

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.:
25.087

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 26/25**



Ort: 76351 Linkenheim-Hochstetten

Straße: Kolbenäckerweg 2

Objektart: Wohnungseigentum Nr. 2 im EG und UG mit
(123/1.000 Miteigentumsanteil an Flst. Nr. 7480)
sowie Sondernutzungsrecht an dem PKW-
Stellplatz Nr. 2 in der Tiefgarage

Wertermittlungsstichtag: **13.08.2025**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-WE Nr. 2-

272.000EUR

In Worten: Zweihundertzweiundsiebzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 46 Seiten und 9 Anlagen mit 17 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	7
3.1 Grundbucheintragungen	7
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	14
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
5.1 Vorbemerkungen	16
5.2 Bauweise und Nutzung	16
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	17
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	19
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	19
6. WERTERMITTLUNG	20
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6.2 Bodenwert	25
6.3 Sachwert	27
6.4 Ertragswert	34
6.5 Vergleichswert	40
6.6 Verkehrswert	44
6.7 Sonstige Angaben zum Beschluss	45
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	46
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche	1
Anlage 3: Aufteilungspläne	4
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	6
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 9: Starkregengefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 2 (Dreizimmermaisonettewohnung mit Küche, Bad/WC, Dusche/WC, Flure und Balkon) im EG und UG eines zweigeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienwohnhauses, sowie Kellerraum Nr. 2 im UG mit Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 2 in der Tiefgarage	
Wertermittlungsstichtag	13.08.2025	
Flst.Nr.	7480	
Miteigentumsanteil	123/1.000	
Grundstücksgröße	684 m ²	
Vermietbare Fläche	Dreizimmerwohnung Nr. 2 im EG und UG	93,59 m ²
	Stellplatz Nr. 2 in der Tiefgarage	1 St.
Anteilige Bruttogrundfläche	140,00 m ²	
Baujahr	1994	
Jahres-Rohertrag	10.596 EUR	
Bewirtschaftungskosten	20,30%	
Liegenschaftszinssatz	2,00%	
Vervielfältiger	31,05	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	49	
Bodenwert	55.527 EUR	
Sachwert	185.570 EUR	
Ertragswert	271.279 EUR	
Vergleichswert	272.411 EUR	
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 2	272.000 EUR	
Wert pro m ² Wohnfläche	2.906 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	25,67	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	3,90%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	3,11%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	593 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. Der Sachverständige besorgte sich die Teilungserklärung und die Abgeschlossenheitspläne. Eine zusätzliche Bauakteneinsicht erfolgte aus diesem Grunde nicht. Die Teilungspläne stimmen mit dem vor Ort angetroffenen Zustand im UG nicht überein (Ausbau Hobbyraum zu Wohnräumen). Es 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 26/25**

Auftrag vom: 30.06.2025

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 27.06.2025 (2 K 26/25)

Ort: **76351 Linkenheim-Hochstetten**

Straße: **Kolbenäckerweg 2**

Flst. Nr.: Flst. Nr. 7480 (davon 123/1.000 Miteigentumsanteil)

Landkreis: Karlsruhe

Objektbesichtigung: Am 13.08.2025

Teilnehmer: Herr und Frau xxxxx (Mieter), Herr xxxxx (WEG-Verwaltung) und der unterzeichnende Sachverständige

Wertermittlungsstichtag: **13.08.2025**
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: **13.08.2025**
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Auftraggeberseits
überlassene Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 3.282 vom 24.06.2025
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 27.06.2025
- Auftragschreiben vom 30.06.2025

Von den Beteiligten
überlassene Unterlagen:

- Grundrisse
- Auszüge Teilungserklärung

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Karlsruhe vom 15.09.2025 bzgl. Altlasten
- Auskunft der Hausverwaltung vom 05.08.2025 und 10.09.2025 bzgl. Energieausweis, Hausgeld und Rücklagen
- Schriftliche Auskunft des Rechnungsamts Linkenheim-Hochstetten vom 08.09.2025 bzgl. Erschließungsbeiträgen
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten und über des geoportal des Landkreises Karlsruhe vom 08.09.2025
- Auskunft bzgl. Baulasten des Bau- und Liegenschaftsamts Linkenheim-Hochstetten vom 08.09.2025
- Auskunft zum Bodenrichtwert über das Bodenrichtwertinformationssystem (boris-bw) am 08.09.2025
- Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Philippsburg vom 10.09.2025
- Teilungserklärung (vom 11.03.1994) mit Abgeschlossenheitsbescheinigung (vom 03.03.1994) mit auszugsweise Aufteilungsplänen); Nachtrag zur Teilungserklärung vom 10.05.1994 sowie Bewilligung vom 12.10.1994, 16.12.1994, 01.2.1995 und 29.12.1995, übersendet vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim am 15.09.2025
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans, der Starkregengefährdungskarte und der Hochwasserrisikokarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung einer Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragungen

Wohnungsgrundbuch:	Vom 24.06.2025
Eigentümer:	Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 1 eingetragen: 1. xxxxx
Grundbuch von:	Linkenheim-Hochstetten
Amtsgerichtsbezirk:	Maulbronn
Gemarkung:	Linkenheim
Blatt:	Nr. 3.282
Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe:	<p><i>Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:</i> 123/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 7480, Kolbenäckerweg 2, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 684 m², Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum und Hobbyraum -jeweils Nr. 2-; Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Kellergeschoss und einem Gartenanteil -jeweils Nr. 2-.</p> <p>Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsteilen (eingetragen in Blatt 3281 bis 3292 - außer diesem Blatt -) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 10. Mai 1994, 12. Oktober 1994, 16. Dezember 1994, 01. Februar 1995 und 29. Dezember 1995 Bezug genommen.</p> <p>Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 3032 hierher übertragen am 05. Juli 1994, 29. November 1994, 14. Februar 1995, 21. Februar 1995 und 23. April 1996.</p>
Eintragungen in der Abteilung 2. des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):	Lfd. Nr. 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 25.04.2025 (2 K 26/25). Eingetragen (MAU061/160/2026) am 24.06.2025.
Wertung der Eintragungen:	Die Eintragung hat für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes keine Wertbeeinflussung. Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren ist ohne etwaige Belastungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches zu ermitteln.

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 Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Östlich der Bahn" 1.- 4. Änderung. Er wurde im Jahre 1992 rechtsverbindlich. Die Satzung über die letzte 4. Änderung ist am 09.10.2003 in Kraft getreten.

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung: 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 1,2, offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft des Bau- und Liegenschaftsamts Linkenheim-Hochstetten vom 08.09.2025 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 7480, Kolbenäckerweg 2, keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahres und des äußeren Erscheinungsbildes steht das zu bewertende Anwesen vermutlich nicht unter Denkmalschutz.

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

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse: Die Wohnung inklusive TG-Stellplatz ist vermietet.

Hausverwaltung: Die Hausverwaltung ist dem Sachverständigen und dem Amtsgericht bekannt. Aus Datenschutzgründen werden hier keine Kontaktdaten angegeben.

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

Linkenheim-Hochstetten ist eine Gemeinde im Bundesland Baden-Württemberg und besteht aus den Ortsteilen Linkenheim und Hochstetten. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt rund 12.600. Linkenheim-Hochstetten gehört zum Landkreis Karlsruhe und liegt ca. 15 km nördlich von Karlsruhe, ca. 13 km westlich von Bruchsal und ungefähr 37 km südwestlich von Heidelberg.

Wirtschaftsdaten:

Die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten ist ein attraktiver Wohn- und Gewerbeort in der Nachbarschaft von Karlsruhe.

Standortvorteile bieten auch die guten Verkehrsanbindungen zur B36 und A5 und die Stadtbahnverbindung. Ein Teil der Gemarkung fällt auf das Forschungszentrum, das den KIT Campus Nord bildet. In den letzten Jahren entstand in Hochstetten ein neues Gewerbegebiet, direkt an der Bundesstraße 36.

