

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!**



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

BEWERTUNG IMMOBILIEN

Sandra C. Ital

ö.b.u.v., Dipl.-Ingenieurin, Architektin
BDA, Mitglied der Architektenkammer,
Dipl. Sachverständige (DIA)

Mitglied Gutachterausschuss der Stadt
Karlsruhe und Rastatt

Sachverständigenbüro
Niederlassungen
Hanauer Str. 5, 68305 Mannheim

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Für das bebaute Wohngrundstück (Flurstück Nr. 3913) mit einer
Doppelhaushälfte und einer Garage unter der Anschrift

Douglasienweg 10, 76287 Rheinstetten-Forchheim



Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) zum 03.09.2024

Wertermittlungsstichtag zu

608.000 €

(in Worten: Sechshundertundachttausend EURO)

AZ 2 K 32/24 Sachverständigengutachten vom 06.09.2024– Fertigung Nr. 4/5

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
0. Zusammenfassung der Daten	4
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Auftrag.....	5
1.2 Stichtage	6
1.3 Vorbemerkungen	6
1.4 Voraussetzungen der Wertermittlung.....	6
1.5 Besondere Umstände der Wertermittlung.....	7
1.6 Unterlagen	8
1.7 Ortsbesichtigung.....	11
2. Bewertungsgrundsätze	11
2.1 Grundlagen	11
2.2 Inkrafttreten und Überleitung zur ImmoWertV 2021	12
2.3 Bewertungsmethoden.....	13
3. Beschreibung der wirtschaftlichen Gegebenheiten.....	16
3.1 Grundstücksmarkt Karlsruhe	16
4. Kennzeichnung des Wertermittlungsgegenstandes	17
4.1 Allgemeine Hinweise	17
4.2 Rechtliche Gegebenheiten	17
4.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse.....	18
4.4 Beschreibung des Standortes Rheinstetten.....	19
4.5 Beschreibung des Grundstückes	20
4.6 Bauliche Anlagen.....	21
4.7 Bauliche Flächen	23
5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
6. Ermittlung des Vergleichswertes (Bodenwert)	27
6.1 Ermittlung des Bodenwertes.....	27
6.2 Berechnung des Bodenwertes	29
7. Ermittlung des Sachwertes.....	30
7.1 Ermittlungsgrundlagen.....	30
7.2 Berechnung des Sachwertes.....	34
8. Bemessung des Verkehrswertes (Marktwertes)	34
8.1 Ermittelte Werte	34
8.2 Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes)	34

8.3	Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes).....	35
8.4	Angaben zum Gutachten.....	35
9.	Schlussfeststellungen.....	36

Anlagen

Wertermittlung

Kartenauszüge

Fotodokumentation

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

0. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN

ORTSTERMIN Beide Eigentümer waren zum Ortstermin anwesend. Der dort ansässige Eigentümer hat den Zugang verweigert. Daher müssen nachstehend zahlreiche Annahmen getroffen werden. Hierfür wird ein Risikoabschlag für die Nichtbesichtigung angewendet.

WERTERMITTLUNGSGEGENSTAND

	Bebautes Wohngrundstück (Flurstück Nr. 3913), unter der Anschrift Douglasienweg 10, D- 76287 Rheinstetten
Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 3913)	207 m ²
Gebäudestruktur	Wohnhaus, Doppelhaushälfte, Garage
MF – Wohnfläche	151 m ²
MF – (Garage)	16 m ²
MF – (Keller)	42 m ²
Wertermittlungstichtag	03.09.2024
Wertermittlung abgeschlossen	06.09.2024

ERMITTELTE WERTE

Sachwert	€	608.000,--
Verkehrswert	€	608.000,--

WESENTLICHE BEWERTUNGSANSÄTZE

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	59 Jahre
Baujahre	Ursprung ca. 2008 (Bezugsdatum); nach Bauakte bei der Stadt Rheinstetten (Bauantrag Dezember 2006)

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG

Auftraggeber und Auftragsinhalt

Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe, Schloßplatz 23, 76131 Karlsruhe vom 22.05.2024. Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG, ist der langfristig gesicherte Verkehrswert = Marktwert des Objektes (gem. §194 BauGB¹) zu ermitteln.

