

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.:
23.071

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

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



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

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de

IBP-NETZWERK.DE
SACHVERSTÄNDIGE | ARCHITECTEN | STATIKER

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

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

Aktenzeichen: **2 K 23/22**



Ort: **76228 Karlsruhe-Grünwettersbach**

Straße: **Busenbacher Straße 31**

Objektart: **Einfamilienwohnhaus und
Doppelgarage auf Flst. Nr. 75584**

Wertermittlungsstichtag: **31.05.2023**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
754.000EUR

In Worten: Siebenhundertvierundfünfzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 39 Seiten und 6 Anlagen mit 22 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	10
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	12
5.1 Vorbemerkungen	12
5.2 Bauweise und Nutzung	12
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	13
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	16
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	16
6. WERTERMITTLUNG	16
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
6.2 Bodenwert	21
6.3 Sachwert	23
6.4 Ertragswert	32
6.5 Verkehrswert	37
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss	38
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	39
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Baupläne, teils M 1 : 100, teils unmaßstäblich	5
Anlage 3: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 4: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 5: Fotografien vom Bewertungsobjekt	13
Anlage 6: Ermittlung des Kostenkennwerts	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Eineinhalbgeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus sowie eine Doppelgarage	
Wertermittlungstichtag	31.05.2023	
Flist.Nr.	75584	
Grundstücksgröße	559 m ²	
Vermietbare Fläche	Wohnfläche	228,00 m ²
Bruttogrundfläche	Einfamilienwohnhaus	433,92 m ²
	Doppelgarage	36,00 m ²
Baujahr	Einfamilienwohnhaus	1988
	Doppelgarage	1988
Jahres-Rohertrag	26.796 EUR	
Bewirtschaftungskosten	15,90%	
Liegenschaftszinssatz	2,10%	
Vervielfältiger	28,54	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	44	
Bodenwert	357.760 EUR	
Sachwert	753.997 EUR	
Ertragswert	754.216 EUR	
Verkehrswert (Marktwert)	754.000 EUR	
Wert pro m ² Wohnfläche	3.307 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	28,14	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	3,55%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	2,99%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	1.569 EUR	

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis 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 23/22**

Beschluss: Vom 25.10.2022

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 25.10.2022 (2 K 23/22).

Ort: **76228 Karlsruhe-Grünwettersbach**

Straße: **Busenbacher Straße 31**

Flst.Nr.: 75584

Landkreis: Karlsruhe

Objektbesichtigung: Am 31.05.2023

Teilnehmer: Frau xxxxx-xxxx (Miteigentümerin) sowie der unterzeichnende Sachverständige.

Wertermittlungsstichtag: 31.05.2023
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 31.05.2023
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene
Unterlagen:

- Beschluss vom 25.10.2022 mit Auftragsschreiben vom 05.04.2023
- Grundbuchauszug vom 03.06.2022

Von den Beteiligten übergeben
Unterlagen:

- Mietwertgutachten des Sachverständigen xxxxxx xxxxxx vom 20.04.2023

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Bauakteneinsicht beim Bauamt Karlsruhe am 13.06.2023
- Baugenehmigung vom 02.12.1987 für Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
- Baugenehmigung vom 05.10.1998 für Anbau Wintergarten
- Telefonische Auskunft des Liegenschaftsamts Karlsruhe am 01.06.2023 bzgl. Baulasten und Erschließungskosten
- Angaben zum Bebauungsplan über das Geoportal der Stadt Karlsruhe
- Auskunft bzgl. Bodenrichtwert über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 01.06.2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 02.06.2023 bzgl. Altlasten
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragungen

Datum: Vom 03.06.2022

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 1 eingetragen:
1 xxxxx xxxx
2 xxxxxxxxx xxxxx-xxxx, geb. xxxxx
- Miteigentum je 1/2 -

Grundbuch von: Durlach

Amtsgerichtsbezirk: Maulbronn

Gemarkung: Grünwettersbach

Blatt: Nr. 7.459

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

Flst. Nr. 75584, Busenbacher Straße 31, Gebäude- und Freifläche mit einer
Größe von:

559 m²

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 17.05.2022 (2 K 23/22).
Eingetragen am 03.06.2022.

Wertung der Eintragungen:

Die Eintragung hat keine wertrelevante Auswirkung.

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

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des
Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten
wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird
davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch
Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen
berücksichtigt werden.

3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gilt der
Bebauungsplan "Im Spiegelgärtle", welcher am 23.01.1982 in Kraft getreten
ist.

Zulässige Art der
baulichen Nutzung:

WA (allgemeines Wohngebiet)

Zulässiges Maß der
baulichen Nutzung:

Grundfläche 140 m², Geschossfläche 260 m², 1 Vollgeschoss, offene
Bauweise, max. 2 Wohneinheiten, Dachneigung 45°

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts Altlußheim vom 10.05.2023 sind
für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres und des äußeren
Erscheinungsbildes vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen
wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren:

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Grundstücksqualität:

Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

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

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse: Das Anwesen wird derzeit von der Miteigentümerin eigengenutzt.

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

Karlsruhe ist die drittgrößte Stadt im Bundesland Baden-Württemberg und hat rund 315.000 Einwohner. Die Stadt ist Oberzentrum der Region Mittlerer Oberrhein und liegt im Rheintal, ca. 65 km südlich von Mannheim und ca. 70 km westlich der Landeshauptstadt Stuttgart.

Die Kommunen am Oberrhein mit dem Oberzentrum Karlsruhe haben sich zur Technologieregion Karlsruhe zusammengeschlossen. Die Technologieregion ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte Europas. Außerdem ist Karlsruhe mit Sitz des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofes auch bekannt als "Residenz des Rechts". Neben vielen kulturellen Angeboten, prägt der hohe Grünanteil das Stadtgebiet. Ein Viertel des Stadtgebietes ist von Wald bedeckt.

