Mehrfamilienhäusern Anpassungen aufgrund der Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen. Die Anpassungen (Zu- und/oder Abschläge) erfolgen im nächsten Schritt. Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Zuschlag aufgrund der Grundrissart (Zweispänner) 0%

Abschlag aufgrund der durchschnittlichen Wohnungsgröße (62 m²) -2%

Zuschlag wegen des hochgradigen Ausbaus zu Wohnzwecken (UG fast komplett ausgebaut) 10%

Summe der Zu- und Abschläge: + 8%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,08

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,828 -Stand 2. Quartal 2024-

Baujahr

1980-85

Gebäudealter

42 Jahre im Mittel

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Das Gebäude wurde 1985 fertiggestellt und seitdem im Bereich der Bäder renoviert (teils 2014/15, teils um 2000), im Bereich der Fenster und die Heizung wurde um 2005/2010 erneuert.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente und deren zeitlichem Abstand ermittelt:

| Modernisierungselemente | max. Punkte | Bewertungsobjekt |
|--|-------------|------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 1 |
| Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,5 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0,5 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1 |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0 |
| Summe der Punkte | 20 | 3 |

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Daher können die im Anhang der ImmoWertA zu Anlage 2 veröffentlichten Tabelle b verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

| | | |
|-----------------------------------|----|--------|
| Gesamtnutzungsdauer: | 80 | Jahre |
| Gebäudealter: | 42 | Jahre |
| Ermittelte Modernisierungspunkte: | 3 | Punkte |

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer (in Anlehnung an Anhang 3, Tab. 2 der ImmoWertA).

| | | |
|-----|----|-------|
| RND | 38 | Jahre |
|-----|----|-------|

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

| | | | |
|---|---|--------|----------------------|
| Kostenkennwert in EUR/m ² : | | | 852,00EUR |
| Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge: | x | 1,080 | = 920,16EUR |
| Indexierter Kostenkennwert: | x | 1,828 | = 1.682,05EUR |
| Bruttogrundfläche in m | x | 312,80 | = 526.145 EUR |
| <hr/> | | | |
| Herstellungskosten des Gebäudes | | | 526.145 EUR |
| in der BGF nicht erfasste Bauteile: | | | |
| Terrasse, Balkon, Kelleraußentreppe | | | = 18.000 EUR |
| <hr/> | | | |
| Herstellungskosten der baulichen Anlage | | | 544.145 EUR |
| <hr/> | | | |
| x Regionalfaktor | | | |
| 544.145 | x | 1,00 | = 544.145 EUR |
| <hr/> | | | |
| x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND) | | | |
| 544.145 | x | 0,4750 | = 258.469 EUR |
| <hr/> | | | |
| Wohnhaus mit vier Wohnungen | | | = 258.469 EUR |

Gebäude Nr. 2:**Doppelgarage****Bruttogrundfläche**

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

Die ermittelte BGF beträgt: 65,88 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
Einzelgaragen Typ 14.1

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der ImmoWertV (Garage in Massivbauweise,
Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 305 EUR /m² BGF
Durchschnittliche Standardstufe: 3,25 (unterkellert)

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,828 -Stand 2. Quartal 2024-

Baujahr

1980-85 wie Wohnhaus

Gebäudealter 42 Jahre im Mittel

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

An der Garage wurden keine größeren Renovierungen/Modernisierungen vorgenommen.

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 d. Instandhaltung
 6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
 11-17 Punkte = überwiegend modernisiert
 18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

Der Modernisierungsgrad wird als "nicht modernisiert" bezeichnet und 0 Modernisierungspunkte angesetzt.

Restnutzungsdauer

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
 Gebäudealter: 42 Jahre

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer (in Anlehnung an Anhang 3, Tab. 2 der ImmoWertA).

RND 18 Jahre

Berechnung

| | | | | |
|---|---|--------|----------|------------------|
| Kostenkennwert in EUR/m ² : | | | | 305,00EUR |
| evtl. Korrekturfaktoren: | x | 1,000 | = | 305,00EUR |
| Indexierter Kostenkennwert: | x | 1,828 | = | 557,54EUR |
| Bruttogrundfläche in m ² | x | 65,88 | = | 36.731 EUR |
| <hr/> | | | | |
| Herstellungskosten des Gebäudes | | | | 36.731 EUR |
| in der BGF nicht erfasste Bauteile: | | | | |
| Keine | | | = | 0 EUR |
| <hr/> | | | | |
| Herstellungskosten der baulichen Anlage | | | | 36.731 EUR |
| x Regionalfaktor | | | | |
| 36.731 | x | 1,00 | = | 36.731 EUR |
| x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND) | | | | |
| 36.731 | x | 0,3000 | = | 11.019 EUR |
| <hr/> | | | | |
| Garagengebäude | | | = | 11.019EUR |

Vorläufiger Sachwert

| | | |
|--|---------|-------------------|
| Geb. 1: Wohnhaus mit vier Wohnungen | = | 258.469 EUR |
| Geb. 2: Garagengebäude | = | 11.019 EUR |
| <hr/> | | |
| Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen | = | 269.488 EUR |
| Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert) | 4,00% = | 10.780 EUR |
| <hr/> | | |
| Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen | | 280.268 EUR |
| zzgl. Bodenwert | | 240.480 EUR |
| <hr/> | | |
| Vorläufiger Sachwert | | 520.748EUR |

Besondere objektspezifische GrundstücksmerkmaleBaumängel, 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 Instandhaltungsstau, Mängeln und Schäden am Wohnhaus:

- mäßiger Schallschutz in den Wohnungen, da Wände zu den Treppen leichte Ständerwände sind.
- mäßiger Brandschutz in den Wohnungen, da Wände zu den Treppen lediglich leichte Ständerwände sind.
- die Wohnungen sind insgesamt relativ dunkel
- Instandhaltungsstau an Dachrandverwahrung vorhanden (Eternitplatten)
- eine Türe im UG, links ist beschädigt (Glas schadhaf)

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht): = 35.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau an der Garage:

Übertrag 35.000EUR

Übertrag 35.000EUR

- Dachumrandung ist renovierungsbedürftig
- Garagentor ist renovierungsbedürftig

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht): = 5.000EUR

Sonstiges

c) baurechtliche Abweichungen

Die beiden Wohnungen im Untergeschoss sind baurechtlich nicht genehmigt. Die Räumlichkeiten dürften maximal als zusätzliche Räume einer Wohnung im EG zugeschlagen werden. Allerdings ist der Ausbau grundsätzlich noch baurechtlich zu genehmigen. Für die rechtswidrige Nutzung der beiden UG-Wohnungen als separate Wohnungen sowie die fehlende Baugenehmigung zum Ausbau im UG ist ein Abzug marktgerecht. Bei dem Abzug wird davon ausgegangen, dass die Wohnnutzung im UG genehmigt wird und diese, jeweils einer Wohnung im EG zugeschlagen werden (keine Nutzung als separate Wohnung).

Wertminderung, sachverständig geschätzter Pauschalansatz = 50.000EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 90.000EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

Zuständiger Gutachterausschuss

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal, zu dem auch die Stadt Stutensee gehört, hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Nach dieser Auswertung ergibt sich für den ermittelten vorläufigen Sachwert und einem Bodenrichtwertniveau über 400,- Euro/m² ein Sachwertfaktor von ca. 1,40.

Für Mehrfamilienhäuser gibt es keine Auswertung.

Da das Bewertungsobjekt rechtlich ein Zweifamilienhaus ist, obwohl derzeit vier Wohnungen vorhanden sind, und vom Erscheinungsbild ebenfalls einem Ein- oder Zweifamilienhaus entspricht, kann der genannte Sachwertfaktor zumindest als grober Orientierungswert herangezogen. Der Grundstücksmarktbericht bezieht sich allerdings auf 2022 und ist nicht mehr ganz aktuell. Die Kaufpreise sind seit Mitte 2022 deutlich zurückgegangen.