Auftragnehmerin

Sachverständige Dipl.-Ing. Ital, Hanauer Str. 5, 68305 Mannheim (im Folgenden Auftragnehmerin oder Sachverständige genannt).

Wertermittlungsgegenstand

Bebautes Wohngrundstück (Flurstück Nr. 3913), unter der Anschrift Douglasienweg 10, D-76287 Rheinstetten.

¹ Nr. 1 . a. a. O.

1.2 STICHTAGE

Wertermittlungsstichtag

03.09.2024

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, er ist maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Qualitätsstichtag (Zustandsstichtag)

03.09.2024

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlung abgeschlossen

06.09.2024

Mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

1.3 VORBEMERKUNGEN

Der Wertermittlungsgegenstand, bestehend aus dem Flurstück (3913) mit einer Gesamtfläche von 207 m². Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden, da der Eigentümer dies versagt hat. Es gibt eine Doppelhaushälfte und eine Garage.

Der Gartenzugang wurde ebenfalls vor Ort verweigert. Es wurden von Seiten des Eigentümers keine Angaben gemacht und auch keine Innenbesichtigung erlaubt. Daher müssen nachstehend zahlreiche Annahmen getroffen werden. Hierfür wird ein Risikoabschlag für Nichtbesichtigung angewendet.

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.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine stichprobenartige Maßprüfungen vorgenommen. Es wurden keine Baustoffüberprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung).
- Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.

- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstückes mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- Altlasten einschließlich Kontaminationen werden in dieser Wertermittlung nachstehend 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.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- 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.
- Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgt nur stichprobenartig und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Für die Wertermittlung wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des Grund und Bodens und der baulichen Anlage 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 vorgelegten Unterlagen und Informationen, sachverständigenseits ungeprüft bzw. nur auf Plausibilität zufallsstichprobenweise geprüft verwendet.

1.5 BESONDERE UMSTÄNDE DER WERTERMITTLUNG

- Möblierungen sowie Betriebsvorrichtungen i. S. des § 68 Abs. 2 Satz 2 BewG (Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören) wurden nicht berücksichtigt. Bezüglich der

Einbauküche wird auf das Urteil des OLG Karlsruhe NJW-RR 1986, 19, OLG Karlsruhe (Freiburg) NJW-RR 1988, 459 verwiesen. Hiernach werden **Einbauküchen nicht** in der Wertermittlung berücksichtigt.

- Die Maße wurden plausibilisiert über die vorliegenden Planunterlagen, Flächenberechnungen lagen vor.
- Die Gebäudebeschreibung erfolgt von außen, ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit der Angaben

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
- 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)
- 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)
- BewG vom 1. Januar 2022; (Art. 43 G vom 16. Dezember 2022)
- Kleiber, Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung, (digital)
- Grundstücksmarktbericht Karlsruhe 2023

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 18.04.2024 Blatt Nr. 4885 des Grundbuchamtes Rheinstetten (Amtsgericht Maulbronn)

Von der Auftragnehmerin beschaffte, objektbezogene Unterlagen und Informationen

Die Auftragnehmerin hat bei Ämtern und Behörden nachfolgende Unterlagen erhoben:

- Auskünfte zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskünfte zu Baulasten beim Baurechtsamt der Stadt Rheinstetten
- Auskünfte zu Bodenrichtwerten beim Gutachterausschuss der Stadt Rheinstetten/Ettingen u.a.
- Bauantragsunterlagen/Planunterlagen und Flächenberechnung von Dipl.-Ing. (FH) Günter Wissmann vom 19.12.2006
- Lageplan von Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Trenkle
- Energieausweis vom 01.08.2023

Der Auftragnehmerin lagen folgende Unterlagen nicht vor:

- Angaben zu Modernisierungen
- Angaben zur Innenausstattung

GEG

- Das GEG ist am 01.01.2024 in Kraft getreten. Es enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) sind mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft getreten.
- Das GEG kennt für den Gebäudebestand Austausch- und Nachrüstpflichten und sogenannte „bedingte Anforderungen“.
- Austausch- Nachrüstpflichten betreffen insbesondere
- 1. die Außerbetriebnahme von Heizkesseln (§ 72),
- 2. die Wärmedämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen (§ 71),
- 3. die Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden
- Daches, soweit sie keinen „Mindestwärmeschutz“ aufweisen (§ 47).

- Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff be-schickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben (§ 72 Abs. 1). Soweit die Heizkessel ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt sind, so dürfen sie nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden (§ 72 Abs. 2). Die Regelungen nach § 72 Abs. 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt (§ 72 Abs. 3).
- Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird (§ 71 Abs. 1). Abs. 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können (Abs. 2).
- Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 Abs. 1 und § 72 Abs. 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 73 Abs. 1). Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt nach § 73 Abs. 2 zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.
- § 47 Abs. 1 und 2 regeln den **Wärmeschutz für oberste Geschossdecken**, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz genügen.
- Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist. Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht zur Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden Daches erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 47 Abs. 3).

1.7 ORTSBESICHTIGUNG

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Dienstag, 03.09.2024, 16.00 Uhr statt.

Es nahmen teil:

- Eigentümer ***
- Auftragnehmerin Dipl.-Ing. Sandra Ital

Beim Termin wurde der Zugang in das Gebäude und auch in den Garten verweigert. Daher wird das Gebäude von außen bewertet. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind in den Anlagen dieses Gutachtens enthalten.

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 INKRAFTTRETEN UND ÜBERLEITUNG ZUR IMMOWERTV 2021

Die ImmoWertV 2021 tritt am 01.01.2022 in Kraft. Sie ist von da an unabhängig vom Wertermittlungsstichtag anzuwenden. Nach § 53 ImmoWertV kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten

- Die Gesamtnutzungsdauer abweichend von den in der Anlage 1 zur ImmoWertV festgelegten Modellansätzen der Gesamtnutzungsdauer sowie
- Die Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden abweichend von dem in Anl. 2 zur ImmoWertV festgelegten Modell der Ermittlung der Restnutzungsdauer

ermittelt werden. Dies betrifft übergangsweise insbesondere Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Vergleichs-, Sachwert-, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten, die nicht auf der Grundlage der erst mit der geltenden ImmoWertV verbindlich vorgegebenen „Modellansätze“ ermittelt wurden und erst im Verlauf des Jahres 2022 zur Fortschreibung anstehen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach den vorstehenden Modellansätzen sowie den Modellvorgaben der neuen ImmoWertV, insbesondere den mit Anl. 3 vorgegebenen Modellansätzen der Bewirtschaftungskosten, ermittelt worden sind, ist nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. Nach der vorstehenden „Überleitungsregelung“ wird man sich auch nach dem 31.12.2024 modellkonform im alten System solange bewegen, wie von da ab die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nicht fortgeführt worden sind.

Die Verfahrenswerte werden in § 6 ImmoWertV normiert. Zunächst ist ein vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln. Nach Durchführung einer Marktanpassung, sofern erforderlich, ergibt sich ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert und im dritten Schritt durch Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale der Verfahrenswert (d.h. Vergleichs-, Ertrags-, Sachwert). Es besteht keine Verpflichtung zur Durchführung mehrerer Verfahren.

2.3 BEWERTUNGSMETHODEN

Vorgehensweise

Die Wahl der Bewertungsmethode wird von den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den Umständen des Einzelfalles bestimmt. Die Wertermittlungsverfahren werden in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung mit den Wertermittlungsrichtlinien und auf der Grundlage der International Valuation Standards mit RICS Appraisal and Valuation Standards angewendet.

Für die Anwendung der neuen ImmoWertV 2021 gelten die zuvor beschriebenen Überleitungsvorschriften.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren (Sales Comparison Approach) 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.)

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.

