

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!**

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

AZ: 2 K 31/24

Teilbebautes privates Grünland im Außenbereich,
Lagebezeichnung Im mittleren Rappeneigen in Karlsruhe, Stadtteil 76227 Karlsruhe-
Durlach

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 BauGB zum Wertermitt-
lungsstichtag 12.03.2025 zu

A) Flurstück 49882	4.390 € (in Worten: viertausenddreihundertneunzig Euro)
---------------------------	---

B) Flurstück 49879	3.550 € (in Worten: dreitausendfünfhundertfünfzig Euro)
---------------------------	---

Sachverständigengutachten vom 19.03.2025 – Fertigung Nr. 4/4

Sandra C. Ital
S.b.v.v. Sachverständige
(IHK Karlsruhe)
Dipl. Ing. Architektin BGA
Dipl. Sachverständige (DIA)

Bietigheim
Gewerbestraße 2
D-76467 Bietigheim
Mobil +49 (0) 172-65 00 313

Mannheim
Hanauer Straße 6
D-68305 Mannheim

mail: info@sct-bewertung.de

St.Nr.: 30166 / 33001
USt. ID.: DE211500399

Inhaltsverzeichnis

0. Zusammenfassung der Daten.....	3
1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag.....	4
1.2 Stichtage	4
1.3 Vorbemerkungen	5
1.4 Voraussetzungen der Wertermittlung.....	5
1.5 Besondere Umstände der Wertermittlung	6
1.6 Unterlagen.....	6
1.7 Ortsbesichtigung	7
2. Bewertungsgrundsätze	8
2.1 Grundlagen	8
2.2 Bewertungsmethoden.....	9
2.3 Kennzahlen für Bodengüte	11
3. Kennzeichnung des Wertermittlungsgegenstandes	12
3.1 Allgemeine Hinweise.....	12
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	12
3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	18
3.4 Beschreibung des Standortes.....	18
3.5 Allgemeine Beschreibung der Grundstücke	19
4. Besondere objektspezifische Umstände	20
5. Ermittlung der Vergleichswerte (Bodenwerte).....	20
5.1 Besonderheiten der Wertermittlung von Grund und Boden im ländlichen Raum	20
5.2 Ermittlung des Bodenwertes.....	22
5.3 Klassifizierung der Bodengüte	24
5.4 Ableitung und Berechnung des Bodenwertes zzgl. Gartenhausbebauung	25
F1st. Nr. 49882.....	25
5.5 Ableitung und Berechnung des Bodenwertes zzgl. Gartenhausbebauung	30
F1st. Nr. 49879.....	30
5.6 Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts).....	32
5.7 Feststellung der Verkehrswerte (Marktwerte)	33
6. Angaben zum Gutachten.....	34
7. Schlussfeststellungen	35

In der Internetfassung sind aus Datenschutzgründen keine Bilder und Grafiken enthalten.

0. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN**WERTERMITTLUNGSGEGENSTAND**

Grundstücke im Außenbereich auf der Gemarkung Im
mittleren Rappeneigen

Hanglage

ERMITTELTE WERTE

Blatt 1907	Flurstück Nr./Größe		Gewinn	Verkehrswert
A)	49882	363 m ²	Im mittleren Rappeneigen	€ 4.390,--

Blatt 17590	Flurstück Nr./Größe		Gewinn	Verkehrswert
B)	49879	360 m ²	Im mittleren Rappeneigen	€ 3.550,--

Wertermittlungstichtag

12.03.2025

Wertermittlung abgeschlossen

19.03.2025

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG

Auftraggeber

Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe, Schloßplatz 23, 76131 Karlsruhe vom 21.11.2024. Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG, ist der langfristig gesicherte Verkehrswert = Marktwert des Objektes (gem. §194 BauGB¹) zu ermitteln.

Auftragnehmerin

Sachverständige Dipl.-Ing. S. Ital, Bietigheim/Mannheim (im Folgenden Auftragnehmerin oder Sachverständige genannt).

Wertermittlungsgegenstand

Grundstücke im Außenbereich unter der vorgenannten Lagebezeichnung auf der Gemarkung, 76227 Karlsruhe Durlach.

1.2 STICHTAGE

Wertermittlungsstichtag	12.03.2025
maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	
Qualitätsstichtag (Zustandsstichtag)	12.03.2025
maßgebend für den Zustand, d.h. für die Gesamtheit der wertbeeinflussenden Merkmale des Wertermittlungsgegenstandes	
Wertermittlung abgeschlossen	19.03.2025
Mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.	

¹ Nr. 1 . a. a. O.

1.3 VORBEMERKUNGEN

Bei dem Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um zwei Flurstücke im Außenbereich. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan und die Darstellungen des Landschaftsschutzgebietes sind nicht flurstücksgenau abgegrenzt.