Benachbarte Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2023 ebenfalls keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen. Allerdings wurden u. a. Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Bei dem ermittelten, vorläufigen Sachwert wird unabhängig vom Bodenwertniveau ein Sachwertfaktor von 1,25 ausgewiesen.

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes (Vierfamilienhaus, vom Erscheinungsbild Zweifamilienhaus, 1980er Jahre Baujahr) wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,15 als angemessen erachtet. Allerdings ist der **Sachwertfaktor aufgrund der Datenlage nicht belastbar**. Das Sachwertverfahren wird daher lediglich unterstützend und zur Plausibilisierung des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Sachwert

| | | |
|---|----------|-------------------|
| Vorläufiger Sachwert | = | 520.748EUR |
| Sachwertfaktor: | 1,15 | |
| das entspr. einem Zu-/Abschlag von | 15,00 % | = 78.112 EUR |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | | 598.860 EUR |
| Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale | = - | 90.000 EUR |
| Sachwert | = | 508.860EUR |

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Co2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des
1.) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.
- 2.) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
- 3.) Das Mietausfallwagnis umfasst
 - a. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
 - b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
 - c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.
- 4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird.

5.) Die Betriebskosten werden üblicherweise auf den Mieter umgelegt und sind deshalb nicht von den Mieteinnahmen abzuziehen. Aus diesem Grunde sind die Betriebskosten in der nachfolgenden Berechnung nicht beachtet.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 21 % und 24 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 22,20 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

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

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

Verwaltungskosten:

| | | | | |
|-----------|---|-----------|---|----------|
| 339,00EUR | 4 | Einheiten | = | 1.356EUR |
| 44,00EUR | 2 | Garagen | = | 88EUR |

Instandhaltungskosten:

| | | | | |
|-----------|--------|---------------------------|---|----------|
| 13,20EUR | 248,44 | m ² Wohnfläche | = | 3.279EUR |
| 100,00EUR | 2 | Garagen | = | 200EUR |

Mietausfallwagnis:

| | | | |
|--------------|------|---|--------|
| 25.308,00EUR | 2,0% | = | 506EUR |
|--------------|------|---|--------|

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil:

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird ein mittlerer Energieverbrauch unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO₂-Rechentools ermittelt

| | | |
|---|---|--------|
| In diesem Fall trägt der Vermieter 30% der gesamten Kohlendioxidkosten. | = | 200EUR |
|---|---|--------|

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

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

| | |
|---|-----------------|
| Bewirtschaftungskosten insgesamt | 5.629EUR |
|---|-----------------|

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Das entspricht ungefähr | 22,20% |
|--------------------------------|---------------|

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch
angepasster
Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)**

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

Einflussfaktoren

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

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

**Liegenschaftszinssatz
vom Gutachterausschuss**

Der gemeinsame Gutachterausschuss Bruchsal hat bislang keine örtlichen Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Regionalbezug

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2023 folgende Liegenschaftszinssätze für Karlsruhe und die Stadtteile ermittelt:

Mehrfamilienhaus ab vier Wohnungen **1,30%**
(Spanne -1,60 bis 4,00%)

mittl. RND 29 Jahre, mittl. WFL 550 m²,
mittl. Miete 9,00 Euro pro m², Lagequalität 5

Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen **1,50%**
(Spanne -0,80 bis 2,70%)

mittl. RND 30 Jahre, mittl. WFL 240 m²,
mittl. Miete 8,70 Euro pro m², Lagequalität 5

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde folgender Liegenschaftszinssatz ausgewiesen:

Ein- und Zweifamilienhäuser **1,60%**
mittl. RND 30 Jahre, mittl. WFL 190 m², (-0,1 bis 3,6 %)
mittl. Miete 11,30 Euro pro m²

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2023):

EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus **1,50 - 4,50 %**
4-Familienhaus bis Mehrfamilienhaus **2,50 - 5,50 %**

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:**

2,25%

Einstufungskriterien: Vierfamilienhaus -rechtlich ein ZFH- in noch befriedigendem Bauzustand, mittlere Wohnlage in einem Wohngebiet im Stadtteil Friedrichstal, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliche Grundstücksgröße, überdurchschnittliche Grundstücksausnutzung, durchschnittliche Restnutzungsdauer, voll vermietet.

Insbesondere die etwas höhere Restnutzungsdauer gegenüber den Mittelwerten der ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze der Stadt Karlsruhe sowie die gute Grundstücksausnutzung wirken sich mit einer Erhöhung des Liegenschaftszinses aus. Der Umstand, dass nur zwei Wohnungen genehmigt, aber vier WE vorhanden sind, ist ebenfalls berücksichtigt.

Beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes wurde berücksichtigt, dass seit Mitte 2022 die Preise rückläufig sind. Insbesondere bei energetisch nicht sanierten Objekten sind Preisrückgänge zu verzeichnen. Grund dafür sind die stark gestiegenen Bauzinsen, die teilweise hohe Inflation, die Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Beheizung der Gebäude (GEG), die wirtschaftliche Unsicherheit sowie die hohen Bau- und Handwerkerkosten etc.

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:

| | | | | | |
|----|-------|---|----------|---|-----------|
| 38 | Jahre | x | 2.019EUR | = | 76.722EUR |
| 18 | Jahre | x | 90EUR | = | 1.620EUR |
| | | | | | 78.342EUR |

78.342 EUR / 2.109 EUR = 37,15
gerundet = 37 Jahre

Die mittlere Restnutzungsdauer

beträgt: 37 Jahre

Ertragswertermittlung:**Wohnfläche**

Die Wohnflächen wurden anhand der Baupläne ermittelt und auf Plausibilität überprüft. Die Wohnflächenberechnung liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelten Wohnflächen betragen:

Wohnfläche

| | | |
|---------------------------------|-------|----------------|
| Zweizimmerwohnung im EG, links | 61,84 | m ² |
| Zweizimmerwohnung im EG, rechts | 62,62 | m ² |
| Zweizimmerwohnung im UG, links | 61,40 | m ² |
| Zweizimmerwohnung im UG, rechts | 62,58 | m ² |

Gesamtwohnfläche: 248,44 m²

Mietsituation

Alle vier Wohnungen sind vermietet. Eine Mietaufstellung liegt vor. Die Mietverträge wurden teilweise vorgelegt.

Von den Wohnungen im EG, links und im UG, links wurde kein Mietvertrag zur Verfügung gestellt. Der jeweilige Beginn des Mietverhältnisses wurde den vorgelegten Kontodaten und Aufstellungen für das Finanzamt entnommen.

| Wohnung | Nettokaltmiete Stand 2022 | Nebenkosten | Mietvertrag seit |
|--------------|------------------------------|-------------|------------------|
| Wgh im EG li | 465,00 € | 220,00 € | 01.06.2022 |
| Wgh im EG re | 514,00 € | 186,00 € | 01.12.2014 |
| Wgh im UG li | 480,00 € | 220,00 € | 01.07.2024 |
| Wgh im UG re | 480,00 € | 190,00 € | 01.01.2024 |
| | 1.939,00 € | | |

Für die Garagen wurde offenbar keine separate Miete angesetzt. Im Mietvertrag der Wohnung im UG, rechts, ist eine Garagennutzung beinhaltet.

Die durchschnittliche Miethöhe im Objekt liegt bei 7,80 Euro pro m² (einschl. der Garage).

Mietspiegel

Für Stutensee gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

Die benachbarte Stadt Karlsruhe bringt regelmäßig einen qualifizierten Mietspiegel heraus.