Eine Variante ist der Vergleich über Multiplikatoren, Ertragsfaktoren oder Gebädefaktoren. Vergleichsfaktoren werden häufig zur Plausibilisierung von ermittelten Ertragswerten oder Sachwerten verwendet.

Neu hinzu kommt mit der ImmoWertV 2021 der Begriff des „**objekt-spezifisch angepassten Vergleichsfaktors**“. Gemeint sind Vergleichsfaktoren gem. § 20, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten, die an den konkreten Bewertungsfall angepasst werden.

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 Objekts ausgegangen.

Die ImmoWertV 2021 legt hierzu ergänzend fest, dass gem. § 31 der Rohertrag auf Basis der tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen ist, sofern diese marktüblich sind.

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.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (neu)

Der Liegenschaftszinssatz ist nach der neuen Verordnung auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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) mit (künftig dem Regionalfaktor) 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.

Der MAF (Marktanpassungsfaktor) der SW-RL wird künftig nach § 39 als „Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor“ bezeichnet.

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) wurde ersetzt und in die ImmoWertV in die §§ 35 ff integriert. In der Übergangszeit findet die SW-RL noch Anwendung

3. BESCHREIBUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN GEGEBENHEITEN

3.1 GRUNDSTÜCKSMARKT KARLSRUHE

Regionaler Immobilienmarkt

Der neu gegründete Gutachterausschuss Ettlingen, Rheinstetten, Karlsbad, Malsch, Marxzell und Waldbronn veröffentlichen bisher noch keinen eigenen Grundstücksmarktbericht. Daher werden die Daten von Karlsruhe herangezogen.

Die Marktdaten von Karlsruhe zum Besichtigungszeitpunkt zeigen eine rückläufige Wertentwicklung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass **Auswirkungen des Kriegsgeschehens und der Rezession allmählich** Berücksichtigung finden.

Auswertungsergebnisse für Doppel-/Reihenendhäuser:

Quelle: IMB KARLSRUHE 2023

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

4. KENNZEICHNUNG DES WERTERMITTLUNGSGEGENSTANDES

4.1 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.

4.2 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Grundbuch von Rheinstetten

Grundbuchamt Amtsgericht Maulbronn

Grundbuchbezirk Forchheim

Wohneigentum-Grundbuch

Blatt 4885

Stand 18.04.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

Flurstück 3913, Douglasienweg 10, Gebäude- und Freifläche, 207 m²

Erste Abteilung

Lfd. Nr. 2 zu BV 1:

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 3 zu BV 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 18.04.2024 (2 K 32/24). Eingetragen am 25.04.2024.

Baulasten

Zulasten des Flurstückes 3913 ist keine Baulast eingetragen gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rheinstetten vom 22.07.2024.

Zugunsten des Wertermittlungsgegenstandes wurde nichts bekannt gemacht.

Überbau

Gemäß dem vorliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte und den Beobachtungen vor Ort war kein Überbau ersichtlich.

Planungsrecht, Stellplatzsatzung	Das Grundstück liegt im Bereich der Stellplatzsatzung: (19.08.2021) und in B-Plangebiet Häfenweg/Forlenweg mit Rechtskraft vom 07.09.2006.
Denkmalschutz, Erhaltungssatzung	Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz gem. § 2 DSchG besteht.
Öffentlich-rechtliche Beiträge	Das Grundstück ist voll erschlossen. Für die Wertermittlung wird aufgrund der mündlichen Auskunft der Stadt Rheinstetten davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- und kommunalabgabepflichtigen Vorhaben anstehen.
Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	Es sind keine sonstigen Rechte und Lasten am Wertermittlungsgegenstand 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	Es sind keine Umstände bekannt, die einen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf die Wertermittlung haben.

4.3 MIET-, PACHT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Mietvertragliche Gegebenheiten Es liegt vermutlich eine Eigennutzung vor.