1.4 VORAUSSETZUNGEN DER WERTERMITTLUNG

- Alle Feststellungen in der Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen sowie auf Grund von Ämtererhebungen seitens der Sachverständigen, die der Wertermittlung ungeprüft bzw. nur zufallsstichprobenweise überprüft zu Grunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- Altlasten einschließlich Kontaminationen werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, werden nicht durchgeführt. Angaben über Baugrundverhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch die Sachverständige.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.
- Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann keine Gewährleistung übernommen werden.
- Für die Wertermittlung wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des Grund und Bodens dem bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Zustand entsprechen.
- Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend und vollständig bzw. umfassend sind.
- Für diese Wertermittlung werden die auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und Informationen sachverständigenseits ungeprüft bzw. nur auf Plausibilität zufallsstichprobenweise geprüft verwendet.

1.5 BESONDERE UMSTÄNDE DER WERTERMITTLUNG

- Auf dem Flurstück Nr. 49882 befinden sich zwei Gebäude. Einmal ein Massivhaus und eine Holzhütte für Gartengeräte.
- Auf dem Flurstück Nr. 49879 befindet sich ein Gartenhaus in Holzbauweise.
- Der Baumbestand und vorhandene Rebreihe auf Flst. Nr. 49879 wird nicht mitbewertet.
- Ein Pachtverhältnis wurde nicht bekannt gemacht.

1.6 UNTERLAGEN

ALLGEMEINE UNTERLAGEN

- BauGB, BauNVO,
Ernst – Zinkahn – Bielenberg – Krautzberger: „Baugesetzbuch – Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Wertermittlungsverordnung“, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021.
- WertR 06, ImmoWertV 2010, ImmoWertV 2021
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.6.2006 und BAnz Nr. 121 S. 4798 vom 1.7.2006) und Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805)
- BeIWertV (2022)– Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175) , die durch Artikel 5 der Verordnung vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614) geändert worden ist.
- SW-RL
- Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL) vom 5. September 2012 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- EW-RL
- Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie-EW-RL) vom 12. November 2015 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- DIN
DIN 276-1 „Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“, 2018-12 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ – Ausgabe 2021-08

- WoFIV/BetrKV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) sowie Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2346)
- MF-GIF von 2023
- BewG "Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist" zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
Kleiber-Digital, fortlaufend aktualisierte Datenbank
- Kleiber-Digital, fortlaufend aktualisierte Datenbank

VOM AUFTRAGGEBER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

- Amtliche Ausdrücke aus dem Grundbuch vom 11.04.2024 Blatt Nr. 17.590 und Blatt 1.907

VON DER AUFTRAGNEHMERIN BESCHAFFTE, OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN

Die Auftragnehmerin hat bei Ämtern und Behörden nachfolgende Unterlagen erhoben:

- Auskünfte zu Vergleichswerten des Gutachterausschusses

1.7 ORTSBESICHTIGUNG

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstands fand am Mittwoch, 12.03.2025, gegen 14:45 Uhr statt. Es nahmen teil:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| ■ Eigentümer | *** |
| ■ Weitere Teilnehmerin | *** |
| ■ Rechtsanwalt | *** |
| ■ Auftragnehmerin | Dipl.-Ing. Sandra Ital |

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 GRUNDLAGEN

Verkehrswert

Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch:

„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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zustand

Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes (Grundstücksmerkmale). (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Es werden die Zustandsmerkmale des Wertermittlungsgegenstandes auf Grundlage der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und auf Grundlage der Ortsbesichtigung ermittelt und beschrieben, soweit sie erkennbar wertbeeinflussend sind.

Allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umständen, wie der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV).

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Es ist von einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr in einem freien, wettbewerbsbestimmten Markt auszugehen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen, ebenso wie persönliche oder sachliche Präferenzen der Marktteilnehmer.

Objektivierter Wert

Der Marktwert einer Immobilie wird nur von objektiven, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten in Verbindung mit der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt.

2.2 BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlage

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien.

Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Neben den vorgenannten Verfahren können auch andere Wertermittlungsverfahren wie Multiplikatorverfahren oder ein Equity Discounted Cash Flow Verfahren (DCF Method) angewandt werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls (insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten) zu wählen.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. (Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind in der Regel aus der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.)

Bodenwertermittlung

§§ 15, 16 ImmoWertV

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Wert des Bodens ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend

mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Wert eines Wertermittlungsobjektes auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Es wird dabei von gleich bleibenden Erträgen über den wirtschaftlichen Restnutzungszeitraum des Objektes ausgegangen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung und die Wertermittlungsrichtlinien.

Der Ertragswert für das Wertermittlungsobjekt wird ermittelt aus dem ermittelten Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertrag, welcher zuvor um die Verzinsung des Bodenwerts gemindert wurde.