Gemäß Mietspiegel Karlsruhe 2023 beläuft sich die ortsübliche Vergleichsmiete für die vorliegenden Wohnungen gemäß Lage und Punktecatalog auf:

Wohnungen im EG

Baujahr 1978 bis 1995, durchschnittliche Lage (Lage ähnlich L3, EG), sehr gute Ausstattung

Wohnfläche 60-90 m² 8,65 - 11,05 Euro pro m²

Wohnungen im UG

Baujahr 1978 bis 1995, Lage mit leichten Nachteilen (Lage ähnlich L3, UG), sehr gute Ausstattung

Wohnfläche 60-90 m² 8,35 - 10,65 Euro pro m²

Der Mietspiegel basiert auf der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete im "freien" Wohnungsmarkt für Wohnraum von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden gemäß der gesetzlichen Bestimmungen Informationen aus Mietverhältnissen verwendet, bei denen die Mietzahlung in den letzten vier Jahren angepasst oder neu vereinbart wurden. Es ist jedoch nicht unüblich, dass die marktübliche Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete abweicht (aufgrund von Mietpreisveränderungen).

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

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

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

| Mietmarkt: PLZ 76275 76297 | | | | |
|----------------------------|-------------------|----------------|----------------------------|----------------------|
| Größe | Angebote | | | Gesuche |
| | Anzahl Angebote | Kaltmiete/ m² | Streuwings-Intervall (90%) | |
| Alle Mietangebote | 195 | 12,60 € | 8,11 € - 15,62 € | 1.630 |
| Wohnungen | 119 (60,8%) | 11,76 € | 8,36 € - 15,62 € | 1.484 (91,3%) |
| <= 30 m² | 2 (1,4%) | 17,08 € | 15,00 € - 19,17 € | 927 (56,7%) |
| >30 - 60 m² | 26 (13,2%) | 12,49 € | 9,50 € - 16,73 € | 1.108 (67,7%) |
| >60 (80 m²) | 46 (23,4%) | 11,68 € | 7,98 € - 15,06 € | 1.180 (72,1%) |
| >90 - 120 m² | 40 (20,5%) | 11,43 € | 7,62 € - 14,45 € | 976 (59,7%) |
| >120 - 160 m² | 13 (6,6%) | 10,67 € | 8,44 € - 13,57 € | 902 (55,1%) |
| >160 m² | 2 (1,4%) | 12,93 € | 12,50 € - 12,97 € | 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 (3,8%) | 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, Stand Sept. 2024 bei Bestandsmieten im Durchschnitt bei 10,67 Euro/m² (Preisspanne 7,48 bis 17,48 Euro/m²).

Aktuell sind 9 Mietangebote vorhanden.

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

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige Wohnungen, mit guter Ausstattung, in Stutensee bei 8,00 bis 8,30 Euro pro m² Wohnfläche. Diese Miete erscheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

Die tatsächlichen Mieten liegen etwa im Bereich der marktüblichen Miete. Bei der Wohnung im UG, rechts, handelt es sich um eine Staffelmiete, die sich jährlich erhöht. Lediglich die Miete im EG, links, liegt leicht unterhalb der marktüblichen Miete, ist aber mit einer Mietanpassung an die marktübliche Miete anzupassen. Eine underrent-Berücksichtigung entfällt somit.

Berechnung

| Bauteil/Geschoss | Wohn-/Nutzfläche in m ² | Miete pro m ² -Nettokaltmiete- | Miete pro Monat -Nettokaltmiete- |
|--|---------------------------------------|--|-------------------------------------|
| 1) Wohnung EG, li | 61,84 | 8,20EUR | 507EUR |
| 2) Wohnung EG, re | 62,62 | 8,30EUR | 520EUR |
| 3) Wohnung UG, li | 61,40 | 8,00EUR | 491EUR |
| 4) Wohnung UG, re | 62,58 | 8,00EUR | 501EUR |
| 5) Doppelgarage | | -pauschal- | 90EUR |
| Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat | | | = 2.109EUR |
| Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag) | | | = 25.308EUR |
| Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung | | | = -5.629EUR |
| Reinertrag | | | = 19.679EUR |
| Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: | | | |
| 240.480EUR | x | 2,25% | = -5.411EUR |
| Ertrag der baulichen Anlagen | | | = 14.268EUR |
| Barwertfaktor bei | | | |
| 37 | Jahren RND | | |
| 2,25% | Liegenschaftszinssatz | x | 24,93 |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | | | = 355.701EUR |

| | | |
|--|----------|-------------------|
| Ertragswert der baulichen Anlagen | = | 355.701EUR |
| zzgl. Bodenwert | = | 240.480EUR |
| Vorläufiger Ertragswert | = | 596.181EUR |
| Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung) | = - | 90.000EUR |
| Ertragswert | = | 506.181EUR |

6.5 Verkehrswert

Definition

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT 508.860EUR

ERTRAGSWERT 506.181EUR

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 Bewertungsgrundstück auch der Sachwert ermittelt.

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich gut plausibilisieren.

Der Sachwert wurde aufgrund eines nicht ausreichend belastbaren Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst.

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

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76297 Stutensee-Friedrichstal, Karlsruher Ring 1a, Flst. Nr. 2126/5 (Hausgrundstück) und Flst.Nr. 2126/11 (Garagengrundstück) -zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2024- ermittelt:

| | |
|---|-------------------|
| VERKEHRSWERT (MARKTWERT) | 506.000EUR |
| (in Worten: Fünfhundertundsechstausend Euro) | |

Der Verkehrswert teilt sich folgendermaßen auf:

| | |
|---|--------------------|
| VERKEHRSWERT (MARKTWERT) | |
| für Flst. Nr. 2126/5 (Wohnhausgrundstück) | 452.000 EUR |
| (in Worten: Vierhundertzweiundfünfzigtausend Euro) | |
| VERKEHRSWERT (MARKTWERT) | |
| für Flst. Nr. 2126/11 (Gargengrundstück) | 54.000 EUR |
| (in Worten: Vierundfünfzigtausend Euro) | |

Anmerkung:

Sollten die beiden Grundstücke separat verwertet werden, ist zwingend eine Grunddienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs (in Form eines Übergangsrechts und evtl. eines Leitungsrechts) zu Lasten des Flst.Nr. 2126/11 einzutragen !

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.

6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss

Mietsituation:

Alle vier Wohnungen sind vermietet. Eine Mietaufstellung liegt vor. Die Mietverträge wurden teilweise vorgelegt.

Gewerbe:

Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.

Zubehör:

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:

Dem Sachverständigen wurden die Baugenehmigungen vom 19.06.1979, 21.07.1983 und 17.10.1985 durch den Beteiligten zur Verfügung gestellt. Gegenstand der Baugenehmigung vom 17.10.1985 ist der Umbau des EGs in zwei Wohnungen. Das UG ist als Keller bezeichnet. Dem Sachverständigen wurden weiterhin Pläne und Wohnflächenberechnungen vorgelegt, in dem im UG entsprechend dem EG zwei Wohnungen vorhanden sind. Das Gebäude wird auch tatsächlich als Wohnhaus mit vier Wohnungen genutzt.

Gemäß Rücksprache mit der Baurechtsbehörde Stutensee ist keine weitere Baugenehmigung nach 1985 vorhanden, die den Umbau des Untergeschosses von Kellerräumen in Wohnräume genehmigt. **Die Nutzung des UGs mit zwei weiteren Wohnungen ist somit baurechtlich nicht genehmigt !**

Im Bebauungsplan "Schöneichenjagen", welcher am 08.09.1977 in Kraft getreten ist, wird eine maximale Anzahl von Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Diese betrifft für das vorliegende Grundstück eine Festlegung auf **max. zwei Wohnungen**. Gemäß Rücksprache mit der Baurechtsbehörde Stutensee müsste bei einer Genehmigung für vier Wohnungen eine Befreiung beantragt und bewilligt worden sein. Hierüber gibt es **keine** Unterlagen in der Bauakte.