4.4 BESCHREIBUNG DES STANDORTES RHEINSTETTEN

Makrostandort	<p>Rheinstetten hat mit Stand vom 31.12.2021 rd. 20.300 Einwohner auf 3 Stadtteile verteilt. Es liegt im südlichen Teil des Landkreises Karlsruhe.</p> <p>Silberstreifen ist eine Splittersiedlung zugehörig zu Forchheim in südöstlicher Lage ca. 3 km Luftlinie entfernt.</p>
Bundesland	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk	Karlsruhe
Stadt, Ortsteil	Rheinstetten, Forchheim
Ortslage	Das Grundstück befindet sich in Forchheim in einer ruhigen Lage. Forchheim ist der nördliche Ortsteil von Rheinstetten.
Öffentlicher Personennahverkehr	Die Haltestelle „Akazienweg“ ist in 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Von hieraus gibt es Anschluss an die S-Bahn S 1,2 der KVV. Der Bahnhof Karlsruhe ist in ca. 30 Minuten erreichbar.
Individualverkehr	Der Wertermittlungsgegenstand liegt in etwa 10 Autominuten zur Autobahnausfahrt Ettlingen (A 5 Basel-Frankfurt). Die B 36 ist in 5 Minuten erreichbar.
Parkierungssituation	Im Bereich des Wertermittlungsgegenstandes sind wenige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.
Umgebungsbebauung	Die Architektur der Umgebung wird von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern geprägt.
Immissionen	Es waren am Tag der Ortsbegehung keine Immissionen wahrnehmbar.
Beurteilung des Standortes	Der Mikrostandort ist eine durchgrünte Lage für Wohnflächen. Anschlüsse an den Individualverkehr und den ÖPNV sind gut vorhanden. Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt vorhanden.

4.5 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Grundstücksgröße	Die Fläche des Wertermittlungsgegenstandes (Flst. Nr. 3913) ist insgesamt 207 m ² nach Grundbuch.
Abmessung	Straßenfrontlänge, ca. 10 m. Die max. Grundstückstiefe beträgt ca. 20 m.
Form	rechteckiger Zuschnitt (siehe Anlage Lageplan)
Oberflächengestalt	Das Grundstück ist eben.
Verkehrliche Erschließung	Der Wertermittlungsgegenstand ist über den Douglasienweg erschlossen. Es handelt sich um eine schmale Anliegerstraße mit beidseitigen randsteinlosen Gehwegen.
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.
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, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen werden in dieser Wertermittlung vorbehaltlich einer fachtechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifizierte Sachverständigenbüro berücksichtigt.

Altlastenkataster	Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass im Altlastenkataster keine wertbeeinflussenden Befunde verzeichnet sind.
Höhere Gewalt	<p>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.</p> <p>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.</p>
Beurteilung des Grundstückes	Das Wertermittlungsgrundstück eignet sich gut für die gegebene Nutzung.

4.6 BAULICHE ANLAGEN

Allgemein	<p>Es gab keine Innenbesichtigung.</p> <p>Der Zugang zum Gebäude wurde verweigert vom Bewohner vor Ort.</p> <p>Es gibt eine Klingel und einen Briefkasten, daher wird hier für diese Wertermittlung von einem Einfamilienhaus ausgegangen. Die Garage und das Gebäude sind als Grenzbebauung ausgeführt.</p> <p>Für die Wertermittlung wird für die bestehenden Restrisiken ein gesonderter Abschlag angesetzt für Nichtbesichtigung. Alle Angaben basieren auf der Besichtigung von außen.</p> <p>Es liegt ein Baubeschrieb des Bauträgers NCC vom 09.05.2007 vor. Die Angaben wurden nachstehend übernommen.</p>
Andienung und Eingänge	Das Wohnhaus wird über einen überdachten Hauseingang an der Gebäudesüdseite erschlossen. Es gibt über zwei Stufen eine Leicht-Metalleingangstür mit Kunststoffbeschichtung und Glaseinsätzen, Sicherheitszylinder, Mehrfachverriegelung
Baujahr, Erstbezug	Baujahre ca. 2007/2008
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahrbezogen.