Einpendler an den SvB: 63,9 %

Auspendler an den SvB: 89,0 %

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, linkenheim-hochstetten.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Baden-Württemberg zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und Europas. Die Konjunktur im Land zeigt sich Mitte 2025 insgesamt stabil mit leichten Erholungstendenzen nach einer Phase verhaltener Entwicklung in den Vorjahren.

Das Bruttoinlandsprodukt wächst moderat, getragen vor allem von der exportstarken Industrie, dem Maschinenbau sowie innovationsorientierten Branchen wie der Medizintechnik und der IT. Auch der Dienstleistungssektor zeigt sich robust. Der Arbeitsmarkt ist weitgehend stabil – mit einer im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote – und die Konsumlaune der Bevölkerung bleibt trotz globaler Unsicherheiten verhalten positiv.

Zinssenkungen und eine insgesamt rückläufige Inflation haben zu einer leichten Belebung im Investitionsklima beigetragen, was sich auch im Immobilienmarkt durch steigende Transaktionen und eine allmählich zunehmende Bautätigkeit widerspiegelt. Trotz regionaler Unterschiede bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Teilen des Landes – insbesondere in den Verdichtungsräumen rund um Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg – hoch.

Die Inflationsrate lag im 2. Quartal 2023 bei 6,9 %. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Preise in den Bereichen Haushaltsenergie (+17,9%) und Nahrungsmittel (+15,6 %) besonders stark an. Im 3. Quartal fiel die Inflation auf 6,3 %, wobei sich die Preissteigerung der Nahrungsmittel abschwächte (+9,2 %) Dämpfend wirkte dabei besonders der Rückgang der Heizölpreise.

Insgesamt zeigt sich Baden-Württemberg 2025 als wirtschaftlich gut aufgestelltes Bundesland mit soliden Fundamentaldaten, die auch im Hinblick auf die Immobilienbewertung eine wichtige Rolle spielen.

Das IAW prognostiziert für das zweite Quartal 2025 ein reales BIP-Wachstum von +0,5 %, bei gleichzeitig niedriger Arbeitslosigkeit (Apr 2025: 4,9 %) und moderater Inflation (~2 %). Diese stabile Gesamtwirtschaft bildet eine solide Basis für den Immobilienmarkt.

Industrie:

Baden-Württemberg zählt zu den stärksten Industrieregionen Europas. Die Wirtschaft ist geprägt von einer hochentwickelten, exportorientierten Industrie mit Schwerpunkten in der Automobil- und Zulieferbranche, dem Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie der Medizintechnik.

Mittelständische Unternehmen – häufig Technologieführer in ihren Nischen – prägen die Struktur ebenso wie international agierende Konzerne. Die Industrie befindet sich aktuell im Wandel, insbesondere durch Digitalisierung, Elektromobilität und nachhaltige Technologien.

Dank starker Forschungslandschaft und enger Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bleibt der Standort innovativ, wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 4,9 % weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt und spiegelt die hohe Beschäftigungsdichte sowie die starke Stellung des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors im Land wider. Besonders in den urbanen Zentren wie Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg herrscht nahezu Vollbeschäftigung, während ländliche Regionen ebenfalls von stabiler Nachfrage profitieren.

Der Fachkräftemangel bleibt jedoch in vielen Branchen – insbesondere im technischen und gesundheitlichen Bereich – eine Herausforderung, was langfristig die Standortattraktivität durch gezielte Fachkräfteprogramme und Zuwanderungskonzepte beeinflusst.

Die Inflation hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich beruhigt. Mitte 2025 liegt die Teuerungsrate in Baden-Württemberg bei etwa 2,0–2,3 %, im Rahmen des EZB-Ziels. Insbesondere gesunkene Energiepreise und stabilisierte Lieferketten tragen zur Entspannung bei.

Bausektor / Nachfrage Immobilien:

Der Bausektor in Baden-Württemberg befindet sich im Jahr 2025 in einer Phase der langsamen Erholung nach einer spürbaren Dämpfung in den Jahren 2022 bis 2024. Gründe für den vorherigen Rückgang lagen vor allem in gestiegenen Baukosten, Lieferengpässen, hohen Finanzierungskosten und unsicheren Rahmenbedingungen. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen etwas stabilisiert: Die Zinsen sind leicht rückläufig, Materialpreise haben sich normalisiert, und staatliche Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren zeigen Wirkung.

Trotz dieser Erholung bleibt das Neubauvolumen unter dem landesweit benötigten Niveau. Insbesondere im Geschosswohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau bestehen erhebliche Defizite. Genehmigungszahlen und Fertigstellungen liegen weiterhin unter den politischen Zielvorgaben.

Parallel zur verhaltenen Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere nach Wohnraum – hoch, vor allem in Ballungsräumen wie Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und den wirtschaftlich starken Regionen entlang des Neckars. Getrieben wird diese Nachfrage durch:
ein anhaltend positives Wanderungssaldo,
stabile Beschäftigung,
den Wunsch nach energetisch effizientem Wohnraum,
und die zunehmende Verknappung von Bestandsimmobilien.

Besonders gefragt sind gut angebundene Lagen, energieeffiziente Gebäude und Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Während sich der Preisanstieg insgesamt abgeschwächt hat, bleibt das Preisniveau in vielen Regionen hoch. In ländlicheren Gegenden mit guter Infrastruktur zeigt sich zudem eine steigende Nachfrage durch Berufspendler und Investoren.

- Ausblick: Die konjunkturellen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg zeigen für das zweite Halbjahr 2025 und das Jahr 2026 eine verhalten positive Entwicklung. Die wirtschaftliche Erholung setzt sich moderat fort, gestützt durch stabile Konsumausgaben, eine robuste Exportwirtschaft und eine zunehmend investitionsfreundliche Zinspolitik.
- Demographischer Wandel: Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Linkenheim-Hochstetten bis zum Jahre 2040 um etwa 0,6% abnehmen.
- Demographietyp: Demographietyp 8: Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen
- Immobilienmarkt: Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76351 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

(Quelle: Mietpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76351 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

(Quelle: Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

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.

Wohnfläche pro Person in Linkenheim-Hochstetten: 48,5 m²

(Vergleich Baden-Württemberg: 44,7 m²)

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Linkenheim-Ho.: 59,6 %

(Vergleich Baden-Württemberg: 49,6 %)

(Quelle: wegweiser-kommune.de)

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich südöstlichen Ortsgebiet des Ortsteils Linkenheim an der Ecke Kolbenäckerweg/ Eggensteiner Weg/ Friedrichstaler Straße.

Bauweise: Offene Bauweise, einseitig angebaut

Wohnlage: Mittlere Wohnlage am Ortsrand

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

Gewerbelage: Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung: Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung

Entfernung zur Stadtmitte: Das Objekt liegt im Ortsteil Linkenheim. Bis zum Rathaus beträgt die Entfernung ca. 950 m.

Infrastruktur

Individualverkehr: Die Bundesstraße 36 verläuft ca. 1 km östlich von Linkenheim-Hochstetten. Die Bundesautobahn A 5 verläuft in Nord-Süd-Richtung ca. 10 km östlich vom Objekt. Die nächste Anschlussstelle (Bruchsal) ist ungefähr 14 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

ÖPNV: Bis zur nächsten Stadtbahnhaltestelle (Verbindung nach Karlsruhe) sind es rund 950 m. Der nächste Bahnhof (Regional-/Fernbahnhof) befindet sich in Karlsruhe und ist rund 20 km entfernt. Der Bahnhof Bruchsal ist etwa 20 km entfernt.