Der 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.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Soweit noch nicht bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Verfahren berücksichtigt, sind bei der Wertermittlung in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. zur Marktanpassung des Sachwertes der Marktanpassungsfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt,
2. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL), die die alten Wertermittlungsrichtlinien in Teilbereichen ablöst, ist am 18.10.2012 im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden. Die NHK 2010 können erst in sachgerechter Weise Anwendung finden, wenn von dem örtlichen Gutachterausschuss für

Grundstückswerte die damit kompatiblen Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht worden sind. Von daher sind die "alten" NHK 2000 zumindest übergangsweise noch weiter von Bedeutung.

**Ermittlung des Verkehrswertes
(Marktwertes)**

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

2.3 KENNZAHLEN FÜR BODENGÜTE

Bodentyp

Je nach Ausbildung der Bodenhorizonte, der Bodenart und dem Ausgangsgestein sowie bestimmten im Boden ablaufenden chemischen Prozessen und enthaltenen Verbindungen unterscheidet man eine Reihe verschiedene Bodentypen.

Einige wichtige, in Mitteleuropa verbreitete Bodentypen sind:

Grünlandschätzung

Bodenstufen

Maß der Leistungsfähigkeit bei gleicher Bodenart (1= sehr günstig; 3 = sehr ungünstig).

Wasserverhältnisse

1= sehr günstig, 5 = sehr ungünstig (sehr naß), 5- = sehr trocken

Gründlandgrundzahl

Ertragsverhältnis auf Grund von Boden, Klima und Wasser.

Grünlandzahl

Ertragsverhältnis unter Berücksichtigung von Besonderheiten (Geländegestaltung u.ä.).

Ertragsmeßzahl

Die Ertragsmeßzahl (EMZ) wird gebildet aus dem Produkt der Größe der Teilfläche in ar mit der dazu gehörigen Acker- oder Grünlandzahl. Die EMZ kennzeichnet die naturale Ertragsfähigkeit des Bodens auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen, insbesondere der Bodenbeschaffenheit, der Geländegestaltung und der klimatischen Verhältnisse. Besteht ein Flurstück bzw. Grundstück aus mehreren Nutzungsarten mit verschiedenen Teilen von Klassenflächen, so sind die Flächen und Ertragsmeßzahlen (EMZ) der einzelnen Nutzungsarten für jedes Teilstück summarisch auszuweisen.

3. KENNZEICHNUNG DES WERTERMITTLUNGSGEGENSTANDES

3.1 ALLGEMEINE HINWEISE

Es erfolgt nachstehend die Kennzeichnung rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheitsmerkmale und der Lage des Wertermittlungsgegenstandes, soweit sie erkennbar wertbeeinflussend sind. Die nachfolgenden Mitteilungen erfolgen auszugsweise und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.

3.2 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

A)

Grundbuch

von Durlach

Grundbuchamt

Durlach

Amtsgerichtsbezirk

Karlsruhe

Blatt 1.907

Stand 11.04.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

Flurstück 49882, Im mittleren Rappeneigen, Landwirtschaftsfläche, Größe 3 a 63 m²

Erste Abteilung

Lfd. Nr. 4 zu BV 1: Eigentümer

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu BV 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 02.04.2024 (2 K 31/24). Eingetragen am 11.04.2024.

B)

Grundbuch

von Durlach

Grundbuchamt

Durlach

Amtsgerichtsbezirk

Karlsruhe

Blatt 17.590

Stand 11.04.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

Flurstück 49882, Im mittleren Rappeneigen, Landwirtschaftsfläche,
Größe 3 a 60 m²

Erste Abteilung

Lfd. Nr. 2 zu BV 1: Eigentümer

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 4 zu BV 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemein-
schaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe
vom 02.04.2024 (2 K 31/24). Eingetragen am 11.04.2024.

Baulasten

Es wird ungeprüft unterstellt, dass zulasten der Flurstücke keine Bau-
last eingetragen ist.

Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Es handelt sich bei den Flurstücken um Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Hanglage in Durlach ist eine Landwirtschaftsfläche im Landschaftsschutzgebiet ergänzend mit der Symbolik für „FND“ Flächenhaftes Naturdenkmal.

FND = Flächenhaftes Naturdenkmal

FNP:

Grafik

Zum Außenbereich i.S. des § 35 BauGB gehören alle Grundstücke, die außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) liegen; einfache Bebauungspläne stehen einer Zurechnung eines Grundstücks zum Außenbereich nicht entgegen. Auch eine Außenbereichssatzung i.S. des § 35 Abs. 6 BauGB ändert an der Zuordnung eines Grundstücks zum Außenbereich nichts, wohl aber an der Zulässigkeit von Vorhaben. Für die Errichtung von Vorhaben im Außenbereich (projects in outlying areas) hat der Gesetzgeber eine generelle gesetzliche enumerative und abschließend geregelte Zulässigkeitsvorschrift mit § 35 BauGB vorgegeben. Sie ist darauf ausgerichtet, den Außenbereich grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. § 35 BauGB sieht drei Kategorien von Vorhaben mit unterschiedlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen vor:

- a) privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB,
- b) begünstigte Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB und
- c) sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Im Außenbereich gelegene Grundstücke stehen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nicht zur Bebauung an. Indessen kann sich die Bebaubarkeit eines im Außenbereich gelegenen Grundstücks unter bestimmten Voraussetzungen aus § 35 Abs. 1 BauGB ergeben, so dass im Einzelfall auch in diesen Fällen eine Fläche als Rohbauland einzustufen wäre, wenn entsprechend der Regelung des § 5 Abs. 3 ImmoWertV lediglich die „ausreichende“ Erschließung nicht gesichert ist. Nach der Rechtsprechung des BGH und des BVerwG gewährt auch § 35 Abs. 2 BauGB trotz seines Wortlauts („können“) einen Rechtsanspruch auf Zulassung eines Vorhabens, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Gleichwohl handelt es sich nicht um Bauland im eigentlichen Sinne, da sie nicht im Rahmen einer „geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde“ zur Bebauung anstehen.

Im Hinblick auf die eingeschränkte Nutzbarkeit derartiger Flächen für privilegierte Vorhaben orientiert sich der Wert ohnehin nicht etwa an dem im Innenbereich gelegenen baureifen Land.

**Landschaftsschutzgebietsverordnung § 1 Erklärung zum Schutzgebiet
nennung „Bergwald-Rappeneigen“**

Die in § 2 näher bezeichneten Flächen auf dem Gebiet der Stadt Karlsruhe werden zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Das Landschaftsschutzgebiet führt die Bezeichnung "Bergwald-Rappeneigen".

§ 2 Schutzgegenstand

(1) Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von ca. 202 ha.

(2) Zum Landschaftsschutzgebiet gehören die Walddistrikte "Bergwald" und "Wolfartsweierer Wald" sowie die Gewanne Dechantsberg, Im Rappeneigen, Im Egen, Bei dem Fußbrunnen, Im Schollenacker, Rotenbüschle.

Nicht zum Landschaftsschutzgebiet gehört die Bergwaldsiedlung in den Grenzen des bestandskräftigen Bebauungsplanes.

(3) Das Landschaftsschutzgebiet wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

im Norden vom Ortsetter Wolfartsweier, insbesondere den Ortsstraßen Schlossbergstraße, Burgstraße, Bleichenhofstraße, Albert-Einstein-Straße, durch die Bundesstraße 3 (Badener Straße) bis zum Beginn des Baugebiets Geigersberg, vor dem die Grenze hangaufwärts parallel zur Max-Liebermann-Straße, später jenseits der Bebauung

Max-Beckmann-Straße bis zur Kreuzung mit der Bergwaldstraße abzweigt.

im Osten durch den Hohenwettersbacher Weg, der von hier aus nach Süden bis zur Einmündung bei Hohenwettersbach führt.

im Süden an den nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung "Am Grünberg", "Medersbuckel", Tiefentalstraße, Dürrenwettersbacher Straße, "Hopfenacker" entlang, später dem Waldrand beim Wasserturm folgend bis zur Bundesautobahn A 8.

im Westen durch den östlich der Bundesautobahn A 8 parallel laufenden Waldwirtschaftsweg von der Autobahnunterführung "Roter Busch" bis zur Schlossbergstraße.

§ 3 Schutzzweck

Wesentlicher Schutzzweck ist:

1. Erhaltung der bewaldeten Berghangzonen und Entwicklung der in Teilbereichen noch vorhandenen naturnahen Waldtypen auf Standorten des mäßig artenreichen bis artenarmen Buchenwaldes wegen der Bedeutung für den Naturhaushalt - insbesondere für den Klimaschutz - und die standorttypische Tier- und Pflanzenwelt.
2. Sicherung eines bedeutsamen Naherholungsgebietes im unmittelbaren Anschluss an angrenzende Naturräume (Turmberg, Bergzone) mit reizvollen Ausblicksmöglichkeiten auf das Rheintal.
3. Schutz des Landschaftsbildes, insbesondere der überwiegend reizvollen Waldrandsituationen mit Übergängen zu extensiv gärtnerisch und zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen und Obstwiesen.
4. Schutz eines gefährdeten, ökologisch wertvollen Kulturlandschaftstyps mit extensiv genutzten Streuobstwiesen, Gärten und Feldhecken.
5. Anschluss des Schutzgebietes an ein naturschutzwürdiges Feuchtbiotop (Regenrückhaltebecken Durlach) in Erkenntnis einer Biotopseinheit, insbesondere für die dort laichenden bedrohten Amphibienarten und deren Wanderwege.

§ 4 Verbote

In dem Landschaftsschutzgebiet sind Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck erheblich zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch

1. der Naturhaushalt geschädigt,

2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört,
3. eine geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert,
4. das Landschaftsbild nachteilig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt,
5. der Naturgenuss oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird.