Wirtschaftsdaten:

Karlsruhe liegt im Rheintal in einer geographisch sehr günstigen Position im Südwesten Deutschlands. Die Technologieregion Karlsruhe ist Wirtschaftsschwerpunkt und Dienstleistungszentrum mit zahlreichen Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen. Eine Spitzenstellung nehmen die Universität mit dem Forschungszentrum und die Hochschule Karlsruhe -Technik und Wirtschaft- ein.

Berufseinpender an SvB: 58,8 %

Berufsauspendler an SvB: 39,7 %

(Quelle: www.karlsruhe.de, www.wegweiser-kommune.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Südwestwirtschaft ist weiterhin geprägt durch steigende Preise und Unwägbarkeiten infolge des Ukraine-Kriegs. Hinzu kommen die fortlaufenden Material- und Lieferengpässe. Die im Rahmen des disruptiven Umfelds erfolgte erste Schätzung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg ergab für das 3. Quartal 2022 einen saison- und arbeitstäglich bereinigten Anstieg von 1,9 % gegenüber dem Vorquartal. Die Ergebnisse können diesmal allerdings eine größere Unsicherheit aufweisen. Über die vergangenen 4 Quartale zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate im Durchschnitt ebenfalls ein positives Wirtschaftswachstum. Angesichts der als Konjunkturindikator erfassten Frühindikatoren wie den Auftragseingängen im Verarbeitenden Gewerbe oder dem L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex deutet sich eine zunehmende Abkühlung der Konjunktur Ende des Jahres 2022 und zu Beginn des Jahres 2023 an.

Im 3. Quartal 2022 zeigte sich im Verarbeitenden Gewerbe preis-, saison- und arbeitstäglich bereinigt ein Anstieg der Umsätze (+ 1,1 %) und Auftragseingänge (+ 1,3 %) gegenüber dem Vorquartal. Für das 4. Quartal deuten die Zahlen der ersten beiden Monate jedoch auf einen Wachstumsrückgang hin, wobei die Auftragseingänge stärker zurückgehen als die Erlöse. Einzelne Branchen entwickelten sich dabei unterschiedlich.

Die Lage am Arbeitsmarkt ist weiterhin positiv. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erhöhte sich im 3. Quartal 2022 um 1,5 % zum Vorjahr. Die Inanspruchnahme von konjunktureller Kurzarbeit erreichte einen neuen Tiefstand innerhalb der letzten 3 Jahre. Die Inflation lag im 3. Quartal 2022 bei 8 %. Insbesondere die durch den Ukraine-Krieg erhöhten Energiepreise befeuerten die Teuerung. Im 4. Quartal stieg die Inflationsrate auf 9,3 %. Während sich die Energiepreise etwas entspannten, stiegen besonders die Nahrungsmittelpreise mit 21,1 % gegenüber dem Vorjahr.

(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2023/1 vom Januar 2023)

Demographischer Wandel:	Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Karlsruhe bis zum Jahre 2030 um etwa 5,0 % zunehmen. Die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung basieren auf Daten aus dem Jahr 2012 und sind damit inzwischen veraltet. Die Veröffentlichung einer neuen Vorausberechnung mit Zeithorizont 2040 wird sich, aufgrund der schwierigen Datenlage, weiter verzögern. Einen Veröffentlichungstermin können wir derzeit noch nicht bestimmen.
Demographietyp:	Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)
Immobilienmarkt:	Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2022 bis März 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76228 (Karlsruhe-Grünwettersbach) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt. (Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)
	Wohnfläche pro Person: 41,3 m ² Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern: 21,4 % (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)
Mikrolage	Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsgebiet des Karlsruher Stadtteils Grünwettersbach in der Busenbacher Straße.
Bauweise:	Offene Bauweise
Wohnlage:	Gute Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage.
Gewerbelage:	Keine Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung
Entfernung zur Stadtmitte:	Das Objekt befindet sich in der Karlsruhe Stadtteil Grünwettersbach ca. 11 km vom Marktplatz (Pyramide) entfernt

Infrastruktur

Individualverkehr:	Die Bundesstraßen 3, 10 und 36 führen durch Karlsruhe. Die nächste Auffahrt zur B 3 ist ca. 3,2 km entfernt. Gute Anbindungen zu den Autobahnen A 5 und A 8. Die nächste Autobahnauffahrt (A 8, Anschlussstelle Karlsbad) ist ca. 2,4 km entfernt
ÖPNV:	Das Netz des ÖPNV ist in Karlsruhe gut ausgebaut. Es gibt einen innerstädtischen Bus- und Straßenbahnverkehr. Die nächste Bushaltstelle ist ca. 300 m entfernt. Die nächste Straßenbahnhaltestelle (Durlach, Zündhütte) ist ca. 4 km entfernt. Die Entfernung zum Hauptbahnhof Karlsruhe beträgt ca. 8,5 km.
Schulen:	In Karlsruhe sind sämtliche allgemeinbildenden Schulen vorhanden. Außerdem besitzt Karlsruhe sieben Hochschulen (u.a. die Universität, die Hochschule für Technik und Wirtschaft sowie die Pädagogische Hochschule) sowie eine Berufsakademie und diverse Berufsschulen.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Karlsruhe mit komplettem Angebot gegeben.
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Großstadt sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Einspurige, gepflasterte Sackgasse ohne Gehwege
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. Während der Objektbesichtigung wurden keine erhöhten Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt.
Zusammenfassende Beurteilung:	Gute Wohnlage im Ortsgebiet des Karlsruhe Stadtteils Grünwettersbach
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.karlsruhe.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 75584 handelt es sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Eckgrundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksbreite:	Zwischen ca. 18 m im vorderen Bereich und ca. 22 m im hinteren Bereich
Grundstückstiefe:	Bis ca. 28 m