Es liegt somit eine Abweichung der tatsächlichen Nutzung zur baurechtlich zulässigen Nutzung vor! Grundsätzlich wäre eine Nutzung des UGs zu Wohnzwecken aufgrund der Belichtung und ebenerdigen Terrasse vermutlich genehmigungsfähig, allerdings mit max. zwei Wohnungen (eine Wohnung im EG, eine im UG oder zwei Maisonettwohnungen im EG/UG).

Ansonsten sind nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und Baunutzungsverordnung) keine Baubeschränkungen bekannt.

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 Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

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

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude 1: Wohnhaus mit vier Wohnungen (auf Flst.Nr. 2126/5)
 Unterlagen: Baupläne, Lageplan, Ortsbesichtigung
 Aufmaß: Nein

| Raum | Länge in m | Breite in m | Faktor | Fläche in m ² | Geschoss-summe BGF |
|---|---------------|----------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| Untergeschoss | 13,110 | x | 11,930 | = 156,40 | 156,40 m ² |
| Erdgeschoss | 13,110 | x | 11,930 | = 156,40 | 156,40 m ² |
| Bruttogrundfläche des Wohnhauses | | | | | 312,80 m² |

Gebäude 2: Doppelgarage (auf Flst.Nr. 2126/11)
 Unterlagen: Baupläne, Lageplan, Ortsbesichtigung
 Aufmaß: Nein

| Raum | Länge in m | Breite in m | Faktor | Fläche in m ² | Geschoss-summe BGF |
|---|---------------|----------------|--------|-----------------------------|----------------------------|
| Untergeschoss | 6,000 | x | 5,490 | = 32,94 | 32,94 m ² |
| Erdgeschoss | 6,000 | x | 5,490 | = 32,94 | 32,94 m ² |
| Bruttogrundfläche der Doppelgarage | | | | | 65,88 m² |

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus (4 Wohnungen)
 Geschoss: Erdgeschoss, Untergeschoss
 Fläche: Wohnfläche
 Unterlagen: Grundrisspläne verschiedenen Datums (zu Baugenehmigung vom 17.10.1985, zu 19.06.1979 und UG Ausbau unbekannt), Ortsbesichtigung vom 26.09.2024, Flächeberechnungen von 1985 und ohne Datum
 Aufmaß: Kein Aufmaß
 Hinweis: Die Bezeichnungen für die Lage der Wohnungen "rechts" und "links" bezieht sich auf die Lage vom Hauseingang aus.

Wohnflächenberechnung anhand des tatsächlich vorhandenen Bauzustandes mit 4 Wohnungen!

| Raum | Länge in m | Breite in m | Faktor | Fläche in m ² | Raum- summe | Abzug für Putz 0,00% (Sichtmauerwerk) | Wohnfläche |
|---------------------------|---------------|----------------|--------|-----------------------------|----------------|--|----------------------|
| <u>Erdgeschoss, links</u> | | | | | | | |
| Wohnen/Essen | 6,135 x | 4,635 | = | 28,44 | 28,44 | 0,00 | 28,44 m ² |
| offene Küche | 2,750 x | 2,000 | = | 5,50 | 5,14 | 0,00 | 5,14 m ² |
| | -1,200 x | 0,300 | = | -0,36 | | | |
| Bad | 1,900 x | 1,510 | = | 2,87 | 2,47 | 0,00 | 2,47 m ² |
| | -1,000 x | 0,200 | = | -0,20 | | | |
| | -0,500 x | 0,400 | = | -0,20 | | | |
| Zimmer | 4,010 x | 3,830 | = | 15,36 | 15,36 | 0,00 | 15,36 m ² |
| Flur | 1,900 x | 1,000 | = | 1,90 | 1,90 | 0,00 | 1,90 m ² |
| Flur | 5,600 x | 1,000 | = | 5,60 | 6,90 | 0,00 | 6,90 m ² |
| | 1,300 x | 1,000 | = | 1,30 | | | |
| Balkon zu 1/4 | 6,500 x | 1,000 | 0,25 = | 1,63 | 1,63 | 0,00 | 1,63 m ² |

Summe der Wohnfläche der Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss, links **61,84 m²**

| Raum | Länge in m | Breite in m | Faktor | Fläche in m ² | Raum- summe | Abzug für Putz 0,00% | Wohnfläche |
|------|---------------|----------------|--------|-----------------------------|----------------|----------------------------|------------|
|------|---------------|----------------|--------|-----------------------------|----------------|----------------------------|------------|

Erdgeschoss, rechts

| | | | | | | | |
|---------------|----------|-------|--------|-------|-------|------|----------------------|
| Wohnen/Essen | 6,135 x | 4,635 | = | 28,44 | 28,44 | 0,00 | 28,44 m ² |
| offene Küche | 2,750 x | 2,000 | = | 5,50 | | | |
| | -1,200 x | 0,300 | = | -0,36 | 5,14 | 0,00 | 5,14 m ² |
| Bad | 1,900 x | 1,510 | = | 2,87 | | | |
| | -1,000 x | 0,200 | = | -0,20 | | | |
| | -0,500 x | 0,400 | = | -0,20 | 2,47 | 0,00 | 2,47 m ² |
| Zimmer | 4,010 x | 3,830 | = | 15,36 | | | |
| | -0,400 x | 0,400 | = | -0,16 | 15,20 | 0,00 | 15,20 m ² |
| Flur | 1,900 x | 1,000 | = | 1,90 | 1,90 | 0,00 | 1,90 m ² |
| Flur | 5,600 x | 1,000 | = | 5,60 | | | |
| | 1,300 x | 1,000 | = | 1,30 | 6,90 | 0,00 | 6,90 m ² |
| Balkon zu 1/4 | 7,500 x | 1,000 | 0,25 = | 1,88 | | | |
| (6,0+5,0)/2 = | 5,500 x | 0,500 | 0,25 = | 0,69 | 2,57 | 0,00 | 2,57 m ² |

Summe der Wohnfläche der Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss, rechts **62,62 m²**

| Raum | Länge in m | Breite in m | Faktor | Fläche in m ² | Raum- summe | Abzug für Putz 0,00% | Wohnfläche |
|------|---------------|----------------|--------|-----------------------------|----------------|----------------------------|------------|
|------|---------------|----------------|--------|-----------------------------|----------------|----------------------------|------------|

Untergeschoss, links

| | | | | | | | |
|--------------------------------|----------|-------|--------|-------|-------|------|----------------------|
| Wohnen/Essen | 6,135 x | 4,635 | = | 28,44 | 28,44 | 0,00 | 28,44 m ² |
| offene Küche | 2,750 x | 2,000 | = | 5,50 | 5,50 | 0,00 | 5,50 m ² |
| Bad | 2,510 x | 1,900 | = | 4,77 | | | |
| | -0,500 x | 0,400 | = | -0,20 | 4,57 | 0,00 | 4,57 m ² |
| Zimmer | 3,830 x | 4,010 | = | 15,36 | 15,36 | 0,00 | 15,36 m ² |
| Flur | 4,900 x | 1,000 | = | 4,90 | | | |
| | 1,000 x | 1,000 | = | 1,00 | 5,90 | 0,00 | 5,90 m ² |
| Terrasse (überdeckt zu 1/4) | 6,500 x | 1,000 | 0,25 = | 1,63 | 1,63 | 0,00 | 1,63 m ² |