Landschaftsschutzgebiet = LSG § 26 BNatSchG Landschaftsschutzgebiete

(1) Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

(2) In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Öffentlich-rechtliche Beiträge

Erschließung, öffentlich-rechtliche Beiträge, nichtsteuerliche Abgaben:

Die Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Energie, öffentliches Leitungsnetz für Abwasser u.a.m.) sind nicht gegeben. Somit sind zum Wertermittlungsstichtag keine Beiträge und Abgaben nach BauGB und KAG zu erwarten.

**Sonstige Rechte, Lasten
und Beschränkungen**

Es sind keine sonstigen Rechte und Lasten an den Wertermittlungsgegenständen bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Es wird aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen in diesem Bericht davon ausgegangen, dass keine bestehen.

Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen	Die Einschränkungen der eventuellen Nutzung als Landschaftsschutzgebiet und als Kompensationsflächen stehen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht entgegen und werden daher nicht wertmindernd berücksichtigt.
--	---

3.3 MIET-, PACHT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Mietvertragliche Gegebenheiten	Der Sachverständigen wurden keine Miet- oder Pachtverträge ausgehändigt. Daher wird davon ausgegangen, dass keine bestehen.
---------------------------------------	---

3.4 BESCHREIBUNG DES STANDORTES

Mikrostandort	Im Osten der Stadt liegt der Stadtteil Durlach, der sowohl einen dörflichen wie auch modernen Charakter hat.
----------------------	--

Umgebung	Ortsrandbebauung, Landwirtschaftsflächen, Grünland, Wald
----------	--

Kartenausschnitt



3.5 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

Nutzungsart	Gartenland in Hanglage
Beschaffenheit des Bodens	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Eventuelle Bodenverunreinigungen	Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdadlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Höhere Gewalt	Umwelteinflüsse in Bezug auf Naturkatastrophen (Hochwasser, Bergschäden, Lawinen, Erdbeben, Waldbrand, Blitzschlag und Sturm) sowie die Sicherheit von Standorten bezüglich allgemeiner Gewalteinwirkungen (z. B. religiöse oder politische Einrichtungen sowie kriminelles Umfeld) können die Qualität des Standortes bzw. des Grundstückes beeinträchtigen. Es zeigt sich ein durchschnittliches Bild des Kriteriums Höhere Gewalt. Naturkatastrophen sind nur im Rahmen von Extremereignissen (Starkregen, Hagel u.a.m.), Blitzschlag und Sturm sind im üblichen Rahmen zu erwarten.

4. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE UMSTÄNDE

Mietvertragliche Regelungen Entfällt

Sonstige besondere Umstände s. Anmerkungen zum Landschaftsschutzgebiet

Es werden keine zusätzlichen Anpassungen zum erhobenen Richtwert vorgenommen, da sich die Zone nahezu flächendeckend über die Schutzgebietszone des flächenhaften Naturdenkmals zieht und die Hanglagen berücksichtigt.

5. ERMITTLUNG DER VERGLEICHSWERTE (BODENWERTE)

5.1 BESONDERHEITEN DER WERTERMITTLUNG VON GRUND UND BODEN IM LÄNDLICHEN RAUM

Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke wird grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei wird der Wert nach Preisen bestimmt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für andere Grundstücke mit vergleichbaren wertbestimmenden Faktoren erzielt worden sind; objekt- und zeitnahe Vergleichspreise sind bevorzugt heranzuziehen. Auch Flächen, die nur in eingeschränktem Maße einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zu dienen bestimmt sind, fallen unter die Definition des in § 5 Abs. 1 ImmoWertV der reinen Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Dies kann sich z.B. aus Düngebeschränkungen in Wasserschutzgebieten oder aus einer eingeschränkten forstwirtschaftlichen Nutzbarkeit z.B. als Schutz- oder Bannwald ergeben. Entsprechendes gilt auch für Brachflächen, die durch Maßnahmen zur Reduzierung der landwirtschaftlichen Überschussproduktion betroffen sind.

Als ländliche Bereiche werden hier die Gebiete (Flächen) verstanden, in denen Nutzung und Verkehr von Grundstücken von der Land- und Forstwirtschaft geprägt sind. Es handelt sich insoweit nicht nur um ländliche Gebiete im Sinne der Raumordnung und Landesplanung, sondern darüber hinaus auch um überwiegend agrarisch geprägte Räume in den Verdichtungsgebieten und ihren Randbezirken sowie den Verflechtungsbereichen zentraler Orte. Für Flächen in diesen ländlichen

Bereichen sind die folgenden möglichen Nutzungen von Bedeutung und zu unterscheiden:

- Bauliche Nutzung im Außenbereich (§ 35 BauGB) und Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Ziff. 9 BauGB),
- Nutzungen für Zwecke der Land- und Forstwirtschaft, insbesondere auch auf Flächen mit besonderen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, z.B. wegen der Ausweisung von Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebieten sowie von Flächen als Ausgleich oder Ersatz nach (§ 1 a Nr. 3 BauGB),
- Nutzung von Flächen mit Anlagen für Freizeit und Erholung in Sondergebieten, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO),
- Abbauand (§ 43 BewG), soweit es dem Bergrecht nicht unterliegt,
- Nutzung von Flächen städtebaulicher Entwicklungsbereiche nach § 169 Abs. 4 BauGB.