- Grenzbebauung-/überbauung:** Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist lediglich die Garage mit einer Gebäudeseite bis an die Grundstücksgrenze gebaut.
- Eine Grenzüberbauung besteht offenbar nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
- Untergrundverhältnisse:** Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.
- In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
- Topographie:** Das Gelände hat leichte Hanglage. Die Höhenlage zu den Straßen und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
- Altlasten:** Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen).
- Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.
- Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz Karlsruhe vom 02.06.2023 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.
- Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.
- Unterirdische Leitungen:** Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Erschließung:** Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
- Erschließungskosten:** Laut telefonischer Auskunft des Liegenschaftsamts der Stadt Karlsruhe vom 01.06.2023 sind für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 75584 alle Erschließungsbeiträge bezahlt.
- Hausanschlüsse:** Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation und Kabelfernsehen
- Einfriedigung:** Einfriedigung mit Maschendrahtzaun und Holztor
- Außenanlagen:** Hofbefestigung mit Betonverbundsteinen, gärtnerische Anlage mit kleiner Grünfläche und Büschen
- Die Außenanlagen befinden sich in durchschnittlichem Unterhaltungszustand.
- Parkmöglichkeiten:** Auf dem Grundstück ist eine Doppelgarage vorhanden.
- Im öffentlichen Straßenraum ist die Parkplatzsituation schwierig.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objektes 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, soweit nichts anderes vermerkt ist.

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 75584 befindet sich ein eineinhalbgeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus und eine Doppelgarage jeweils in Massivbauweise.

Der Zugang bzw. die Zufahrt erfolgen von der Straße aus.

Nutzung :

Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus

KG:

Heizungsraum, Öllageraum, Hauswirtschaftsraum, Sauna mit Dusche, Hobbyraum und zwei Kellerräume

EG:

Wohn-/Esszimmer, Küche, zwei Zimmer, Dusche/WC, Abstellraum, Diele, Wintergarten und Terrasse

1. DG:

Vier Zimmer, Ankleide, Abstellraum, Bad/Dusche/WC und Balkon

2. DG:

Zwei Zimmer, Galerie und Dusche/WC.

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG, 1. DG und 2. DG beläuft sich auf insgesamt 228 m².

Gebäude 2: Doppelgarage

Eingeschossiges, nicht unterkellertes Garagengebäude für zwei Pkws

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Einfamilienwohnhaus

Baujahr:	1988
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	1998 Anbau des Wintergartens 2017 Erneuerung des Heizbrenners
Anzahl der Geschosse:	Ein Vollgeschoss
Unterkellerung:	Vollunterkellerung
Dachausbau:	1. und 2. Dachgeschoss sind zu Wohnzwecken ausgebaut
Rohbau	
Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Stahlbetonaußenwände; Innenwände aus Mauerwerk
Geschosswände:	Außenwände aus Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem; Innenwände aus Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken; über dem 1. DG Holzbalkendecke
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und
Fassade:	Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem
Treppe:	Massivtreppe mit Natursteinbelag
Ausbau	
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach)
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen, teils Glastüren; normale, bauteitübliche Haustüre
Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen, Alarmanlage, Hebeanlage
Heizung:	Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Fußbodenheizung im EG (außer 2 Zimmer) und über Heizkörper in zwei Zimmern im EG sowie im 1. und 2. DG; ein Kachelofen im EG, ein Schwedenofen im 2. DG. Ein Zimmer im EG ist unbeheizt; 3 Öltanks im KG mit jeweils 2.000 Liter Fassungsvermögen
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	KG: Fliesen EG: Fliesen; ein Zimmer mit Parkett und ein Zimmer mit PVC-Belag 1. DG: Parkett 2. DG: Parkett
Sanitärräume:	KG: Sauna mit Dusche, raumhoch geflieste Wände

	<p>EG: Dusche mit WC und Waschbecken, raumhoch geflieste Wände, Boden gefliest, Gäste-WC mit Waschbecken, raumhoch geflieste Wände und Boden gefliest</p> <p>1. DG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken, raumhoch geflieste Wände und Boden gefliest</p> <p>2. DG: WC mit Waschbecken, raumhoch geflieste Wände, Boden gefliest</p>
Wände:	Rauputz mit Anstrich und teils Tapeten
Decken:	Rauputz; die Dachschrägen sind mit Holz verkleidet und die Sparren sind sichtbar
Balkone, Terrasse:	Terrasse mit Granitbelag und Metallgeländer im EG, Balkon im 1. DG mit Fliesenbelag und Holzgeländer
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. Die Außenwände sind gedämmt und ist eine Aufdachdämmung vorhanden.
Energieausweis:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "baujahrestypisch und nicht mehr ganz zeitgemäß" zu beurteilen.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein eineinhalbgeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus. Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Alle Räume sind natürlich belichtet und belüftet. Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Baupläne verwiesen.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude befindet sich in befriedigendem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsanstau bzw. Mängeln und Schäden: - die Wintergartenfenster und Türen sind erneuerungsbedürftig (teils verfaulte Rahmen) - ein Dachflächenfenster ist erneuerungsbedürftig - das äußere Holzwerk ist renovierungsbedürftig - die Heizung ist in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig - die Alarmanlage ist kaputt - Marderbefall im Dachgeschoss (Firstabschlusskappe fehlt)

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

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

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

Besondere Ausstattungsmerkmale: Wintergarten mit Markise, Balkon, Terrasse, Sauna, Hebeanlage, Alarmanlage, Kachelofen, Schwedenofen

Sonstiges Zubehör: Einbauküche; diese wird bei der Wertermittlung nicht mitbewertet

Gebäude 2:

Doppelgarage

Baujahr: 1988

Renovierung / Modernisierung / Umbau: Entfällt

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Nicht unterkellert

Rohbau

Fundamente: Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Geschosswände: Mauerwerk

Dach: Flachdach mit Abdichtung und Kies

Fassade: Putzfassade

Türen/Tore: Zwei Holztore mit elektrischem Antrieb, eine Holztüre zum Garten

Installationen: Strom und Wasser

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich in befriedigendem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsanstau bzw. Mängeln und Schäden:
 - die Pergola vor der Garage ist abbruchreif
 - das äußere Holzwerk ist renovierungsbedürftig

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

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

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

Besondere Ausstattungsmerkmale: Pergola und Überdachung

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Eineinhalbgeschossiges Wohngebäude (Einfamilienwohnhaus) mit überdurchschnittlicher Wohnfläche sowie eine Doppelgarage. Das Erscheinungsbild ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde als Wohnhaus mit Doppelgarage genehmigt und seither offenbar auch so genutzt.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung als Einfamilienwohnhaus in Frage kommen. 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 der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienwohnhaus unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

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

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

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.