Schulen:	In Linkenheim-Hochstetten gibt es eine Grundschule, eine Grund- und Werkrealschule, eine Realschule, eine private christliche Schule und eine Förderschule.
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in Linkenheim-Hochstetten vorhanden.
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Gemeinde dieser Größenordnung sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Beim Kolbenäckerweg handelt es sich um eine eineinhalbspurige, gepflasterte Straße (verkehrsberuhigter Bereich)
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	<p>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.</p> <p>Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.</p>
Lärmschutz:	<p>Gemäß Lärmkartierung 2022 des Daten- und Kartendienstes LUBW ist das Bewertungsobjekt nicht von Lärmeinflüssen durch Straßenlärm von Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Ballungsräumen betroffen. Mit weiteren Lärmeinflüssen durch Straßenverkehr nachts und durch Schienenverkehr (nachts und tagsüber) sowie Fluglärm ist auch nicht zu rechnen.</p> <p>Evtl. Beeinträchtigungen durch nicht übergeordnete Straßen sind in dieser Untersuchung nicht berücksichtigt.</p>
Naturgefahren:	<p>Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen.</p> <p>Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als "sehr gering" einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 9 des Gutachtens) hingewiesen.</p> <p>Gemäß Abruf auf der Internetseite" www.gisimmorisknaturgefahren.de" zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren werden für Naturgefahren wie Schneelast, Hagel, Waldbrand, Starkregen und Hitze keine erhöhte Gefährdung angegeben. Eine leicht erhöhte Gefährdung wird bei sommerlicher Hitze für die Jahre 2041-2070 angegeben und eine stark erhöhte Gefährdung für die Jahre 2071-2098. Eine leicht erhöhte Gefährdung für das gegenwärtige Erdbebenrisiko und für Wintersturm besteht ebenfalls.</p>

**Zusammenfassende
Beurteilung:**

Überwiegend mittlere Wohnlage im südöstlichen Ortsrand von Linkenheim in einem Wohngebiet.

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.linkenheim-hochstetten.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform: Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 7480 handelt es sich um ein rechteckig geschnittenes Grundstück, welches an der südwestlichen Ecke leicht abgeschrägt ist.

Grundstücksbreite: ca. 23 m -vom Kolbenäckwerweg aus-

Grundstückstiefe: ca. 30 m -vom Kolbenäckwerweg aus-

Grenzbebauung-/überbauung: Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Gebäude mit einer Seite bis an die Grundstücksgrenzen gebaut (einseitig angebaut). Im Bereich der Tiefgarage ist das Objekt mit drei Seiten bis an die Grundstücksgrenzen gebaut.

Eine Grenzüberbauung besteht nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

- Untergrundverhältnisse:** Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.
- In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
- Topographie:** Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu 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 Aufhaldungen).
- Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.
- Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz, vom 15.09.2025, ist das Bewertungsgrundstück aktuell nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) verzeichnet. Damit liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.
- Bei der Wertermittlung wird 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 schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Linkenheim-Hochstetten vom 08.09.2025 wurden für das Bewertungsgrundstück alle nach derzeitigen Rechtslagen entstandenen Erschließungs- und Anliegerbeiträge erhoben und bezahlt.
- Hausanschlüsse:** Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation und Gas
- Einfriedigung:** Teils mit Hecke, teils mit Metallzaun
- Außenanlagen:** Gärtnerische Anlage, befestigter Hauszugang, TG-Zufahrt mit Betonverbundsteinen.
Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegtem Unterhaltungszustand.
- Parkmöglichkeiten:** Auf dem Grundstück ist eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen, sowie ein Fahrradabstellplatz und drei Stellplätze im Freien.
- Dem Wohnungseigentum Nr. 2 ist der KFZ-Stellplatz mit der Nr. 2 als Sondernutzungsrecht zugeordnet.**
- Im öffentlichen Straßenraum sind kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Besichtigungstag angetroffenen Zustand! Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Wohnungseigentums 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.

Der im Aufteilungsplan als Hobbyraum bezeichnete Raum im UG ist als Erweiterung der Wohnung ausgebaut. Eine Wendeltreppe vom UG zum EG war bereits in den Plänen vorhanden. Die Belichtung und Raumhöhe würden baurechtlich eine Wohnnutzung zulassen. Eine baurechtliche Genehmigung für eine Nutzungsänderung liegt nicht vor. Eine evtl. nachträgliche Genehmigung erscheint aufgrund der Rahmenbedingungen allerdings möglich.

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 7480 befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Objekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in zwölf Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt. In jedem Geschoss (EG, OG, DG) sind jeweils vier Wohnungen vorhanden, die über das Treppenhaus erschlossen sind. Der Hauszugang liegt auf der Westseite (Giebelseite) vom Eggensteiner Weg aus.

Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 2 im Erdgeschoss, links, mit dem ausgebauten und einer Wendeltreppe verbundenem ehemaligem Hobbyraum im UG Nr. 2 und dem Sondernutzungsrecht am Abstellraum Nr. 2 im UG sowie am KFZ-Stellplatz Nr. 2 in der Tiefgarage.

Nutzung :

Eigentumswohnung Nr. 2, bestehend aus Wohn/Esszimmer mit offener Küche, einem Zimmer, Bad, Flur und Balkon im Erdgeschoss sowie ein Zimmer, Dusche/WC, Abstellraum und Flur im Untergeschoss.

Die Wohnfläche beträgt 93,59 m². Die Wohnfläche wurde anhand eines örtlichen Aufmaßes ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Zum Wohnungseigentum Nr. 2 gehört der Kellerraum Nr. 2 (Nutzfläche 3,2 m²) im Kellergeschoss. Zudem besteht ein Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 2 in der Tiefgarage.

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude:

Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage

Baujahr:	1994
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	Erneuerung Gasbrennwertheizung um 2022
Anzahl der Geschosse:	Zwei Vollgeschosse
Unterkellerung:	Vollunterkellerung (teils als Tiefgarage)
Dachausbau:	Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
Rohbau	
Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Außenwände aus Stahlbeton, Innenwände aus Kalksandstein-Mauerwerk
Geschosswände:	Außenwände aus 30 cm starkem Mauerwerk, Innenwände aus Mauerwerk (24 cm bzw. 11,5 cm stark)
Geschossdecken:	Massivdecken
Dach:	Satteldach mit Betondachsteindeckung, Zwischensparrendämmung
Fassade:	Putzfassade
Haustür:	Normale, bauzeitübliche Haustüre
Treppe:	Treppenhaus mit Massivtreppe mit Fliesenbelag und Metallgeländer
Bodenbelag:	Betonverbundsteine im Bereich der Tiefgarage

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum Nr. 2 im Erdgeschoss

Innenrenovierung:	Nicht durchgeführt
Ausbau	
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischiebenisolierverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Holztüren und Holzzargen, gestrichen
Treppe:	Holzwendeltreppe mit Holzgeländer
Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen, Hebeanlage

Heizung:	Gasbrennwertheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper; Solarthermie-Anlage für Warmwasser
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	EG: Mosaikparkett, Küche Laminat UG: Mosaikparkett
Sanitärräume:	EG: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest UG: Dusche mit WC und Waschbecken, Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest
Wände:	Raufaser
Decken:	Raufaser
Balkone, Terrasse:	Ein Balkon in Stahlkonstruktion mit Fliesenbelag und Metallgeländer
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Von der Hausverwaltung wurde dem Sachverständigen ein Energieausweis vom 26.11.2018 zur Verfügung gestellt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Verbrauchs der Jahre 2015 bis 2017 erstellt. Demnach liegt der Endenergieverbrauch bei 113,2 kWh/(m ² *a) und der Primärenergieverbrauch bei 124,5 kWh/(m ² *a).
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Materialien, sowie der durchgeführten Renovierungen, können die energetischen Eigenschaften mit "bauzeitgemäß, befriedigend, aber nicht mehr zeitgemäß" eingeschätzt werden.
Grundrissgestaltung:	Es handelt es sich um eine Dreizimmermaisonettewohnung mit einem zweckmäßigem und zeitgemäßem Grundrisszuschnitt sowie durchschnittlichen Raumabmessungen. Ein Balkon ist vorhanden. Die Räumlichkeiten im Untergeschoss verfügen über eine lichte Raumhöhe von 2,36 m und die Fensterfläche im Zimmer ist größer 10 % der Grundfläche. Die Anforderungen der LBO für Aufenthaltsräume sind somit erfüllt. Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf die beiliegenden Grundrisspläne verwiesen.
Belichtung:	Die Belichtungsverhältnisse sind etwas unterdurchschnittlich. Die Wohnung ist nach ausschließlich nach Nordosten ausgerichtet. Die beiden Sanitärräume und der Abstellraum im UG sind innenliegend. Ansonsten sind alle Räume natürlich zu belichten und belüften. Das Zimmer im UG ist durchschnittlich belichtet mit zwei Fenstern. Vor dem Fenster wurde das Gelände abgebösch, so dass das Zimmer ausreichend belichtet wird.