Summe der Wohnfläche der Zweizimmerwohnung im Untergeschoss, links **61,40 m²**

| Raum | Länge in m | Breite in m | Faktor | Fläche in m ² | Raum- summe | Abzug für Putz 0,00% | Wohnfläche |
|------|---------------|----------------|--------|-----------------------------|----------------|----------------------------|------------|
|------|---------------|----------------|--------|-----------------------------|----------------|----------------------------|------------|

Untergeschoss, rechts

| | | | | | | | |
|--------------------------------|----------|-------|--------|-------|-------|------|----------------------|
| Wohnen/Essen | 6,135 x | 4,635 | = | 28,44 | 28,44 | 0,00 | 28,44 m ² |
| offene Küche | 2,750 x | 2,000 | = | 5,50 | 5,50 | 0,00 | 5,50 m ² |
| Bad | 2,510 x | 1,900 | = | 4,77 | 4,57 | 0,00 | 4,57 m ² |
| | -0,500 x | 0,400 | = | -0,20 | | | |
| Zimmer | 3,830 x | 4,010 | = | 15,36 | 15,60 | 0,00 | 15,60 m ² |
| | 0,600 x | 0,400 | = | 0,24 | | | |
| Flur | 4,900 x | 1,000 | = | 4,90 | 5,90 | 0,00 | 5,90 m ² |
| | 1,000 x | 1,000 | = | 1,00 | | | |
| Terrasse (überdeckt zu 1/4) | 7,500 x | 1,000 | 0,25 = | 1,88 | 2,57 | 0,00 | 2,57 m ² |
| | 5,500 x | 0,500 | 0,25 = | 0,69 | | | |

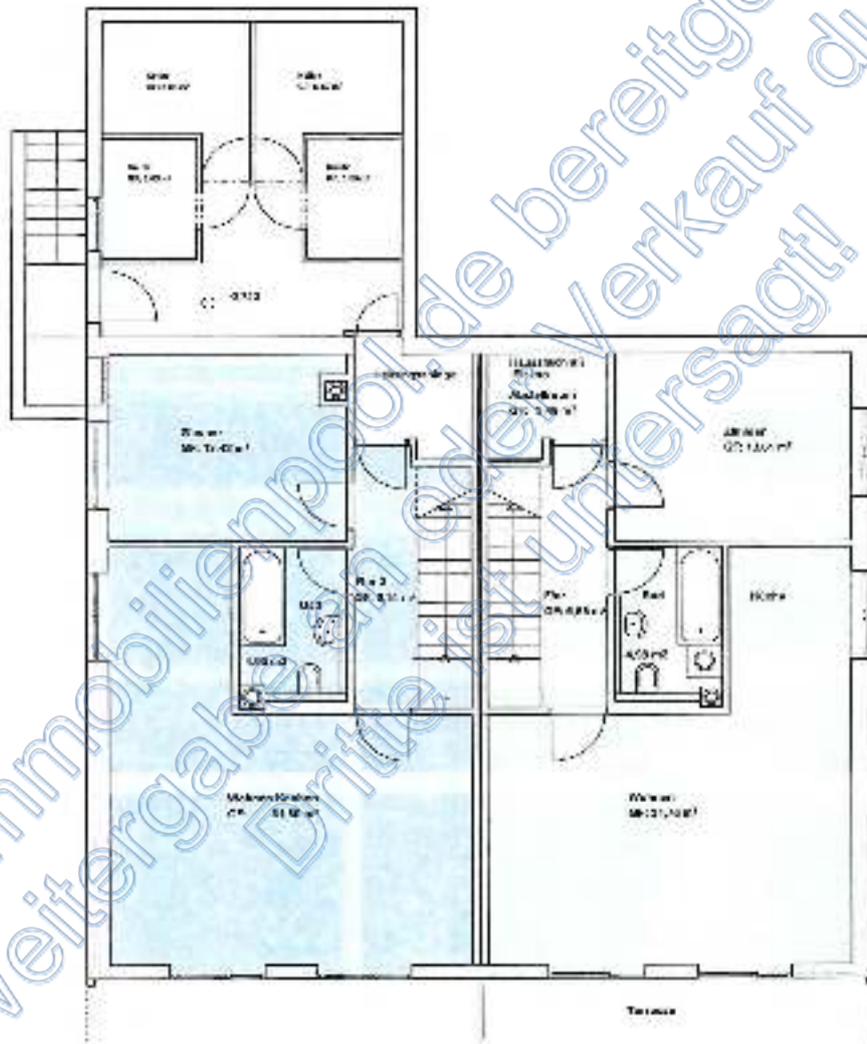
Summe der Wohnfläche der Zweizimmerwohnung im Untergeschoss, rechts 62,58 m²

Summe der Wohnfläche des Wohnhauses mit vier Wohnungen 248,44 m²

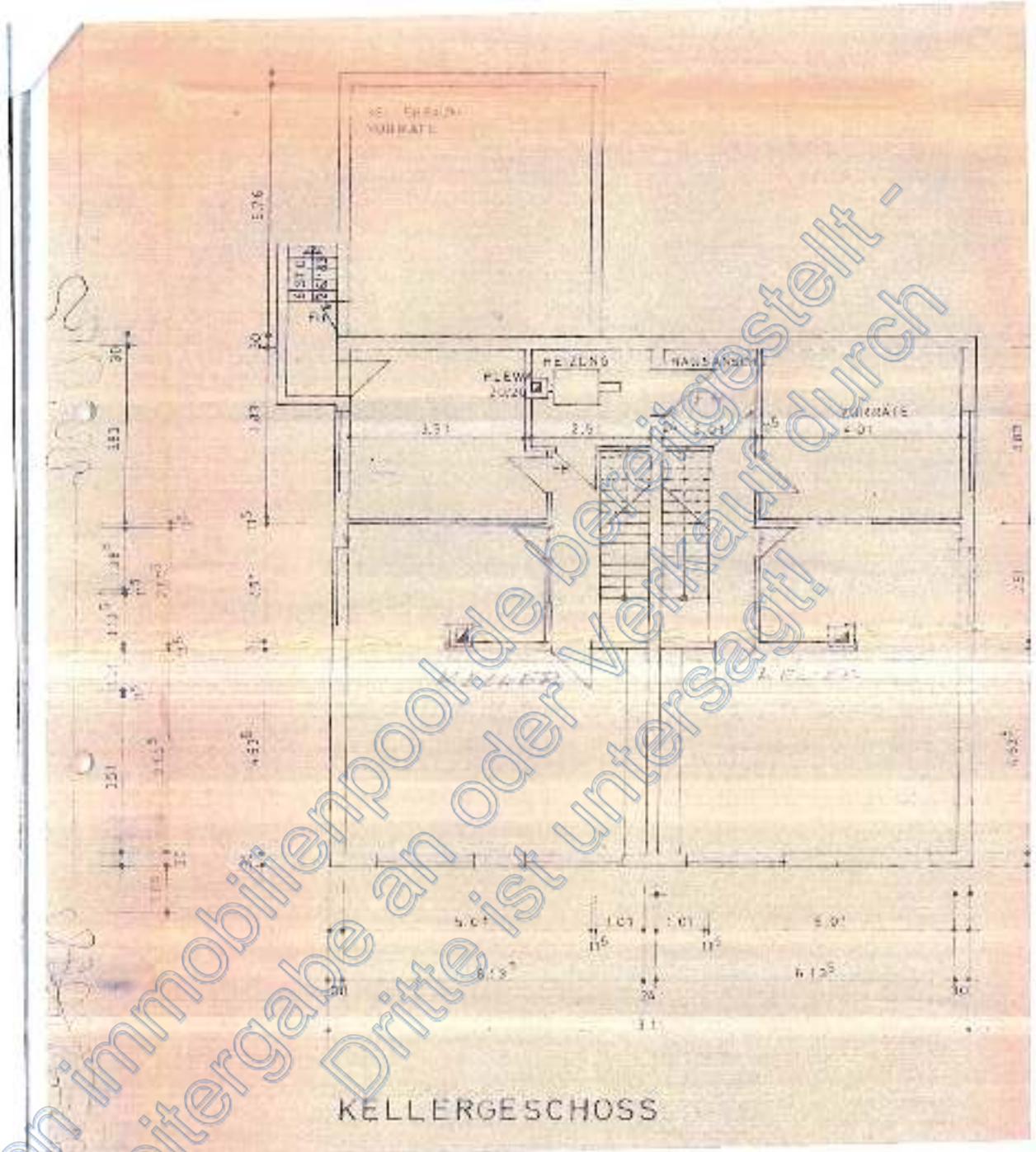
Baupläne unmaßstäblich

Wohnhaus mit vier Wohnungen (tatsächlicher Bestand - genehmigt sind max. zwei Wohneinheiten)
und Garagengebäude auf separatem Grundstück