Allgemeine Kriterien für die Eignung

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf der Verfahren soll den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Personen entsprechen. Die Bewertung, inklusive Verfahrenswahl, ist zudem auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall);
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen);
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m.d. ImmoWertV, Abschnitt 2) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

2. dem Bodenwert.

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

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

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und

2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

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

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

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und

2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

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

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage. Das Objekt ist durch die Miteigentümerin eigengenutzt. Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWert V) herangezogen.

Unterstützend zum Sachwert wird auch der Ertragswert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem auch 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 Gutachterausschusses von Karlsruhe gibt zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von **640,- Euro pro m²** (aus BORIS-BW) an. Dieser Richtwert bezieht sich auf eine unbebaute Grundstücksfläche, inkl. Erschließungskosten, baureifes Land und Wohnbauflächen, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie eine Grundstückstiefe von 40 m. Weitere Angaben bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden nicht definiert.

Beurteilung

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 **640,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde vom Bodenrichtwert ausgegangen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	640 EUR
evtl. Zu- /Abschlag	0 EUR
Bodenwert angepasst:	640 EUR
Berechnung:	
<i>Flst. Nr. 75584 mit einer Größe von 559 m²:</i>	
559 m ² x	640EUR = 357.760 EUR
Bodenwert gesamt	= 357.760EUR

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 der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

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

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

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

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

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:

Einfamilienwohnhaus

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 433,92 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Einfamilienhaus, Typ.1.01 (EG, DG ausgebaut, unterkellert, freistehend)

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

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 861 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,1

Korrekturen, Zu-/Abschläge

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

Für Zweifamilienhäuser ist zudem ein Korrekturfaktor auf den Kostenkennwert von 1,05 vorzunehmen.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Im vorliegenden Fall ist ein Zuschlag für die ausgebauten Räume im 2. DG vorzunehmen (2. DG ist in der BGF nicht berücksichtigt). Der Zuschlag wird mit 10 % für sach- und marktgerecht erachtet.

Ansonsten sind keine Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Ausgebaute Räume im 2. DG		10%
---------------------------	--	-----

Summe der Zu- und Abschläge:	+	10%
------------------------------	---	-----

Anzusetzender Korrekturfaktor:		1,10
--------------------------------	--	------

Baupreisindex	Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr 2010 = 100) =	1,764	-Stand 1. Quartal 2023-
Baujahr	1988		
Gebäudealter	35	Jahre	

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

2017 wurde der Heizungs Brenner erneuert. Ansonsten wurden bislang keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

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

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.

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude von 1988, welches bislang nicht wesentlich modernisiert wurde.

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

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	35	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	1	Punkte

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

RND	45	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :			861,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	1,100	= 947,10EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,764	= 1.670,68EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	433,92	= 724.941 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes			724.941 EUR
---------------------------------	--	--	-------------

in der BGF nicht erfasste Bauteile:

Markise, Balkon, Terrasse, Sauna, Hebeanlage, Alarmanlage, Kachelofen, Schwedenofen			46.000 EUR
---	--	--	------------

Herstellungskosten der baulichen Anlage			770.941 EUR
---	--	--	-------------

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

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)			
--	--	--	--

770.941 EUR	x	0,5625	= 433.654 EUR
-------------	---	--------	---------------

Einfamilienwohnhaus			= 433.654 EUR
----------------------------	--	--	----------------------

Gebäude Nr. 2:

Doppelgarage

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt:	36,00	m ²
-----------------------------	-------	----------------

Kostenkennwert

NHK 2010

ähnlich Garage Typ 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgarage, mittlerer Standard

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der ImmoWertV.

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

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Entfällt		0%
Summe der Zu- und Abschläge:	+	0%
Anzusetzender Korrekturfaktor:		1,00

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag
 (Basisjahr 2010 = 100) = 1,764 -Stand 1. Quartal 2023-

Baujahr

1988

Gebäudealter

35 Jahre

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Es wurden bislang keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

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.

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude von 1988, welches bislang nicht wesentlich modernisiert wurde.

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

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	60	Jahre
Gebäudealter:	35	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte

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

RND	25	Jahre
-----	----	-------

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m ² :			365,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	= 365,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,764	= 643,86EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	36,00	= 23.179 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 23.179 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes				23.179 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
Überdachung		=		500 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten der baulichen Anlage				23.679 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)				
-entfällt-				-
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
23.679 EUR	x		0,4167	= 9.867 EUR
<hr/>				
Doppelgarage		=		9.867EUR

Vorläufiger Sachwert

Einfamilienhauses	=	433.654 EUR
Doppelgarage	=	9.867 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	443.521 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	6,00% =	26.611 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		470.132 EUR
zzgl. Bodenwert		357.760 EUR
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert		827.892EUR

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

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

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

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

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

- die Wintergartenfenster und Türen sind erneuerungsbedürftig (teils verfault)
- ein Dachflächenfenster ist erneuerungsbedürftig
- das äußere Holzwerk ist renovierungsbedürftig
- die Heizung ist in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- die Alarmanlage ist kaputt
- Marderbefall im Dachgeschoss (Firstabschlusskappe fehlt)

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel: = 30.000EUR

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

- die Pergola vor der Garage ist abbruchreif
- das äußere Holzwerk ist renovierungsbedürftig

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus, der Schäden/Mängel und der Abbruchkosten für die Pergola = 2.500EUR

Sonstiges:

Entfällt = 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 32.500EUR

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.

Sachwertfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2022 Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 und auf Basis linearer Abschreibung ermittelt. Nach dieser Auswertung ergibt sich für Karlsruhe und Stadtteile für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, bei dem ermittelten, vorläufigen Sachwert und einem Bodenwertniveau von 600,-- Euro ein Sachwertfaktor von etwa 0,91. Bei einem Bodenwertniveau von 800,-- Euro beläuft sich der Sachwertfaktor auf etwa 1,22. **Für das tatsächlich vorhandene Bodenwertniveau von 640,-- Euro wäre dies ein interpolierter Sachwertfaktor von ca. 0,97.**

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

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

Nach dem Modell der ImmoWertV2010 würde sich ein vorläufiger Verkehrswert von rund 776.000,-- Euro ergeben. **Die o. g. Sachwertfaktoren beziehen sich auf diesen vorläufigen Sachwert nach dem Modell ImmoWertV2010.**

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein **Marktanpassungsfaktor von 0,95** als angemessen und marktgerecht erachtet (begehrte Wohnlage, freistehendes EFH, befriedigender Zustand). Dies entspricht den Erfahrungswerten bei ähnlichen Objekten in vergleichbaren Lagen. Die Preisentwicklung seit Auswertung der zuvor genannten Sachwertfaktoren ist berücksichtigt. Hierbei wurde insbesondere die Lage zum Stichtag auf dem Immobilienmarkt berücksichtigt.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors wurde auch die Tatsache berücksichtigt, dass seit Mitte 2022 Preiserückgänge für Wohnimmobilien zu verzeichnen sind, welche energetisch nicht auf dem neuesten Stand sind und auch ansonsten renovierungsbedürftig sind. Gründe für die Preiserückgänge sind die in kurzer Zeit stark gestiegenen Bauzinsen, die hohe Inflation, die Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Beheizung der Gebäude, die zwischenzeitlich mal stark gestiegenen Gas- und Ölpreise sowie die unsichere wirtschaftliche Lage.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	827.892EUR
Sachwertfaktor: 0,95		
das entspricht einem Zuschlag von -5,00%	=	-41.395 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		786.497EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	32.500EUR
Sachwert	=	753.997EUR

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

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

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

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

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 15 % und 17 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 15,90 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

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

Verwaltungskosten:

345,00EUR	1	Einheit	=	345EUR
45,00EUR	2	Garagen	=	90EUR

Instandhaltungsrücklage

13,50EUR	228,00	m ² Wohnfläche	=	3.078EUR
102,00EUR	2	Garagen	=	204EUR

Mietausfallwagnis:

26.796,00EUR	2,0%		=	536EUR
--------------	------	--	---	--------

Bewirtschaftungskosten insgesamt

4.253EUR

Das entspricht ungefähr

15,90%

Anmerkung:

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

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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

Einflussfaktoren

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

Einflussfaktoren

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

Zuständiger**Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat örtliche Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht 2022 wurden vom Gutachterausschuss folgende Liegenschaftszinssätze für Karlsruhe und Stadtteile ermittelt:

Ein-/Zweifamilienhäuser (nicht vermietete Objekte) 1,20 %
(Spanne -0,70 bis 3,00 %)

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

Freistehendes EFH 1,00 - 4,00 %

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:**

2,10%

(Einstufungskriterien: durchschnittliche Grundstücksausnutzung, mittleres Mietniveau, gute Wohnlage, eigengenutzt, überdurchschnittliche Wohnfläche, geringer Renovierungstau, längere Restnutzungsdauer). Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen seit der o. g. Ermittlungen ist berücksichtigt.

Beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes (höher) wurde auch die Tatsache berücksichtigt, dass seit Mitte 2022 Preisrückgänge für Wohnimmobilien zu verzeichnen sind, welche energetisch nicht auf dem neuesten Stand sind und auch ansonsten renovierungsbedürftig sind. Gründe für die Preisrückgänge sind die in kurzer Zeit stark gestiegenen Bauzinsen, die hohe Inflation, die Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Beheizung der Gebäude, die zwischendurch stark gestiegenen Gas- und Ölpreise sowie die unsichere wirtschaftliche Lage.

**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.

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

45	Jahre	x	2.143EUR	=	96.435EUR
25	Jahre	x	90EUR	=	2.250EUR
					98.685EUR

98.685 EUR / 2.233 EUR = 44,19
gerundet = 44 Jahre

Die mittlere Restnutzungsdauer beträgt: 44 Jahre

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus dem Mietwertgutachten vom 20.04.2023 entnommen und auf Plausibilität hin geprüft.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Einfamilienwohnhaus:

Wohnfläche im EG, 1. DG u. 2. DG: 228,00 m²

Mietsituation

Das Anwesen wird derzeit von der Miteigentümerin eigengenutzt.

**Marktüblich erzielbare
Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Für Karlsruhe gibt es einen qualifizierten Mietspiegel.

Im Mietspiegel wird die ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen. Diese ergibt sich aus Neuabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten sechs Jahre. Bei der Wertermittlung ist die derzeit am Markt erzielbare Miete anzusetzen, welche i. d. R. von der ortsüblichen Miete abweicht.

Allerdings ist der qualifizierte Mietspiegel lediglich für Wohnungen anwendbar. Für Einfamilienhäuser wurde im Teil II des Mietspiegels eine Auswertung erstellt. Demnach beläuft sich die übliche Miethöhe, für mit dem zu bewertenden Anwesen vergleichbare Wohnhäuser, auf 7,75 bis 10,50 Euro bei Wohnhausgrößen über 120 m².