Als Unland werden ertragslose Böschungen, ausgebeutete und stillgelegte Kiesgruben und dgl. sowie Steinbrüche bezeichnet, soweit diese nicht kulturfähig sind.

Der Entwicklungszustand von Ödland, Unland sowie Geringstland lässt sich auf der Grundlage des § 5 ImmoWertV nur qualifizieren, wenn eine bauliche Nutzung nach Maßgabe des § 5 Abs. 2 bis 4 ImmoWertV erwartet werden kann bzw. nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB zulässig ist. Die Flächen können indessen nicht als Fläche der Land- oder Forstwirtschaft eingestuft werden, da z.B. vom Ödland (Unland) ex definitionem nicht angenommen werden kann, dass es nach seinen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach seinen Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen i.S. des § 5 Abs. 1 ImmoWertV land- oder forstwirtschaftlich nutzbar ist.

Zum Unland gehören ertragslose Böschungen, ausgebeutete und stillgelegte Kiesgruben und dgl. sowie Steinbrüche, soweit diese nicht kulturfähig sind.²

Gemäß einer Veröffentlichung „Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke“ von Dr. agr. Clemens Bewer wird festgestellt: „Weder die Pachtpreise, noch die Ernteerlöse, noch die Reinerträge bieten eine rechnerische Handhabe, den Verkehrswert eines landwirtschaftlichen

² Kleiber, Kap. 6.1 Öd-, Un- und Geringstland

Grundstücks festzustellen. Ertragsschätzung jeglicher Art erweist sich immer wieder als ungeeignete Methode der Bodenbewertung im Agrarbereich. „

Der Gutachterausschuß der Stadt Karlsruhe veröffentlicht folgende Werte.

5.2 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Bodenwert/Bodenrichtwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden geeignete Vergleichswerte herangezogen. Als direkte Vergleichswerte wurden vom Gutachterausschuß der Stadt Karlsruhe veröffentlicht:

Bodenrichtwert

„Sonstige Flächen/

private Grünfläche“

Richtwerte zum 01.01.2024

Hanggebiet (Im mittleren Rappeneigen) 6,80 €/m²

Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit des Bodenwerts von der Ackerzahl bzw. von der Grünlandzahl werden vom Stadt Karlsruhe nicht bekannt gemacht.

Bodenwerte landwirtschaftlich genutzter Grundstücke werden in folgender Form ermittelt:

Bodenrichtwert in €/m²

Wertbeeinflussende Umstände

Wertbeeinflussende Umstände sind bei Acker- bzw. Grünlandflächen:

- Flächenzuschnitt
- Topografische Gestaltung (Hanglage, hügelig)
- Natürliche Ertragsverhältnisse (Ackerzahl, Grünlandzahl, Klima, Niederschlag)
- Bodenart (Lehm, Ton, Sand, Moor) und Bodentyp
- Größe des Grundstückes
- Steile Zuwegung

**Berücksichtigung von
Abweichungen**

Der Bodenrichtwert ist für den Wertermittlungsgegenstand verwendungsfähig:

Abweichungen des bezogenen Bodenwertes des Wertermittlungsgrundstückes zum Bodenrichtwert können sich ergeben aus: Stichtagsdifferenz, Standort- bzw. Lagedifferenz, Differenz im Maß der baulichen Nutzung (GFZ - Abweichung) und sonstigen Abweichungen wie Größe, Zuschnitt, Oberflächengestalt, Immissionen, u.ä.m.

Darstellung der Bodenrichtwertzone Im mittleren Rappeneigen:

Grafik

Da sich die Bodenrichtwertzone über die Flächen erstreckt, die sowohl innerhalb und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, wird für den Wertermittlungsgegenstand von einer Verwendungsfähigkeit des Richtwertes ausgegangen.

5.3 KLASSIFIZIERUNG DER BODENGÜTE

Klassifizierung

Grünland

Die Grundstücke Flst. Nr. 49882 (rot umrandet) und 49879 (grün umrandet) sind privates Gartenbauland ohne weitere Klassifizierung der Bodengüte.

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

5.4 ABLEITUNG UND BERECHNUNG DES BODENWERTES ZZGL. GARTENHAUSBEBAUUNG FLST. NR. 49882

Ortsbegehung

Das Bild ist aufgenommen mit Blickrichtung Südost, in Hangrichtung.

Bildaufnahmen

Das Flurstück 49882 liegt südwestlich der Wohnbebauung Geigersberg und ca. 200 m hinter dem städtischen Wasserwerk in Hanglage mit Blick in die Rheinebene in einem Gebiet für private Grünflächen. Die Anfahrbarkeit mit PKW ist nur sehr eingeschränkt gegeben, mit landwirtschaftlichem Gerät ist die Zufahrt möglich.