Tragwerk	Wohnhaus vermutlich massiv, Mauerwerksbauweise (KS-Mauerwerk) , WU Beton für die Kelleraußenwände, Decken als Filigrandeckenplatten.
Dach	Pultdach, Holzkonstruktion, Zwischensparrendämmung angabegemäß 30-50 cm, Metallprofildeckung auf Lattung und Unterspannbahn.
Fassaden	Fassade mit Putz
Fenster	Vermutlich Kunststoffrahmenfenster , Isolierglas und außenliegenden Rollläden aus Kunststoff.
Treppe	Stahl-Holzkonstruktion Buche
Technische Gebäudeausrüstung	Angabegemäß besteht eine Fernwärmezentrale in einer nahegelege- nen Garage mit Holzpellets für die Wohnanlage mit vertraglichen Ein- zelbezugsrechten. Flächenheizkörper mit Thermostatventilen Wallbox für Elektroautos an der Außenfassade
Ausstattung	Hebefixanlage mit integriertem Rückstauverschluss, Raufasertapete, Küche, Bad, WC, Diele und KG Flur mit Bodenfliesen. Wohn- und Schlafräume mit Parkettboden in Buche. Angabegemäß (Baube- schrieb) Bäder mit weißer Ausstattung, verchromte Armaturen.
Terrasse EG	War nicht einsehbar (verm. auch mit Betonplatten)
Dachterrasse	Terrasse mit Sichtschutz, Stahlkonstruktion verzinkt mit Rankhilfe, Be- tonplatten in Kiesschüttung
Objektzustand	Das Wohnhaus und die Außenanlagen befinden sich (von außen) in ei- nem guten Zustand. Die Ausstattung Elektro und Sanitär wird als baujahresgemäß ange- nommen.
Beurteilung der baulichen Anlagen und Objekt-Cashflows Analyse	
Bauliche Anlagen	Architektur, Bauweise und Ausstattung sowie Gebäudekonzeption sind baujahresbezogen.
Mieter-/Nutzersituation	Eigengenutzt
Wiedervermietbarkeit/ Drittverwendung	Nicht bekannt

AUßENBEREICH

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind vermutlich vorhanden. Die Außenanlage ist teilbefestigt im Zufahrtsbereich mit Betonpflastersteinen.

Garage

Der Zustand der Garage im Inneren ist nicht bekannt. Es handelt sich um ein Fertigarage mit elektrisch betriebemem Schwingtor.

4.7 BAULICHE FLÄCHEN

Mietfläche

Die Mietflächen wurden aufgrund der vorliegenden Flächenberechnung erhoben. Dies alles sind Annahmen.

Gebäude / Ebene	Mietfläche
Wohnfläche)*	Geschätzt ca. 151 m ²

Bruttogrundfläche											
Geschoss		Breite "b" ca. in Meter	x	Länge "a" ca. in Meter	wichtig ist Wandstärke in m	BGF (ohne Terrasse + Balkon)	=	Faktor	=	Wohnfläche in m ²	Wohnfläche (M) in m ²
Kellergeschoss		5,98		10,91		65,19					
Erdgeschoss		8,04		11,03		88,57		0,80		68,25	
Terrasse - Fläche B		4,00		3,00		12,00		0,60		6,00	
Obergeschoss		6,04		11,03		66,57		0,80		53,25	
Dachgeschoss		6,03		6,04		36,46		0,60		28,08	
Balkon - Fläche B		3,00		6,04		18,12		0,60		8,05	
						246,78				150,63	151,00
Wohnflächen werden in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WohnflV)											
Geschoss	Raum	Länge "a" ca. in Meter	x	Länge "b" ca. in Meter	abzüglich Wandstärke	x	Faktor	=	Faktor	=	Nutzfläche in m ²
							BGF				NRF
Garage		5,98		2,98			17,52		0,91		18,22
											18,22

BGF

Bruttogrundfläche a + b nach DIN 277

Gebäude / Ebene	Gerundet ca. 247 m ²

Nach Bauakte:

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

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

5. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Definition

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

Besondere technische Grundstücksmerkmale

Ertragswertanteil infolge besonderer technischer Umstände (Instandsetzungsbedarf, Revitalisierungsbedarf u.a.m. einschließlich Baumängel und Bauschäden)

Um die angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Verbindung mit dem angesetzten nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag zu erreichen, sind u.U. über die laufende Instandhaltung hinaus bauliche Maßnahmen (Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen) notwendig. Die baulichen Maßnahmen werden üblicherweise, vorbehaltlich fachtechnischer Untersuchung mit qualifizierter Kostenermittlung, gesondert angesetzt.