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2022 bis März 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76228 (Karlsruhe-Grünwettersbach) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 76228				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	111	11,20 €	7,66 € - 15,00 €	75.501
Wohnungen	101 (91%)	11,26 €	7,66 € - 15,00 €	66.692 (88,3%)
<=30 m²	9 (8,1%)	13,69 €	11,17 € - 16,09 €	46.261 (61,3%)
>30 - 60 m²	27 (24,3%)	11,43 €	8,18 € - 14,13 €	53.531 (70,9%)
>60 - 90 m²	40 (36%)	10,78 €	7,39 € - 15,18 €	53.802 (71,3%)
>90 - 120 m²	21 (18,9%)	11,18 €	9,50 € - 12,90 €	47.732 (63,2%)
>120 - 160 m²	4 (3,6%)	9,85 €	7,61 € - 11,07 €	45.402 (60,1%)
>160 m²	-	-	-	44.997 (59,6%)
Häuser	10 (9%)	10,63 €	7,78 € - 12,73 €	8.809 (11,7%)
<=90 m²	-	-	-	7.507 (9,9%)
>90 - 120 m²	1 (0,9%)	10,00 €	-	7.807 (10,3%)
>120 - 160 m²	2 (1,8%)	11,02 €	10,14 € - 11,89 €	7.482 (9,9%)
>160 m²	7 (6,3%)	10,61 €	7,78 € - 12,73 €	7.129 (9,4%)

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

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 Einfamilienhäuser mit überdurchschnittlicher Wohnfläche in Karlsruhe-Grünwettersbach bei etwa **9,20 bis 9,40 Euro pro m² Wohnfläche**. Diese Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt. Aufgrund der übergroßen Wohnfläche und der Individualität des Wohnhauses erscheint eine höhere Miete nachhaltig nicht erzielbar.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m²	Miete pro m² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) EFH	228,00	9,40EUR	2.143EUR
2) Doppelgarage		-pauschal-	90EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 2.233EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 26.796EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -4.253EUR
Reinertrag			= 22.543EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
357.760EUR	x	2,10%	= -7.513EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 15.030EUR

Ertrag der baulichen Anlagen	=	15.030EUR
Barwertfaktor bei		
44 Jahren RND		
2,10% Liegenschaftszinssatz	x	28,54
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	428.956EUR
zzgl. Bodenwert	=	357.760EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	786.716EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	=	-32.500EUR
Ertragswert	=	754.216EUR

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	753.997EUR
ERTRAGSWERT	754.216EUR

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76228 Karlsruhe-Grünwettersbach, Busenbacher Straße 31, Flst. Nr. 75584 -zum Wertermittlungstichtag 31.05.2023- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	754.000EUR
(in Worten: Siebenhundertvierundfünfzigtausend Euro)	

Anmerkung:

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

6.6. Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss

- Mietsituation: Das Anwesen wird derzeit von der Miteigentümerin eigengenutzt.
- Gewerbe: Zum Wertermittlungstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
- Zubehör: Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Beschränkungen. Bezüglich baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ist dem Sachverständigen nichts 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 Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

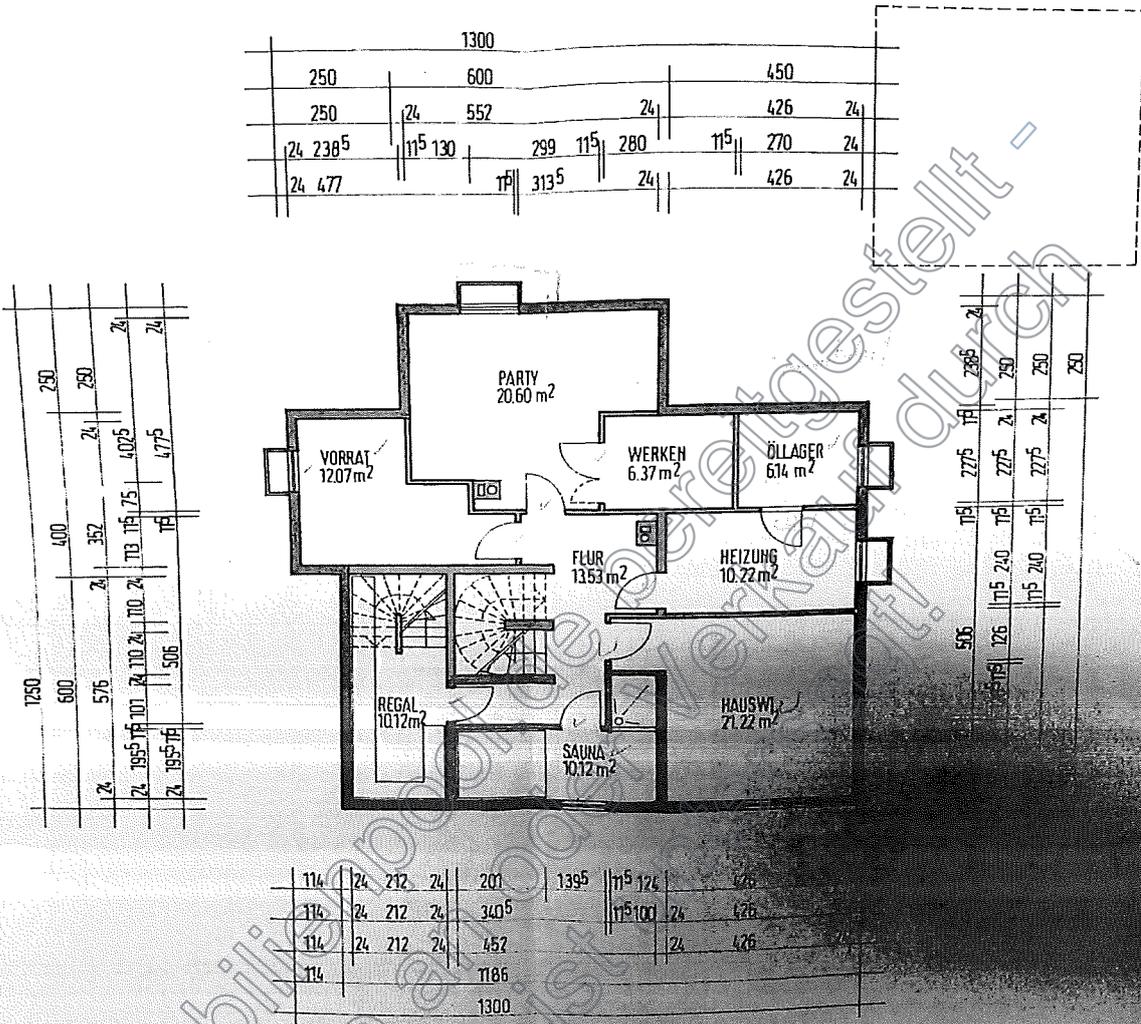
Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Mietspiegel Karlsruhe 2023
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2022