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage:
Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in gutem bis befriedigendem, altersentsprechendem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängel/Bauschäden (soweit dies vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung des Wohnungseigentums beurteilt werden konnte):
- Flachdach der Tiefgarage ist partiell undicht

Die Hausverwaltung hat am 10.09.2025 schriftlich mitgeteilt, dass aktuell kein Beschluss über anstehende Instandhaltungsmaßnahmen vorliegt und auch größere Maßnahmen geplant sind.

Wohnungseigentum Nr. 2:

Das Wohnungseigentum befindet sich in befriedigendem, bauzeitüblichen Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau:
- Parkettboden ist renovierungsbedürftig
- Malerarbeiten sind erforderlich

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: Balkon

Sonstiges Zubehör: Entfällt

Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Kellerflur, Fahrradraum, Waschküche, Trockenraum, Heizraum

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Dreizimmermaisonettewohnung im Erdgeschoss und Untergeschoss eines zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses. In dem Gebäude sind insgesamt zwölf Wohnungen vorhanden. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in befriedigendem, dem Baualter entsprechenden Bauzustand, das Wohnungseigentum ebenso, aber mit leichtem Renovierungsstau im Bereich der Boden- und Wandbeläge. Die Bebauung ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Räumlichkeiten wurden bislang zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich um eine Dreizimmermaisonettewohnung mit Bad/WC, Dusche/WC offener Küche und Balkon im EG und UG. Desweiteren gehört der Kellerraum Nr. 2 zum Wohnungseigentum. Außerdem ist dem Wohnungseigentum Nr. 2 ein Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 2 in der Tiefgarage zugeordnet.

Das Wohnungseigentum ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnung.

Über die Art der Nutzung der Wohnung, ob eine evtl. gewerbliche oder freiberufliche Nutzung zugelassen wäre, finden sich keine Angaben in der Teilungserklärung.

Für eine anderweitige Nutzung müsste auf jeden Fall ein Nutzungsänderungsantrag bei der Baurechtsbehörde gestellt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung (als Dreizimmermaisonettewohnung) unterstellt.

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 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

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

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 des Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

**Vergleichsfaktoren
(§ 20 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine zum Besichtigungszeitpunkt vermietete Wohnungseigentumseinheit in einem Mehrfamilienwohnhaus.

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Wohnungs- und Teileigentum das Vergleichswertverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt stehen in diesem Falle genügend zeitnahe und ausreichend viele Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren ist somit aussagekräftig genug um daraus den Verkehrswert der Immobilie abzuleiten.

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

Die anderen Wertermittlungsverfahren werden der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung herangezogen.

6.2. Bodenwert

Verfahren

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwert

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Philippsburg, zu welchem auch Linkenheim-Hochstetten gehört, gibt einen Bodenrichtwert von **660,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke (Wohnbaufläche), inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen, Ein- und Zweifamilienhäuser, offene Bauweise, eine Richtwertgröße von 600 m², eine Tiefe bis zu 40 m und eine wGFZ von 1,10.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der Tatsache, dass es sich um Wohnungseigentum handelt und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen der ausgewiesene Bodenrichtwert von **660,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessener und marktgerechter Ausgangswert erachtet. Hierbei wurde der Bodenrichtwert für das unbebaute Grundstück zugrunde gelegt. Eine Abhängigkeit zur Grundstücksausnutzung (wGFZ) oder Grundstücksgröße besteht bei der Bewertung einer einzelnen Einheit aus einer Gesamtanlage nicht.

Eine Wertsteigerung oder -minderung zum Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	660 EUR
Eventuelle Zu-/Abschläge:	
Entfällt	0 EUR
	<hr/>
Bodenwert angepasst:	660 EUR
Abschlag wegen zeitlicher Entwicklung:	
Entfällt	0 EUR
	<hr/>
Bodenwert angepasst:	660 EUR

<u>Berechnung:</u>			
<i>Flst. Nr. 7480 mit einer Größe von 684 m²:</i>			
684	m ²	x	660EUR = 451.440 EUR
Anteiliger Bodenwert WE Nr. 2			
davon 123/1.000 Miteigentumsanteil			= 55.527 EUR
Bodenwert WE Nr. 2			= 55.527EUR

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 =
 $RND/GND \times$ durchschnittliche Herstellungskosten.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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

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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen. Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV2021 kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten somit nur bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

**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:**

Mehrfamilienwohnhaus
hier: Wohnungseigentum Nr. 2

Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand der Wohnfläche und den Aufteilungsplänen in Verbindung mit der Ortsbesichtigung und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.
 Die ermittelte BGF beträgt: 140,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
 Mehrfamilienwohnhaus Typ 4.2 mit bis zu 7 bis 20 WE

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen
 Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 781 EUR /m² BGF
 Durchschnittliche Standardstufe: 3,1

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Wohnungsgröße (Ø 63 m ²)	x	-2%
(anhand MEA aus TE übernommen)		
Grundrissart (Vierspänner)	x	-5%
Summe der Zu- und Abschläge:	+ <hr/>	-7%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 0,93

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag
 (Basisjahr 2010 = 100) = 1,886 -Stand II. Quartal 2025-

Baujahr

1994

Gebäudealter

31 Jahre

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude, welches 1994 erbaut wurde.

Im Laufe der Zeit wurden bisher nur sehr geringe Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, welche einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes haben. Lediglich die Heizung wurde 2022 erneuert.

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand am Stichtag. Bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden angerechnet. Desweiteren werden die für die erforderlichen Renovierungsmaßnahmen, berücksichtigt.

Im Hinblick auf das Baujahr und den vor Ort angetroffenen bauliche Zustand, ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständig wie folgt ermittelt worden:

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	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
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:

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

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

Daher können die im Anhang 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:	31	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	3	Punkte

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

RND	49	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :			781,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	:	0,930	= 726,33EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,886	= 1.369,86EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	140,00	= 191.780 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten des Gebäudes			191.780 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:			
Balkon			7.000 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten der baulichen Anlage			198.780 EUR
<hr/>			
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)			
Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine örtlichen Regionalfaktoren angegeben.			= 1,00
Angepasste Herstellungskosten			= 198.780 EUR
<hr/>			
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)			
198.780 EUR	x	0,6125	= 121.753 EUR
<hr/>			
Wohnungseigentum Nr. 2			= 121.753 EUR

Gebäude:**Mehrfamilienwohnhaus****hier: Tiefgaragenstellplatz Nr. 2****Wertansatz**

Der Tiefgaragenstellplatz wird pauschal bewertet.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird entsprechend des Wohngebäudes (Eigentumswohnung) auf 49 Jahre geschätzt

RND 49 Jahre

GND 80 Jahre

Berechnung

Anteiliger Herstellungswert für den Tiefgaragenstellplatz 20.000 EUR

Herstellungskosten 20.000 EUR

in der BGF nicht erfasste Bauteile:

Keine = 0 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 20.000 EUR

x Regionalfaktor

20.000 EUR x 1,0000 = 20.000 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

20.000 EUR x 0,6125 = 12.250 EUR

TG-Stellplatz Nr. 2 = 12.250EUR

Vorläufiger Sachwert

Wohnungseigentum Nr. 2 = 121.753 EUR

Sondernutzungsrecht am TG-Stellplatz Nr. 2 = 12.250 EUR

Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen = 134.003 EUR

Bauliche Außenanlagen -anteilig- 6,00% = 8.040 EUR
(pauschaler Zeitwert einschl. Sondernutzungsrecht am Gartenanteil Nr. 2)

Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen 142.043 EUR

zzgl. Bodenwert 55.527 EUR

Vorläufiger Sachwert 197.570EUR

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

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

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

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

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

- Flachdach der Tiefgarage ist partiell undicht

Anteilige Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungsstaus am Gemeinschaftseigentum: = 3.000EUR

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

- Parkettboden ist renovierungsbedürftig

- Malerarbeiten sind erforderlich

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungsstaus am Wohnungseigentum: = 5.000EUR

c) sonstige Wertabschläge und/oder Zuschläge:

Abschlag wegen der fehlenden baurechtlichen Genehmigung für die Nutzung des Hobbyraums im UG zu Wohnzwecken (Voraussetzungen für Genehmigung scheinen gegeben)

= 4.000EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 12.000EUR

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 Philippsburg hat keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentumseinheiten veröffentlicht.