Grundriss Kellergeschoss (tatsächlicher Bestand)

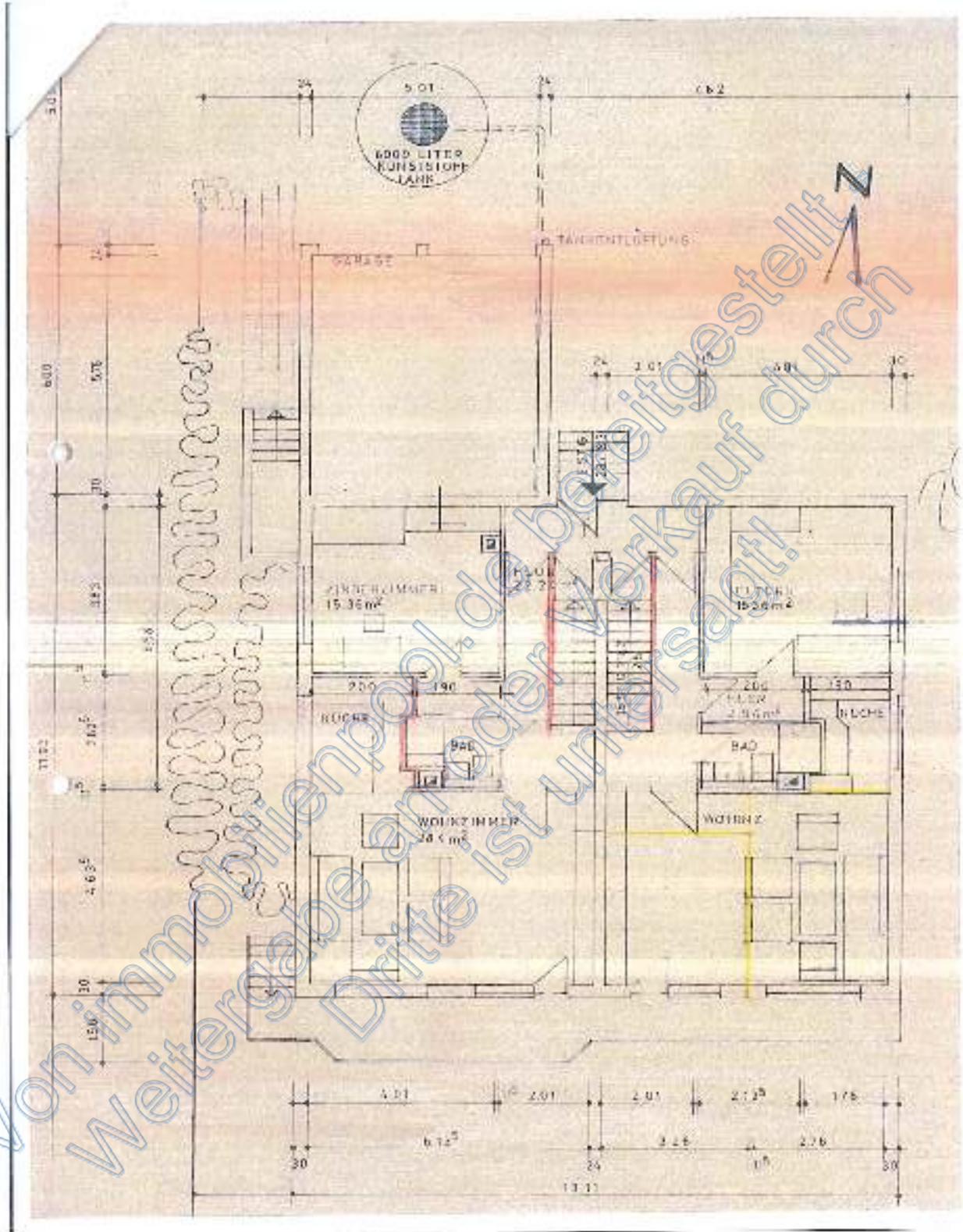


Grundriss Kellergeschoss (baurechtlicher Zustand)



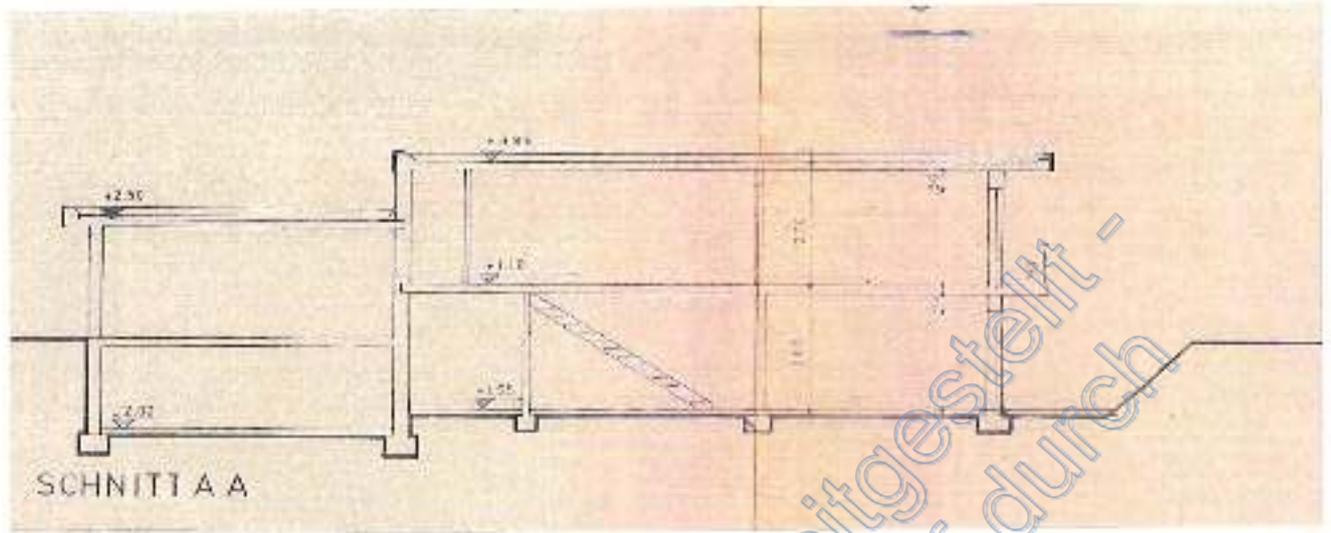
KELLERGECHOSS

Grundriss Erdgeschoss (baurechtlicher Zustand)