Grundriss Kellergeschoss -unmaßstäblich-



Von immobilienboerse.de erstellt
 Weitergabe an Dritte ist untersagt

Anlage 6

zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76228 Karlsruhe-Grünwettersbach, Busenbacher Straße 31

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude:

EFH Typ 1.01 ,
unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Standardstufen in derzeitigem Zustand

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

Kostenkennwerte in EUR/m ² BGF	655	725	835	1005	1260	100%
---	-----	-----	-----	------	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	192 EUR/m ²	0,69
Dächer	15%	125 EUR/m ²	0,45
Außentüren und Fenster	11%	80 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11%	101 EUR/m ²	0,39
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	103 EUR/m ²	0,4
Fußböden	5%	50 EUR/m ²	0,2
Sanitäreinrichtungen	9%	90 EUR/m ²	0,36
Heizung	9%	65 EUR/m ²	0,18
Sonst. techn. Ausstattung	6%	55 EUR/m ²	0,21
Kostenkennwert in EUR/m²		861 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			3,1

Bruttogrundflächenberechnung

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

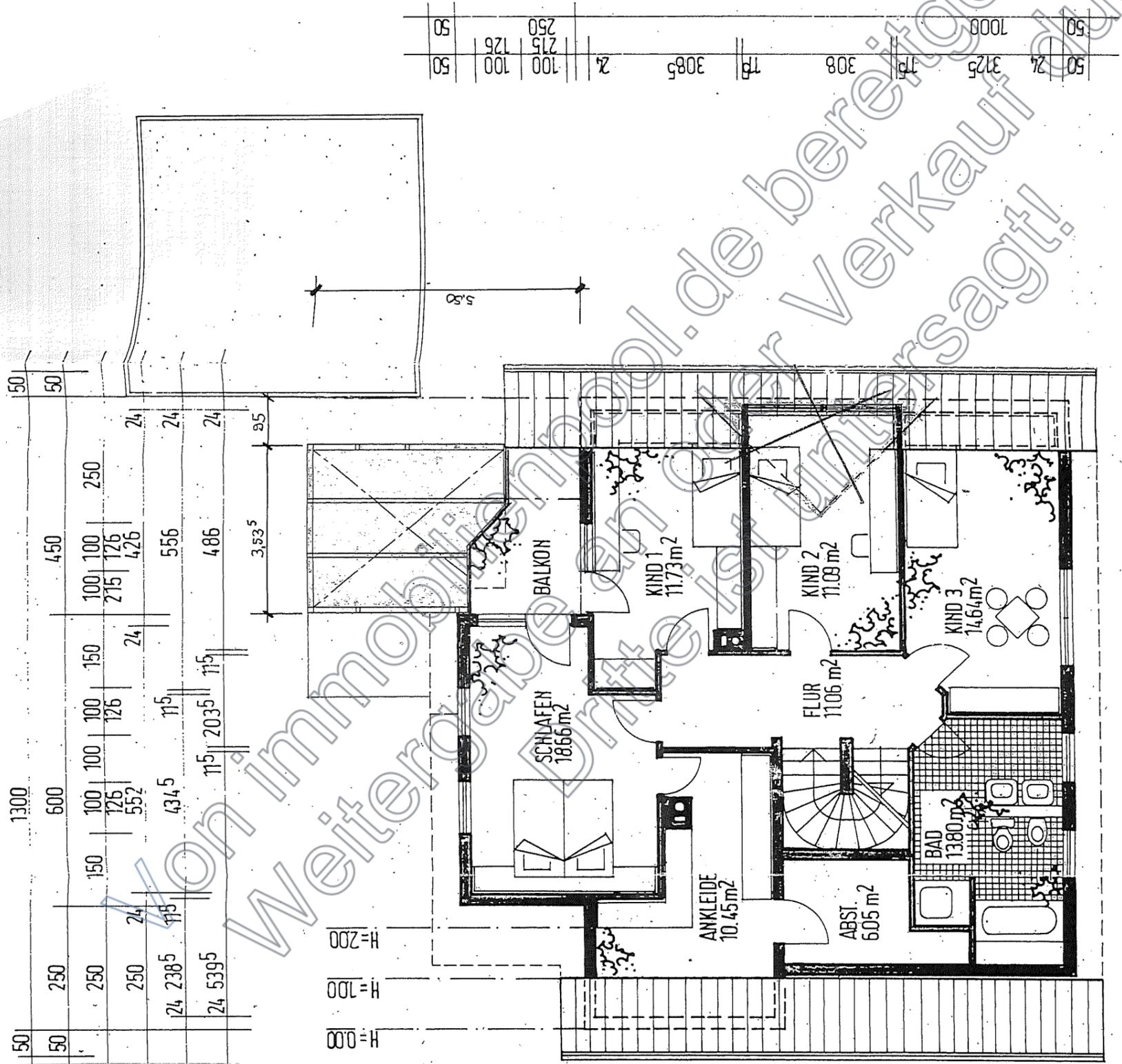
Gebäude: Einfamilienwohnhaus
Geschoss: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Fläche: **BGF des Einfamilienwohnhauses**
Unterlagen: Pläne, Ortsbesichtigung vom 31.05.2023
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe BGF
Kellergeschoss	11,860	x	10,000	=	118,60
	4,000	x	1,140	=	4,56
	6,000	x	2,500	=	15,00
					138,16 m ²
Erdgeschoss	11,860	x	10,000	=	118,60
	4,000	x	1,140	=	4,56
	6,000	x	2,500	=	15,00
	5,500	x	3,535	=	19,44
					157,60 m ²
Dachgeschoss	11,860	x	10,000	=	118,60
	4,000	x	1,140	=	4,56
	6,000	x	2,500	=	15,00
					138,16 m ²
Bruttogrundfläche des Einfamilienwohnhauses					433,92 m²