Benachbarter**Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2024 ebenfalls keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen und/oder Mehrfamilienhäuser veröffentlicht.

Mangels verwertbarer Grundlagen (Sachwertfaktoren) wird kein Marktanpassungsfaktor angesetzt. Das Sachwertverfahren dient zur Plausibilisierung der anderen Wertermittlungsverfahren.

Wie bereits erläutert wird der Wert von Eigentumswohnungen üblicherweise aus dem Vergleichswert- oder dem Ertragswertverfahren

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	197.570EUR
Sachwertfaktor:	--	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		197.570EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	12.000EUR
Sachwert	=	185.570EUR

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 Bürgerlichen Gesetzbuchs

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.

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.

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 19 % und 22 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 20,30 % 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 Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex anzupassen.

Verwaltungskosten:

429,00EUR	1	Einheit	=	429EUR
47,00EUR	1	TG-Stp.	=	47EUR

Instandhaltungsrücklage:

14,00EUR	93,59	m ² Wfl.	=	1.310EUR
106,00EUR	1	TG-Stp.	=	106EUR

Mietausfallwagnis:

10.596,00EUR	2,0%		=	212EUR
--------------	------	--	---	--------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (netto):

Es wurde ein Energieausweis, nach dem Verbrauch vorgelegt. Demnach beträgt der Endenergieverbrauch 113,2 kWh/(m²xa)

Die Höhe der Co2-Kosten wurde durch ein Rechentool des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz berechnet. In diesem Falle trägt der Vermieter/Eigentümer 30% der CO2-Kosten.

= 46EUR

Bewirtschaftungskosten insgesamt

2.150EUR

Das entspricht ungefähr

20,30%

**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.

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Philippsburg hat noch keinen Marktbericht veröffentlicht. Allerdings wurden folgende Liegenschaftszinssätze im veröffentlichten Beschluss über Bodenrichtwerte und sonstige wertrelevante Daten zum 01.01.2025 ausgewiesen:

Wohneigentum nach WEG **1,00 - 3,00 % (im Mittel 2,20 %)**
Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen) **2,50 - 4,00 %**

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Wohneigentum nach WEG (vermietete Objekte)
Wohnfläche 62 m², Miete pro m² Wohnfläche **1,50 %** (Spanne -
10,60 Euro, Restnutzungsdauer 35 Jahre **1,20 - 3,90 %)**
Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen
Wohnfläche 520 m², Miete pro m² Wohnfläche **2,00 %** (Spanne -
9,10 Euro, Restnutzungsdauer 28 Jahre **0,50 - 4,00 %)**

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2025):

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

Ansatz Liegenschaftszins

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

angesetzt:

2,00%

(Einstufungskriterien: Wohnungseigentum -Dreizimmermaisonette- wohnung- im EG und UG eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen, mittlere Wohnlage in Linkenheim-Hochstetten, gute bis durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliches Mietniveau, überdurchschnittliche Wohnfläche, überdurchschnittliche Nachfrage nach derartigen Objekten zum Kauf und überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen zur Miete, überdurchschnittliche Restnutzungsdauer, Balkon vorhanden, durchschnittlicher Zustand der Wohnung mit leichtem Renovierungsstau, gepflegtes Gemeinschaftseigentum).

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).

In diesem Fall ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 49 Jahre

Ertragswertermittlung:**Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand eines Aufmaßes ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

WE Nr. 2 im EG:	56,43	m ²
im UG:	37,16	m ²
	<u>93,59</u>	m ²

Mietsituation

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist zum Bewertungsstichtag vermietet.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 450,- Euro. Die Warmmiete inkl. Tiefgaragen-Stellplatz, beträgt 650,- Euro.

Hasuverwaltung

Von der Hausverwaltung wurden folgende Angaben gemacht:

Durch Unregelmäßigkeiten der vorherigen Hausverwaltungen waren bei Übernahme der jetzigen Hausverwaltung die Rücklagen beinahe aufgebraucht. Der Anteil für das Wohnungseigentum belief sich auf 0,- Euro.

Das monatliche Hausgeld für die zu bewertende Wohnung beträgt seit 01.01.2025 ca. 377,- Euro zzgl. ca. 113,- Euro für den Zugang zu den Rücklagen.

Zum Ende des Jahres 2025 würden sich dann die Instandhaltungsrücklagen auf etwa 11.000,- Euro insgesamt belaufen.

Mietspiegel

Für Linkenheim-Hochstetten gibt es keinen Mietspiegel.

**Marktüblich erzielbare
Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

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

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76351 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

Die Auswertungen unter Punkt 4.1 Immobilienmarkt wurden ebenfalls beachtet.

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

Gemäß Marktmietenspiegel belaufen sich die Mieten in Linkenheim-Hochstetten bei Bestandswohnungen im Durchschnitt auf 11,62 Euro/m² (Preisspanne 8,33 bis 18,88 Euro/m²).

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

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Wohnungen aus den 90er Jahren bei ca. 10,- Euro pro m² Wohnfläche. Für die Räume im Untergeschoss wird eine niedrigere Miete in Höhe von ca. 7,- bis 7,50 Euro pro m² für marktgerecht erachtet. Die Lage, Ausstattung, Art (ca. 40 % der Fläche im Untergeschoss), Beschaffenheit (Belichtung etwas unterdurchschnittlich) und Größe wurden hierbei entsprechend berücksichtigt.

Es wird deshalb eine Miete in Höhe von 10,- pro m² bzw. 7,25 Euro pro m² Wohnfläche bei der Ertragswertermittlung als marktüblich und nachhaltig erzielbar in Ansatz gebracht.

Die tatsächliche Miete liegt deutlich unter der marktüblichen Miete.

Gemäß § 57a ZVG besteht allerdings ein **Sonderkündigungsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren:**

"Der Ersteher ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist."

Das bedeutet, das Sonderkündigungsrecht ist ausgeschlossen, wenn es nicht für den ersten zulässigen Termin ausgeübt wird.

Da das Objekt deutlich unter der marktüblichen Miete vermietet ist, muss davon ausgegangen werden, dass **ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer**, der das Objekt ersteigert, **den bestehenden Mietvertrag zum nächstmöglichen Termin kündigt**.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei Ausübung des Sonderkündigungsrecht erforderlich ist, dass die Ersteher ein berechtigtes Interesse (i.d.R. Eigenbedarf) an der Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 BGB begründen.

Es wird deshalb **kein Abzug für ein bestehendes Underrent** berücksichtigt (Differenz zwischen der marktüblichen und der tatsächlich vereinbarten Miete).

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
WE Nr. 2 -EG-	56,43	10,00EUR	= 564EUR
-UG-	37,16	7,25EUR	= 269EUR
TG- Stellplatz Nr. 2		pauschal	= 50EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 883EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 10.596EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -2.150EUR
Reinertrag			= 8.446EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 55.527EUR x 2,00%			= -1.111EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 7.335EUR
Barwertfaktor bei 49 Jahren RND 2,00% Liegenschaftszinssatz			x 31,05
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 227.752EUR
zzgl. Bodenwert			= 55.527EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 283.279EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -12.000EUR
Ertragswert			= 271.279EUR

6.5. Vergleichswert

Allgemein

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

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

Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Philippsburg hat bislang keinen Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktberichten von benachbarten Gutachterausschüssen

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Karlsruhe beläuft sich der Wiederverkaufswert von Eigentumswohnungen in Karlsruhe und Stadtteilen im Mittel auf 3.640,-- Euro pro m² Wohnfläche. Der Wert bezieht sich auf Wohnungen mit einer Größe von 71 - 100 m² und den Baujahren 1990 - 2004.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vom Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Philippsburg wurden 12 Verkaufsfälle aus den Jahren 2023 - 2024 zur Verfügung gestellt. Es wurden Auswertungen von Wohnungen mit Wohnflächen von 84 - 115 m² und Baujahren von 1980 bis 1996 zur Verfügung gestellt. Die mittlere Wohnfläche beläuft sich auf 95 m².