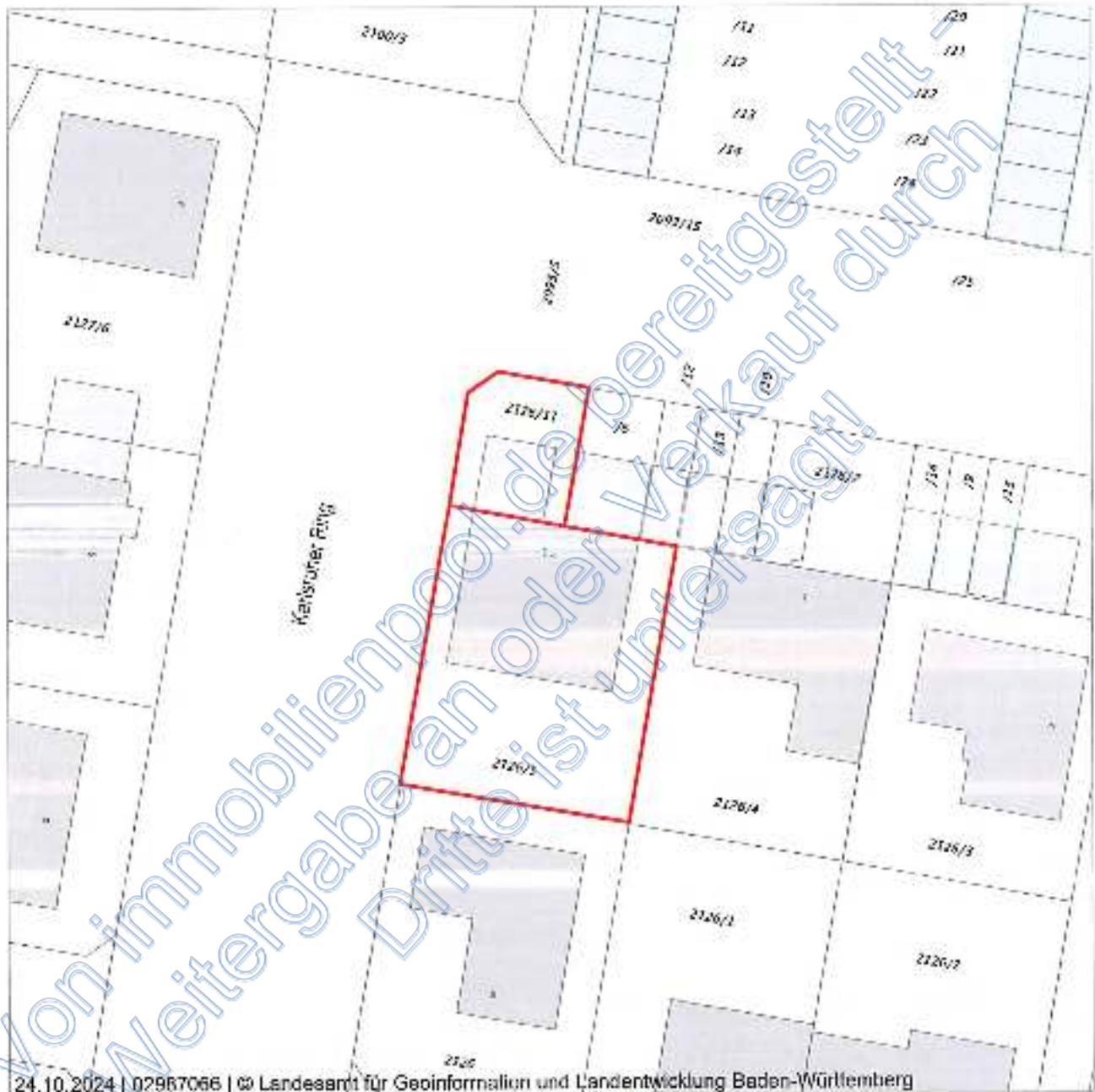
Von immobilienpool.de bereitgestellt
 Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Gebäudequerschnitt



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

Lageplan M 1 : 500



24.10.2024 | 02987066 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Ausdehnung: 170 m x 170 m

Maßstab (im Papierdruck): 1:500



Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Reichweite des Flurstückskennzeichners für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Verkehrs-, Straßen-, Flurstücksgrenzen und Flurstückskennzeichen.

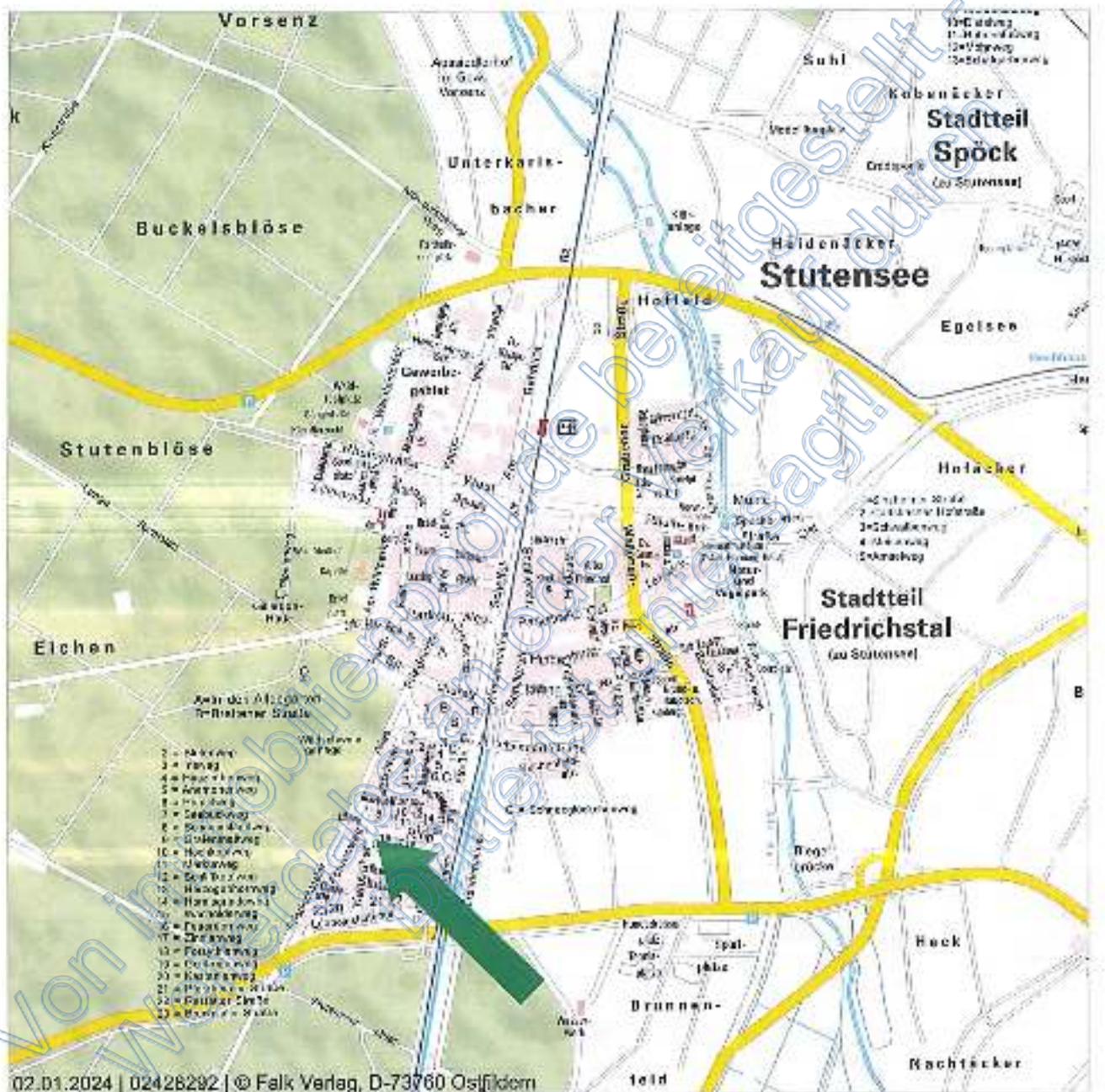
Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Januar 2022