Da keine Innenbesichtigung stattfand wird ein pauschaler Wertabschlag von 10 % des Gebäudesachwerts für eventuell bestehende Restrisiken angesetzt.

Besondere wirtschaftliche Grundstücksmerkmale

Keine bekannt

Besondere mietvertragliche Umstände

Keine bekannt

Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

6. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES (BODENWERT)

6.1 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) sind vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

Falls keine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen vorliegt, wird zur Ermittlung des Bodenwertes ein geeigneter Bodenrichtwert herangezogen.

Als geeigneter Bodenrichtwert zum 01.01.2023 wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Rheinstetten/Ettingen veröffentlicht:

€ 445--/m² Erschließungsbeitragsfrei, WGFZ 0,8, Bebauungstiefe -
Wohnbaufläche

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

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

**Berücksichtigung von
Abweichungen**

Anmerkungen des Gutachterausschusses: Beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung. Der Bodenrichtwert ist für den Wertermittlungsgegenstand verwendungsfähig.

Abweichungen des bezogenen Bodenwertes des Wertermittlungsgrundstücks 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.

Bezüglich der Art der Nutzung ist keine Wertanpassung erforderlich.

Hauptanwendungsfall des § 16 Abs. 4 ImmoWertV sind Abweichungen des realisierten Maßes der baulichen Nutzung von dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Die sich aus dem abweichenden Maß der baulichen Nutzung ergebende Bodenwertdifferenz lässt sich dabei unter Heranziehung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§ 12 ImmoWertV) ermitteln.

Der Bodenwert bezieht sich auf die Nutzung von Ein- und Zweifamilien-Wohngrundstücken. Die gegebene GFZ beträgt 0,87.

6.2 BERECHNUNG DES BODENWERTES

Der angepasste Bodenwert wird multipliziert mit der Grundstücksfläche.

Berechnung des Bodenwertes	m ²	€ / m ²	Faktor	Wert
Wohnbauland	207	x 445	1,0 =	92.115 €
SUMME				92.115 €

Hinweis zum Bodenwert

Die vollständige Berechnung des Bodenwertes ist in Anlage 1 dieses Gutachtens enthalten.

7. ERMITTLUNG DES SACHWERTES

7.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Sachwertverfahren

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

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrundegelegt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Bei den einzelnen Gebäudearten unterscheiden die NHK 2010 zwischen verschiedenen Standardstufen.

Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag.

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, sind gesondert in Ansatz zu bringen.

Mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen des Statistischen Bundesamtes erfolgt die Umrechnung der ermittelten Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag. Diese Herstellungskosten werden nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen gemindert (lineare Alterswertminderung). Der vorläufige Sachwert wird aus dem Bodenwert, den alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

1-4 DHH

Standardstufe

Ein-/Zweifamilienwohnhaus

Typ 2.11

	Standardstufe					Alterswertminderung	Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände				1		21%	217 €/m² BGF
Dächer				1		15%	142 €/m² BGF
Zugl. Fenstern und Einbauten				1		11%	106 €/m² BGF
Innenwände und Türen				1		11%	104 €/m² BGF
Deckenkonstruktion				1		11%	104 €/m² BGF
Fußböden				1		7%	67 €/m² BGF
Sanitäreröffnungen				1		1%	59 €/m² BGF
Heizung				1		1%	55 €/m² BGF
Sonst. Techn. Ausb. d. Baus				1		7%	67 €/m² BGF
Kostenkennwert für Gebäudeart, zu:	515 €/m² BGF	655 €/m² BGF	755 €/m² BGF	945 €/m² BGF	1.180 €/m² BGF	5,11%	245 €/m² BGF

Garage

Fertigaragen werden gem. SW-RL mit Standardstufe 3 = einfach erfasst.