Die Vergleichswohnungen befinden sich in unterschiedlichen Geschossen und in Drei- bis Vierfamilienhäusern, aber überwiegend in Fünf- bis Zehnfamilienhäusern und in zwei Fällen in Wohnhäusern mit mehr als elf Wohnungen. Die Wohnungen befinden sich in Linkenheim und Hochstetten. Straßennamen sind leider nicht angegeben. Balkone oder Terrassen sind überwiegend vorhanden, eine Wohnung verfügt weder über Balkon oder Terrasse, bei vier Kauffällen sind keine Angaben vorhanden.

Nach der Auffassung des Sachverständigen handelt es sich aufgrund der hohen Anzahl an Verkaufsfällen, der Baujahre und der Wohnflächen um geeignete Vergleichspreise. Der Verkehrswert der zu bewertenden Immobilie kann deshalb auch aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet werden.

Straße	Gesch.	Verkaufsdatum	Baujahr (bereinigt)	Wohnfläche	Verkaufspreis/m ²
k.A.	1. OG	Mrz 23	1998	84 m ²	3.631 EUR
k.A.	4. OG	Apr 23	1980	96 m ²	2.688 EUR
k.A.	1. OG	Mai 23	1998	88 m ²	3.773 EUR
k.A.	EG	Jul 23	1994	98 m ²	3.439 EUR
k.A.	1. OG	Sep 23	1994	115 m ²	2.478 EUR
k.A.	UG	Okt 23	1996	95 m ²	2.137 EUR
k.A.	EG	Okt 23	1985	102 m ²	2.716 EUR
k.A.	3. OG (d)	Dez 23	1993	84m ²	2.976 EUR
k.A.	2. OG (d)	Feb 24	1996	88 m ²	3.068 EUR
k.A.	1. OG	Apr 24	1988	95 m ²	2.232 EUR
k.A.	2. OG	Apr 24	1980	96 m ²	3.198 EUR
k.A.	5. OG	Dez 24	1985	96 m ²	3.979 EUR
Gesamt					36.315 EUR

Statistik

Mittelwert:	3.026 EUR
-------------	-----------

Auswertung

Der durchschnittliche Verkaufspreis der verkauften Wohnungen lag bei 3.026,- Euro pro m². Als Ausreißer gelten gemäß der 2-Sigma Regel somit alle Kaufpreise unter 1.825,03 Euro und über 4.237,47 Euro, was für keinen Verkaufsfall zutrifft

Mittelwert:	3.026 EUR
Variationskoeffizient:	0,20
Median:	3.022 EUR
Standardabweichung	601 EUR
2-fache Standardabweichung:	1.201 EUR

Der Variationskoeffizient liegt bei 0,20. Das deutet auf eine geringe Streuung der Werte hin. Mathematisch sind die Preise für die Ableitung des Vergleichwertes somit gut geeignet.

Das Vergleichsverfahren dient in diesem Falle als maßgebliches Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes.

Sonstige Vergleichspreise

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76351 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

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

Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine durchschnittlich ausgestattete Dreizimmermehrwohnung mit etwa 94 m² Wohnfläche und mit überwiegend mittlerem Wohnwert im Erdgeschoss und Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Linkenheim-Hochstetten. Das Wohnungseigentum weist nur einen geringen Renovierungsstau auf.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung erachtet der Sachverständige den ermittelten Quadratmeterpreis von rund 2.900,- Euro pro m² als angemessenen Ausgangswert. Die Lage, Art, Größe, Ausstattung des Wohnungseigentums wurde hierbei berücksichtigt. Der Sachverständige orientiert sich hierbei in erster Linie an der Kaufpreissammlung. Das derzeitige Preisniveau befindet sich ungefähr auf einem Durchschnittswert des Jahres 2023, weshalb auf eine zeitliche Anpassung der Vergleichspreise verzichtet werden kann.

Von den ausgewerteten Wohnungen liegt nur eine im Untergeschoss. Zwei der Wohnungen liegen im Erdgeschoss. Über mögliche Sondernutzungsrechte an Gartenanteilen ist nichts bekannt. Es werden daher Anpassungen zum Ausgangswert vorgenommen: Die übrigen Parameter (Baujahr, Balkon, innerstädtische Immissionen, Aufzüge etc.) sind hinreichend vergleichbar und bedürfen keiner Anpassung.

Mittelwert	3.026 EUR
Abschlag wegen Lage teils im UG	-182 EUR
6,00%	
Zuschlag Sondernutzungsrecht (sehr kleiner) Gartenanteil	
2,00%	61 EUR
	<u>2.905 EUR</u>
-gerundet-	2.900 EUR

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

Berechnung

Wohnfläche in m ²		Preis /m ²	=	
93,59	x	2.900 EUR	=	271.411 EUR
Zuschlag für TG-Stellplatz Nr. 2: (in Anlehnung an Median-Wert Auswertung GAA mit kleinem Abschlag für Linkenheim)				= 13.000 EUR
Vorläufiger Vergleichswert				284.411 EUR
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwert- und Ertragswertberechnung)				= -12.000 EUR
Vergleichswert				= 272.411 EUR

6.6 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	185.570EUR
ERTRAGSWERT	271.279EUR
VERGLEICHSWERT	272.411 EUR

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

Der Sachwert weicht deutlich vom Ertrags- und Vergleichswert nach unten ab, was aber zum Wertermittlungsstichtag plausibel ist. Derartige Objekte werden über dem vorläufigen Sachwert veräußert. Ein Sachwertfaktor stand nicht zur Verfügung.

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

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

Somit wird folgender Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 ermittelt:

123/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 7480, Gebäude- und Freifläche, Kolbenäckerweg 2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 mit Kellerraum Nr. 2 sowie Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 2 und dem Gartenanteil vor dem Balkon:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	272.000EUR
-Wohnungseigentum Nr. 2-	

(in Worten: Zweihundertzweiundsiebzigttausend Euro)

Anmerkung:

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.

6.7 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss

Mieter und Pächter:	<p>Das zu bewertende Wohnungseigentum ist zum Bewertungsstichtag vermietet.</p> <p>Auf das Sonderkündigungsrecht gemäß § 57 a ZVG wird nochmals hingewiesen. Es wurde angenommen, dass ein Ersteigerer dieses Sonderkündigungsrecht wahrnimmt, weil die vereinbarte Miete deutlich unter der marktüblichen Miete liegt. Ein Underrent wegen der Abweichung zwischen der marktüblichen und der tatsächlich vereinbarten Miete wurde deshalb nicht berücksichtigt!</p>
Hausverwaltung:	<p>Der Hausverwalter ist bekannt. Die Kontaktdaten liegen dem Amtsgericht vor.</p>
Gewerbe:	<p>Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.</p>
Maschinen, Betriebseinrichtungen:	<p>Nicht vorhanden</p>
Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:	<p>Sind nicht bekannt; es wird jedoch auf folgenden Sachverhalt nochmals hingewiesen:</p> <p>Der im Aufteilungsplan als Hobbyraum bezeichnete Raum im UG ist als Erweiterung der Wohnung ausgebaut. Eine Wendeltreppe vom UG zum EG war bereits in den Plänen vorhanden. Die Belichtung und Raumhöhe würden baurechtlich eine Wohnnutzung zulassen. Eine baurechtliche Genehmigung für eine Nutzungsänderung liegt nicht vor. Eine evtl. nachträgliche Genehmigung erscheint aufgrund der Rahmenbedingungen allerdings möglich.</p>
Schlussfeststellungen	<p>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.</p>

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)
- Immobilienmarktbericht von Karlsruhe 2024

Anlage 1
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 2
in 76351 Linkenheim-Hochstetten, Kolbenäckerweg 2