Anlage 5
zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in
76297 Stutensee-Friedrichstal, Karlsruher Ring 1a



Stadtplan M 1 : 20.000



02.01.2024 | 02428292 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausrichtung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Sie enthält u.a. die Beschriftung, Höhenlinien, topographische und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt nichteindeutig für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exemplar genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zweipersonenunternehmen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle:

HAIRDFORCE GmbH & Co. KG Stand: 2024

Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76297 Stutensee-Friedrichstal, Karlsruher Ring 1a

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude: Mehrfamilienwohnhäuser mit bis zu 8 WE, Typ 4.1
derzeitiger Zustand

| Standardmerkmal | Standardstufe | | | | | Wägung | Anmerkung |
|---|---------------|---|------------|------------|-------------|-------------|-----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Außenwände | | | 0,5 | 0,5 | | 23% | |
| Dächer | | | 1 | | | 15% | |
| Außentüren und Fenster | | | 0,8 | 0,2 | | 11% | |
| Innenwände und -türen | | | 1 | | | 11% | |
| Deckenkonstruktion | | | 1 | | | 11% | |
| Fußböden | | | 1 | | | 5% | |
| Sanitäreinrichtungen | | | 1 | | | 9% | |
| Heizung | | | 0,7 | 0,3 | | 9% | |
| Sonst. techn. Ausstattung | | | 1 | | | 6% | |
| Kostenkennwerte in EUR/m² BGF | | | 825 | 885 | 1190 | 100% | |

| Standardmerkmal | Wägungsanteil | Anteil am Kostenkennwert | Anteil an der Standardstufe |
|--|---------------|------------------------------|-----------------------------|
| Außenwände | 23% | 208 EUR/m ² | 0,81 |
| Dächer | 15% | 124 EUR/m ² | 0,45 |
| Außentüren und Fenster | 11% | 94 EUR/m ² | 0,35 |
| Innenwände und -türen | 11% | 91 EUR/m ² | 0,33 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11% | 91 EUR/m ² | 0,33 |
| Fußböden | 5% | 41 EUR/m ² | 0,15 |
| Sanitäreinrichtungen | 9% | 74 EUR/m ² | 0,27 |
| Heizung | 9% | 79 EUR/m ² | 0,3 |
| Sonst. techn. Ausstattung | 6% | 50 EUR/m ² | 0,18 |
| Kostenkennwert in EUR/m² | | 852 EUR/m² | |
| durchschnittliche Standardstufe, gerundet | | | 3,2 |

Hinweis: Für Mehrfamilienhäuser werden in der ImmoWertV keine Wägungsanteile der Bauteile angegeben. Es wurde für markt- und sachgerecht erachtet, die in der ImmoWertV angegebenen Wägungsanteile für Ein- und Zweifamilienhäuser entsprechend zu übernehmen, da bei Drei- und Vierfamilienhäusern ein vergleichbares Verhältnis der angesetzten Bauteile vorliegt.

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 2:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 3:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 4:
Ansicht von der
Gartenseite aus



Foto 5:
Ansicht von der
Gartenseite aus



Foto 6:
Ansicht von der
Gartenseite aus



Foto 7:
Blick auf den Garten
und Terrasse

Von immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an den Verkäufer durch
Dritte ist untersagt!



Foto 9:
Garagedach mit Anschluss
an das Wohngebäude



Foto 10:
Mieterkeller unter
der Garage



Foto 11:
Stromzähler und Sicherungen
im KG



Foto 12:
Treppe zur Wohnung
im UG, rechts

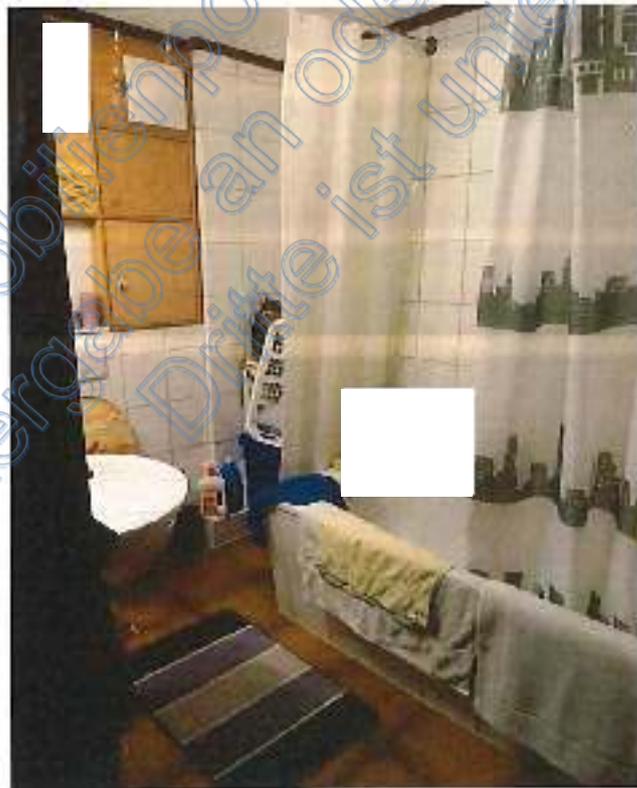


Foto 13:
Bad im UG, rechts



Foto 14:
Zimmer UG, rechts



Foto 15:
Treppe zur Wohnung
UG, rechts



Foto 16:
Zimmer im UG, rechts



Foto 17:
Zimmer UG, rechts



Foto 18:
Treppe zur Wohnung,
UG, links



Foto 19:
Bad im UG, links

Foto 20:
Wohnung UG, links

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

Foto 21:
Zimmer UG, links



Foto 22:
Bad im EG, links

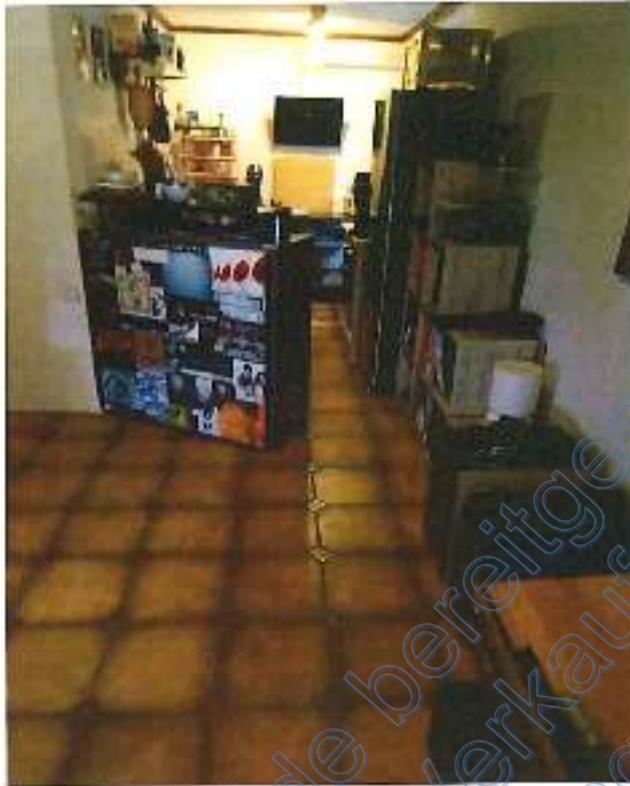


Foto 23:
Wohnung im EG, links



Foto 24:
Flur im EG, links



Foto 25:
Balkon im EG

Foto 26:
Wohnung im EG, rechts

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



Foto 27:
Bad im EG, rechts

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