Gebäude: Doppelgarage
Geschoss: Erdgeschoss
Fläche: **BGF der Garage**
Unterlagen: Pläne, Ortsbesichtigung vom 31.05.2023
Aufmaß: Nein

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

Grundriss 1. Dachgeschoss - M 1 : 100 -



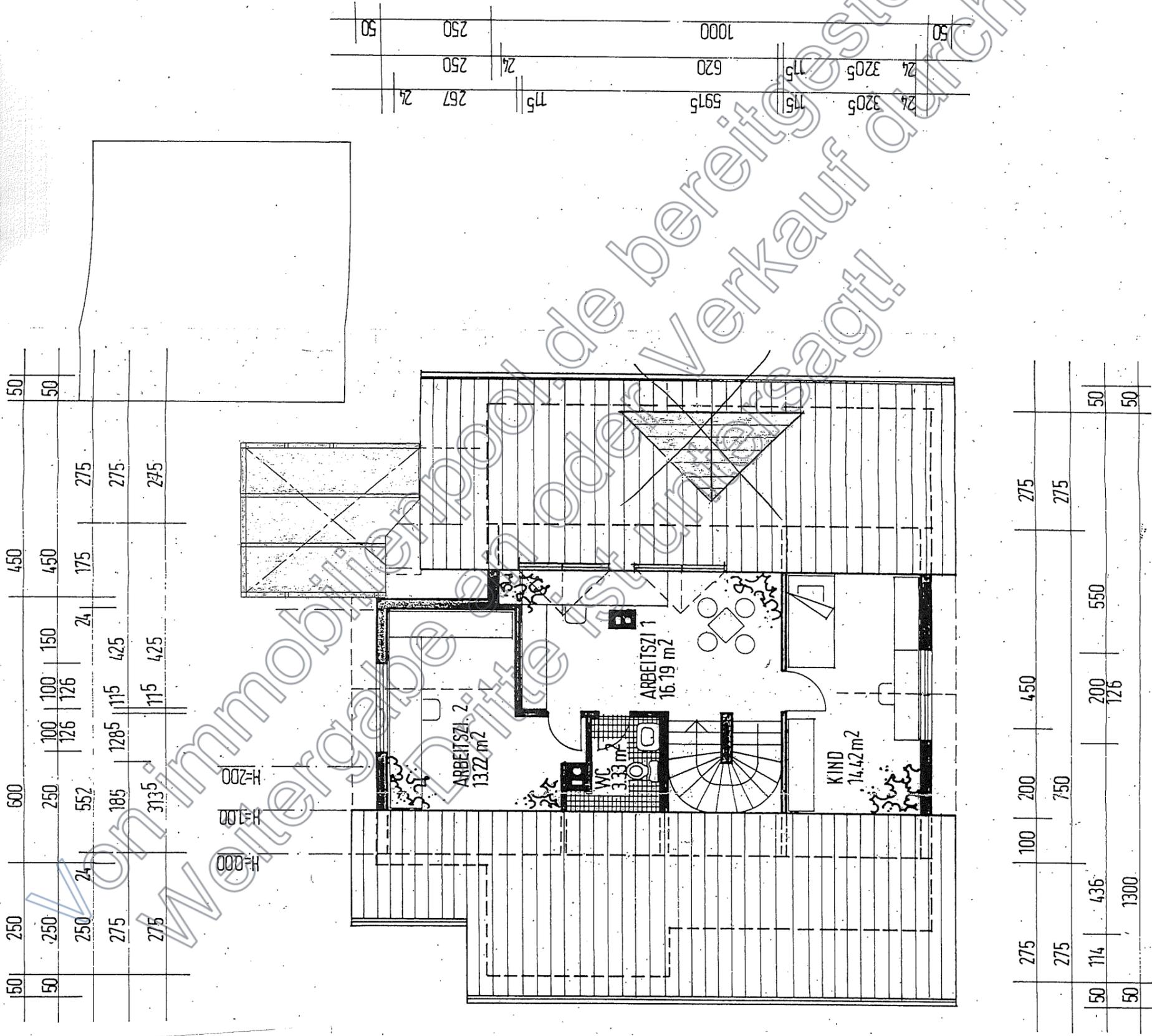
150	50	250	150	100	100	100	150	450	1300
50	50	250	150	100	100	100	150	450	1300
		250	126	126	126	126	24	100	100
		250	552	552	552	552	24	215	126
		24	434.5	434.5	434.5	434.5	24	426	250
		24	115	115	115	115	24	556	24
		24	2035	2035	2035	2035	24	486	24
		24	5395	5395	5395	5395	24	3535	95

2.49	3.01
------	------

150	1250	600	400	250	50
24	1765	175	352	250	50
24	3205	175	225	250	50
24	232	175	244	24	50
24	885	175	4935	24	50
24	115	175	115	2385	24
24	115	175	115	2385	24

114	24	212	24	201	2035	115	486	24
114	605	115	365	715	5805	486	24	24
114	24	3095	24	175	175	618	24	24
150	114	1186	1300	50	50			

Von Immobilien.de bereitgestellt - Weiterverkauf durch -



50	1280	50	600	24	3205	175	244	24	1995	775	400	250	50
				24	3205	175	110	24	1635	775	427	24	50

50	24	3205	175	5975	175	267	24	250	50
	24	3205	175	620	24	250			
				1000					

50	114	436	200	550	50
	275	750	126	275	