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus
 Geschoss: Erdgeschoss, Untergeschoss
 Fläche: Wohnfläche der Dreizimmerwohnung Nr. 2
 Unterlagen: Aufteilungspläne, Ortsbesichtigung
 Aufmaß: Ja
 Hinweis: Raumbezeichnungen gemäß Aufteilungsplan im EG, im UG als Hobbyraum im Aufteilungsplan bezeichnet; Aufmaß nach Grundrisskizze gemäß Ortsbesichtigung

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 0,00%	Wohnfläche
<u>Untergeschoss</u>							
Zimmer	5,050 x	4,590	=	23,18	23,18	0,00	23,18 m ²
Dusche/WC	2,250 x	1,640	=	3,69	3,69	0,00	3,69 m ²
Abst.	1,640 x	1,500	=	2,46	2,46	0,00	2,46 m ²
Flur	2,300 x	1,490	=	3,43			
abzgl. Treppe	-0,800 x	0,800	3,14	= -2,01			
	2,690 x	1,790	=	4,82			
	1,590 x	1,000	=	1,59	7,83	0,00	7,83 m ²
					Summe UG		37,16 m ²
<u>Erdgeschoss</u>							
Wohnen/Essen/ offene Küche	4,250 x	3,090	=	13,13			
	2,900 x	2,270	=	6,58			
	5,600 x	2,690	=	15,06			
abzgl. Treppe	-0,800 x	0,800	3,14	= -2,01	32,76	0,00	32,76 m ²
Schlafen	3,500 x	3,320	=	11,62			
	0,860 x	0,500	=	0,43	12,05	0,00	12,05 m ²
Bad	2,370 x	2,010	=	4,76	4,76	0,00	4,76 m ²
Flur	4,980 x	1,080	=	5,38	5,38	0,00	5,38 m ²
Balkon	3,200 x	1,850	0,25	= 1,48	1,48	0,00	1,48 m ²
					Summe EG		56,43 m ²
Summe Wohnfläche der Dreizimmerwohnung Nr. 2 im UG und EG							93,59 m²

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus
Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung
Wohnflächenberechnung des Sachverständigen

1. Verfahren des Sachverständigen

Nettowohnfläche:		93,59 m ²	
Faktor zur Erfassung des Gemeinschaftseigentums:		1,33	
Bruttogrundfläche: des WE Nr. 2	93,59 m ² x	1,33	=
			124,47 m ²
Zuzüglich Kelleranteil:	-überschlägig-		15 m ²
			139,47 m ²
Gesamte anteilige Bruttogrundfläche des WE Nr. 2:			139,47 m²
		gerundet =	139 m²

2. Verfahren nach Sprengnetter

-gem. Tabelle zur Ermittlung der Bruttogrundfläche aus der Nettowohn-/nutzungsfläche-
(Quelle: Sprengnetter Grundstücksbewertung, ständig aktualisierte Loseblattsammlung, Band III, Seite 3.11/7)

Nettowohnfläche:		93,59 m ²	
Durchschn. Grundflächeaufwand bei derartigen Gebäuden (2 VG, ausgebauter DG, KG überwiegend SE, teils als TG)		1,5	
Bruttogrundfläche des WE Nr. 2:	93,59 m ² x	1,50	=
			140,39 m ²
		gerundet =	140 m²

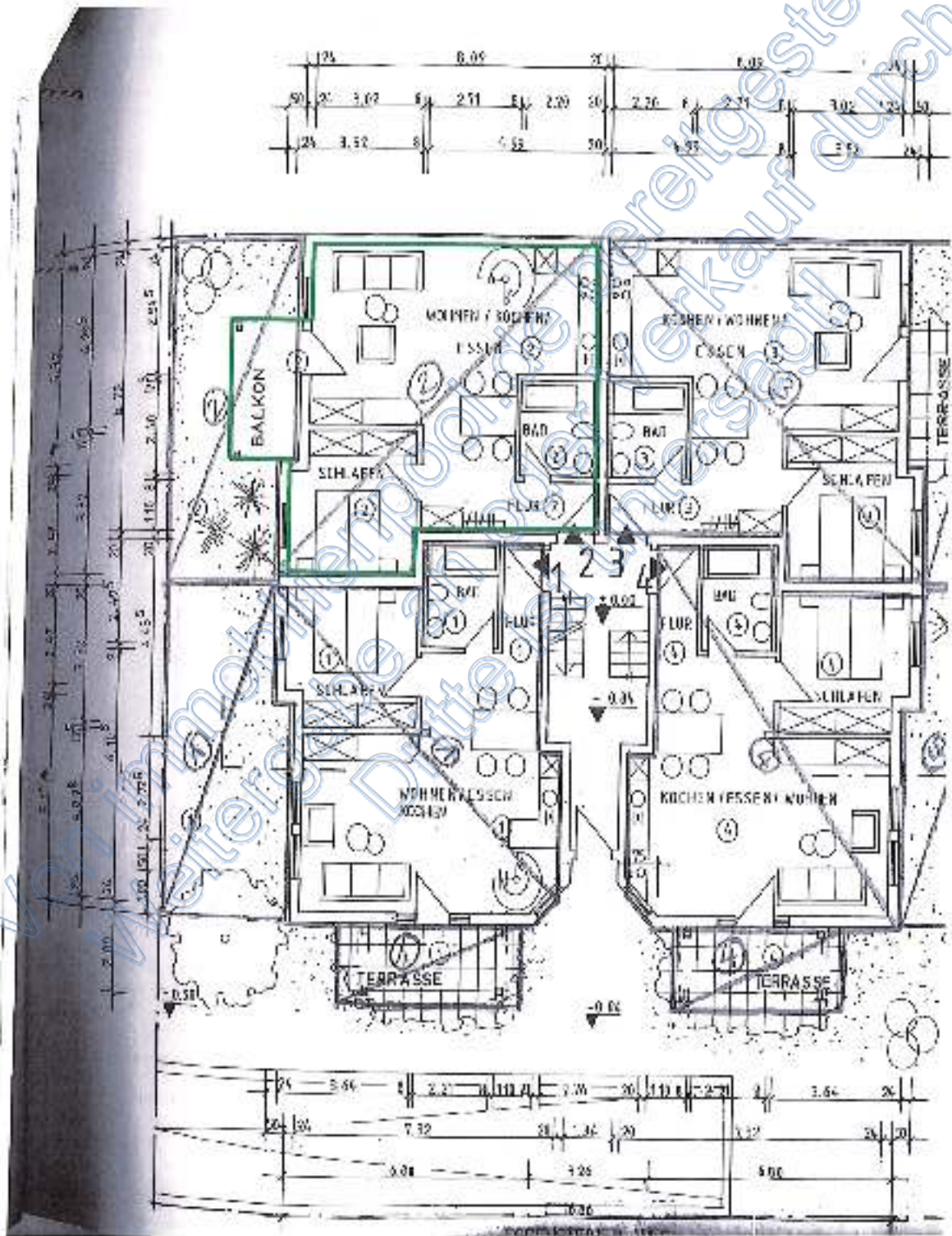
Durchschnittswert aus beiden Berechnungen: **140 m²**

Anlage 3
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 2 in
70351 Linkenheim-Hochstetten, Kolbenäckerweg 7