Eingang

Massiv Gartenhaus

Holzhütte/Gartengerätehaus



Eingang

Offenlager

Innenaufnahmen

Tieflagerfläche unter dem Eingangsrost

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

VORBEMERKUNGEN

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Zur Berechnung der Werte der Gartenhäuser auf beiden Grundstücken ist ein normiertes Sachwertverfahren nicht anwendbar, da

- a) Keine Normalherstellungskosten für Gartenhütten in Holz bzw. Massivbauweise veröffentlicht werden;
- b) Es sich nicht um Wohnhäuser handelt, sondern um Aufbauten im Außenbereich, die der Lagerung von Gartengeräten, Mähgeräten, Kleinmöbeln etc. dienen, bzw. dem Schutz von Unwetter für Personen zum temporären Aufenthalt.
- c) Keine Sachwertfaktoren veröffentlicht werden für diesen Teilmarkt

Dennoch werden diese marktüblich, zuzüglich zum Bodenwert/Vergleichswert des privaten Gartenlandes, veräußert. Es handelt sich jedoch **nicht um ein ausgewiesenes Ferienhausgebiet** nach § 10 Baunutzungsverordnung. Die vorhandenen Gebäude sind wesentlich einfacher ausgestattet: es gibt keine Elektrifizierung, kein fließendes Wasser und Abwasserleitungen. Es ist auf dem Flst. Nr. 49879 eine einfache Trockentoiletten vorhanden. Alle nachstehend beschriebenen Gebäude weisen mehrere Abnutzungsschäden und Feuchteschäden auf. Dies wird pauschal durch die Alterswertminderung berücksichtigt.

Holzgartenhäuser sind oft als Holzfertigbausätze inklusive Dach mit Bitumenschweißbahnen gefertigt, meist auf einfachen Streifenfundamenten oder Betonplatten.

Das massive Gartenhaus (Flst. 49882) wurde gemauert mit einem Satteldach in Holzbauweise. Im Innenbereich ist der Boden gefliest, das Holzrahmenfenster mit Glaseinsatz stammt vermutlich baujahresgemäß aus den 70er Jahren. Der Stahlrost im Eingangsbereich ist herausnehmbar und beherbergt eine kleine tieferliegende Kaltlagerfläche. Da sich die Gebäude im Außenbereich befinden und teilweise fast offen zugänglich sind, wurden sie besonders gegen Einbruch gesichert über Zahlenschlösser bzw. im Fall des Massivgebäudes mit einer

(aufgedoppelten) Stahltüre und einer Stahlverkleidung vor dem Fenster. Die Holzgartenhäuser haben Holzverkleidungen vor den Fenstern.

Neben dem Massivgebäude befindet sich eine befestigte Terrasse (einfache Betonsteinplatten) und ein Offenlager das dreiseitig umschlossen und überdeckt ist. Hier wurde eine Regenwassertonne aus Kunststoff aufgestellt. Das Grundstück ist vollständig mit Maschendrahtzaun umzäunt.

Aus diesen Gründen werden die Gartenhütten u.a. überschlägig als Zuschlag zum Vergleichswert berechnet in Anlehnung an veröffentlichte Daten der Normalherstellungskosten.

	BGF	Ca. Maße	Nutzung
Massivbau	Ca. 10,0 m ²	3,10 m x 2,64 m = 8,18 m ² Innenmaß	Lager/Gartenhütte
Merkmale	Unterkellerung	Nicht vorhanden	
	Dach	Sparrendach - Bitumen	
	Technik	Kein Wasser, Elektroanschluss	
	Eingeschossige Gebäude NHK 1.22	Standardstufe 1: 585 €/m ²	X 50 %
	BKI	184,7 x	= 292 €/m ²
	X 10 m ² BGF	X 1,847	= 5.393 €
	Alterswertminderung	Fiktiv 60 Jahre GND = 10 Jahre RND = 83 %	Abzgl. 4.476 €
		Vorl. Sachwertanteil	917 €
Holzbau	Ca. 5,0 m ²	2,00 m x 2,50 m = 5 m ² Außenmaß	Lager/Gartenhütte
	= 200 €/m ²	X 5 m ²	= 1.000 €
	Alterswertminderung	Fiktiv 20 Jahre GND = 10 Jahre RND = 50 %	Abzgl. 500 €
		Vorl. Sachwertanteil	500 €
Sonstiges, Einfriedungen etc.		Wertanteil	500 €

	Größe	Breite	EMZ	Nutzung
Im mittleren Rappeneigen = 6,80 €/m²	m²	m		„Gartenbauland“
	363	ca. 7,20		
Besonderheiten	Bodenart		BZ/AZ -	
		-		
Angepasster Bodenwert		BW=	BoRiWE x Größe =	Verkehrswert
	Richtwert €/m²	UK	€/m²	€
Gesamt	6,80	1,0	6,80	2.468
Gesamt		Gartenhäuser etc.		1.917
Gesamt gerundet				4.390

**5.5 ABLEITUNG UND BERECHNUNG DES BODENWERTES ZZGL. GARTENHAUSBEBAUUNG
FLST. NR. 49879**

Ortsbegehung

Das Bild ist aufgenommen mit Blickrichtung Südost, in Hangrichtung.