Baupreisindex

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Es wurde eine Anpassung über den Baupreisindex 2010 = 100 vorgenommen.

Index 2024²

182,7

Alterswertminderung

Bei einem Gebäude wird der Wert unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert. Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch

² Quelle.: Fachserie 17, Reihe 4, 10/2018; Gebäudeart: Wohngebäude

Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Gesamtnutzungsdauer³

Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser

75 Jahre

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Der angesetzte Rohertrag muss nachhaltig über die Restnutzungsdauer erzielbar sein.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß SW-RL angesetzt.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).

RND

= 2008 + 75 GND -2024 = 59

Da von einer einheitlichen Restnutzungsdauer aufgrund der wirtschaftlichen Schicksalsgemeinschaft auch für die Garage auszugehen ist, wird auch hier die vorgenannte Restnutzungsdauer angesetzt.

Sachwertfaktor

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. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. Kann vom jeweiligen Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt

³ (Unter Berücksichtigung der abgezogenen Verbesserungen) Anlage 3 d. Sachwertrichtlinie WertR 2012;

werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichsbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Ausgangswert für KA im Mittel 1,6 – 0,2 für Rheinstetten und dem niedrigeren Bodenrichtwertniveau = 1,4

Gewählter SWF	Für Rheinstetten	1,40
----------------------	------------------	------

Sachwertfaktoren für Doppel-/Reihenendhäuser

Quelle: GMB Karlsruhe 2023

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

7.2 BERECHNUNG DES SACHWERTES**Sachwert**

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. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird.

	Bodenwert	92.115 €
	Vorläufiger Gebäude-Sachwert	368.766 €
	Marktanpassung/SWF	x 1,40
5	Marktangepasster Sachwert der baulichen Anlagen	645.234 €
	Sachwertanteil infolge besonderer objektspezifischer Umstände	- 36.877 €
	Summe	608.357 €
		608.000 €

8. BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)**8.1 ERMITTELTE WERTE**

Bodenwert	gerundet	92.115 €
Sachwert	gerundet	608.000 €

8.2 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert (Marktwert) für Ein- und Zweifamilienhäuser wird vom Sachwertwert abgeleitet, entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Beim vorliegenden Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein Einfamilien-Wohnhaus als Doppelhaushälfte mit einer Garage, das diesem Objekttyp entspricht.

8.3 FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert für das bebaute Wohngrundstück (Flurstück Nr. 3913), unter der Anschrift Douglasienweg 10, D-76287 Rheinstetten, 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

608.000 €

=====

(in Worten: Sechshundertundachttausend 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.

8.4 ANGABEN ZUM GUTACHTEN

- | | | |
|----|--|---------------------|
| a) | Mieter oder Pächter | Keine, eigengenutzt |
| b) | Gewerbebetrieb | Nicht bekannt |
| c) | Maschinen oder Betriebseinrichtungen | Keine bekannt |
| d) | Baubehördliche Beschränkungen
oder Beanstandungen | Keine bekannt |
| e) | Baulastenverzeichnis | Keine Einträge |
| f) | WEG-Verwalter | - |

9. 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 Sachverständigengutachtens oder seiner Teile oder Ergebnisse an Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen. Dritten ist die Verwendung dieses Sachverständigengutachtens oder seiner Ergebnisse ausdrücklich untersagt und eine vertragliche Haftung der Auftragnehmerin gegenüber Dritten ist – auch im Wege der Abtretung – ausgeschlossen.

Der vorstehende Bericht umfasst 36 Seiten und 9 Anlagen.

Ausgefertigt: Mannheim, den 06.09.2024

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

Anlagen

(In der Internetfassung sind aus Datenschutzgründen keine Anlagen enthalten.)