Auftellungspläne -unmaßstäblich-

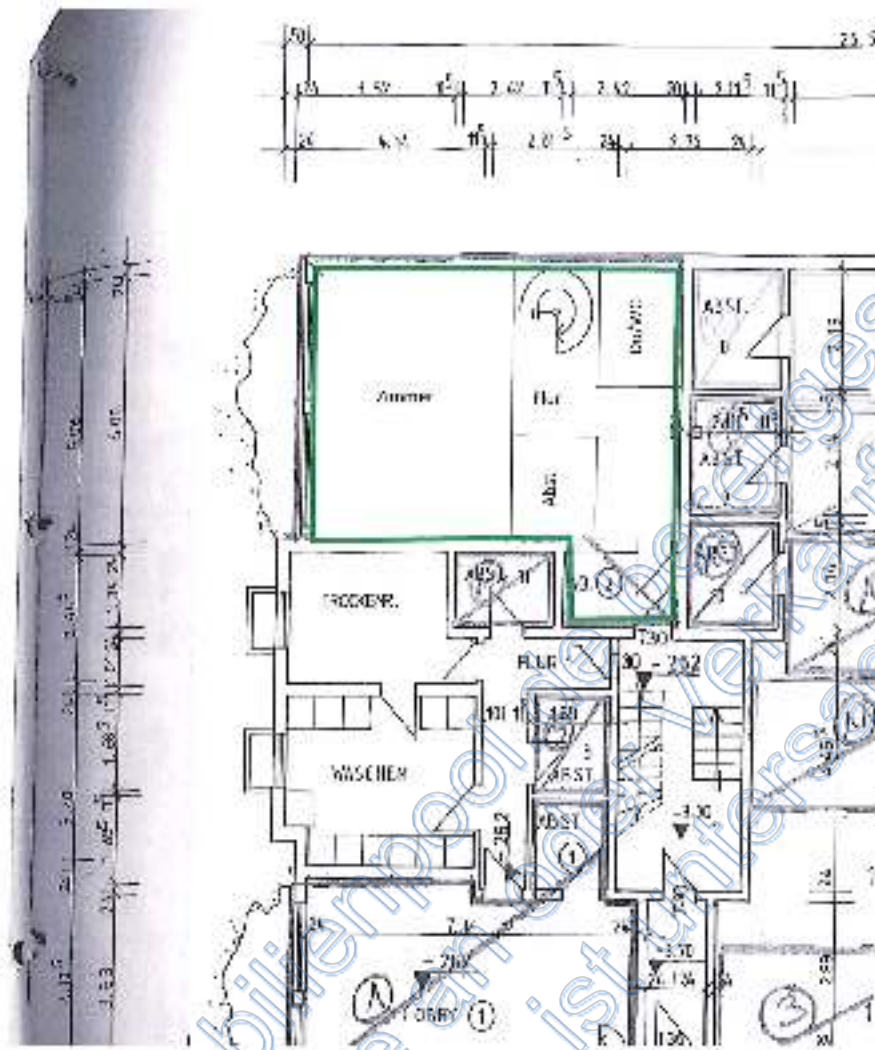
Mehrfamilienhaus

Grundriss Erdgeschoss Aufteilungsplan, hier Wohnungseigentum Nr. 2



Mehrfamilienhaus.

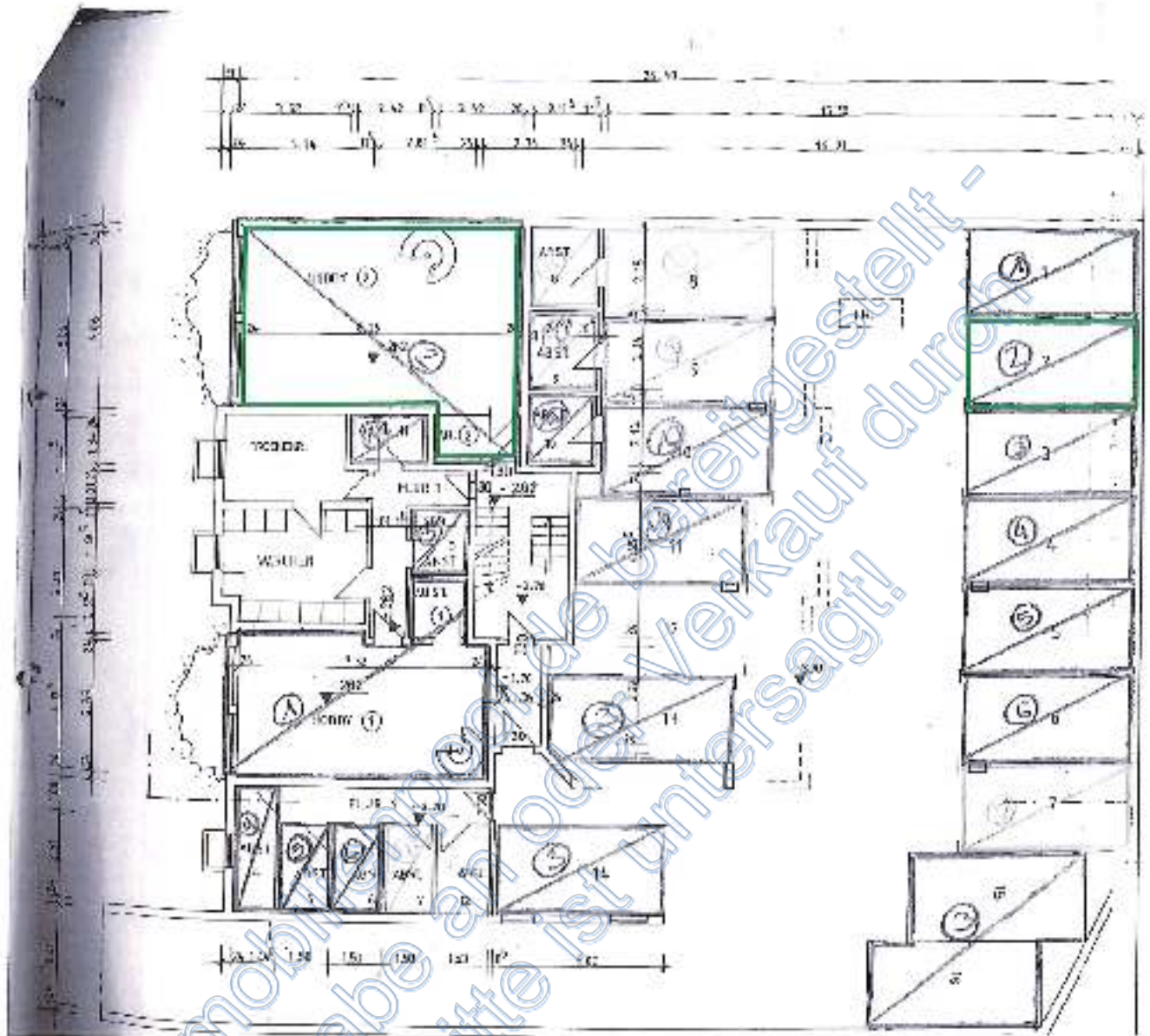
Grundriss Kellergeschoss (angepasster Grundriss im Sondeigentum Nr. 2, Überschlag) gemB Ortsbesichtigung



Von immobilienpool.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Mehrfamilienhaus

Grundriss Kellergeschoss gemäß Aufteilungsplan



Mehrfamilienhaus
Ansicht Eingangsseite



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



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



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

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23%	
Dächer			1			15%	
Außentüren und Fenster			1			11%	
Innenwände und -türen			1			11%	
Deckenkonstruktion			1			11%	
Fußböden			0,2	0,8		5%	
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9%	
Heizung			0,8	0,2		9%	
Sonst. techn. Ausstattung			1			8%	

Kostenkennwerte in EUR/m ² BGF			765	915	1105	100%
---	--	--	-----	-----	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	176 EUR/m ²	0,69
Dächer	15%	115 EUR/m ²	0,45
Außentüren und Fenster	11%	84 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11%	84 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	84 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	44 EUR/m ²	0,19
Sanitäreinrichtungen	9%	76 EUR/m ²	0,32
Heizung	9%	72 EUR/m ²	0,29
Sonst. techn. Ausstattung	8%	46 EUR/m ²	0,18
Kostenkennwert in EUR/m²		781 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet:			3,1



Hochwassergefährdungskarte

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



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

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht des
Mehrfamilienhauses



Foto 2:
Ansicht von der
Wohnstraße aus



Foto 3:
Ansicht des
Wohnhauses mit
Tiefgaranzufahrt



Foto 4:
Tiefgaragenein- und
ausfahrt



Foto 5:
Tiefgarage



Foto 6:
Flur im UG

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

Dusche mit WC
im UG



Foto 8:
Waschküche
im UG



Foto 9:
Zimmer im UG

Foto 10:
Bad mit WC
im EG

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
DINUS Unternehmens

Foto 11:
Wohn-Esszimmer
im EG



Foto 12:
Balkon, EG

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