Bildaufnahmen

Das Flurstück 49879 liegt südwestlich der Wohnbebauung Geigersberg und ca. 180 m hinter dem städtischen Wasserwerk in Hanglage mit Blick in die Rheinebene in einem Gebiet für private Grünflächen. Die Anfahrbbarkeit mit PKW ist nur sehr eingeschränkt gegeben, mit landwirtschaftlichem Gerät ist die Zufahrt möglich.

S. Vorbemerkungen Kapitel 5.4

Eingang

Holz Gartenhaus

Feuerstelle

Innenaufnahme

Trockentoilette

Innendecke (mit Feuchteschäden)

Holzbau	Ca. 8,0 m ²	2,50 m x 3,00 m = 7,5 m ² Außenmaß	Lager/Gartenhütte
	= 200 €/m ²	X 8 m ² gerundet	= 1.600 €
	Alterswertminderung	Fiktiv 20 Jahre GND = 10 Jahre RND = 50 %	Abzgl. 800 €
		Vorl. Sachwertanteil	800 €

Sonstiges, stellenw. Einfriedungen etc.		Wertanteil	300 €
---	--	------------	-------

	Größe	Breite	EMZ	Nutzung
	m ²	m		„Gartenbauland“
Im mittleren Rappeneigen = 6,80 €/m ²	360	ca. 9,20		
Besonderheiten	Bodenart		BZ/AZ -	
		-		
Angepasster Bodenwert		BW=	BoRiWE x Größe =	Verkehrswert
	Richtwert €/m ²	UK	€/m ²	€
Gesamt	6,80	1,0	6,80	2.448
Gesamt	Gartenhäuser etc.			1.100
Gesamt gerundet				3.550

5.6 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS (MARKTWERTS)

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, dem Vergleichswertverfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. „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 des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Luftbildaufnahme

5.7 FESTSTELLUNG DER VERKEHRSWERTE (MARKTWERTE)

Die Verkehrswerte für die nachstehenden Grundstücke D-76227 Karlsruhe Ortsteil Durlach, Land Baden-Württemberg wird unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und besonderen Umständen der Wertermittlung (siehe Nr. 1.4 und Nr. 1.5 dieses Berichts) festgestellt zu

Gewinn Im mittleren Rappeneigen (Flurstück 49882)	4.390 € (in Worten: viertausenddreihundertneunzig Euro)
Gewinn Im mittleren Rappeneigen (Flurstück 49879)	3.550 € (in Worten: dreitausendfünfhundertfünfzig Euro)

Hinweis: Im Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt sind Steuern und Kapitalkosten (einschließlich Zinsen für Fremdkapital) sowie Anschaffungsnebenkosten im Sinne der Kostengruppe 120 von DIN 276-1 Ausgabe November 2006.

6. ANGABEN ZUM GUTACHTEN

- | | | |
|----|--|---------------|
| a) | Mieter oder Pächter | Nicht bekannt |
| b) | Gewerbebetrieb | Nicht bekannt |
| c) | Maschinen oder Betriebseinrichtungen | keine |
| d) | Baubehördliche Beschränkungen
oder Beanstandungen | Schutzgebiete |
| e) | Baulastenverzeichnis | Keine Baulast |
| f) | Energieausweis | - |

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

7. SCHLUSSFESTSTELLUNGEN

Diese sachverständige Feststellung des Verkehrswertes für den Wertermittlungsgegenstand zum Bewertungsstichtag erfolgte unabhängig, neutral und nach bestem Wissen sowie aufgrund sorgfältiger Untersuchungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte.

Die Weitergabe dieses Sachverständigenberichtes oder seiner Teile oder Ergebnisse an Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen. Dritten ist die Verwendung dieses Sachverständigenberichtes oder seiner Ergebnisse ausdrücklich untersagt und eine vertragliche Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten ist – auch im Wege der Abtretung – ausgeschlossen.

Der vorstehende Bericht umfasst 36 Seiten.

Ausgefertigt: Mannheim/Bietigheim, den 19.03.2025

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO DIPL.ING. ITAL

Sandra Ital

Dipl.-Ing., Architektin BDA

Mitglied der Architektenkammer

Dipl. Sachverständige (DIA)

Von der Industrie- und Handelskammer
Karlsruhe öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

In der Internetfassung sind aus Datenschutzgründen keine Bilder und Grafiken enthalten.