

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!**



Prof. Dr. David Lorenz

Mitglied in den Gutachterausschüssen von Karlsruhe, Rastatt und Gaggenau – Website: www.sv-lorenz.net
VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Schwarzwaldhochstr. 47, 76571 Gaggenau, Tel. (07204) 8389, Fax (07204) 8105, E-mail: david.lorenz@sv-lorenz.net

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Az: 2 K 37/25



Der Verkehrswert an dem **1/2 Miteigentumsanteil** am bebauten Grundstück Flst.-Nr. 1188/1 in 76287 Rheinstetten, Mörsch, Viktoriastraße 14, 14a verbunden mit dem **Sondereigentum an der Hauseinheit mit Garage und dem Sondernutzungsrecht an Grundstücksflächen – jeweils Nr. 2** – wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **18.09.2025** ermittelt zu

EUR 482.000,00

(in Worten: Vierhundertzweiundachtzigtausend Euro).

Gaggenau, 19.12.2025
Az (SV-intern): WG 223/25-76287

Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung

signiert von: Dr. David Philipp Lorenz | am: 19.12.2025 | mit.  digiSeal[®] by secript

GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

	Seite
I. Allgemeine Angaben – Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	8
III. Wertermittlungsverfahren	10
IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen	14
V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	18
VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung	21
VII. Gebäudebeschreibung	27
– Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau	34
VIII. Verkehrswertermittlung	35
– Ermittlung Bodenwert (ME-Anteil)	35
– Ermittlung Sachwert	36
– Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)	40
– Zusätzliche Angaben und Feststellungen	41
– Verkehrswert	42
IX. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
– Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) . Anlage 1, Blatt 1-14	
– Luftbild u. Lageplan	Anlage 2, Blatt 1- 2
– Planunterlagen	Anlage 3, Blatt 1-10
– Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 4, Blatt 1- 1
– Grundbuchauszug	Anlage 5, Blatt 1- 7
– Teilungserklärung	Anlage 6, Blatt 1- 9

**I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen**

Geschäftsnummer: 2 K 37/25
Beschluss vom: 06.08.2025
In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Bewertungsobjekt: **Doppelhaushälfte nebst Garage**
(Sondereigentum an der Hauseinheit mit
Garage und dem Sondernutzungsrecht an
Grundstücksflächen - jeweils Nr. 2 -)
Flurstück-Nr.: 1188/1
Straße: Viktoriastraße 14, 14a, hier
Haus Nr. 14a
Ort: 76287 Rheinstetten, Mörsch.

Wohnfläche

(ca.-Angaben: nach vorliegenden Unterlagen / ohne Ge-
währ des Sachverständigen):

EG.	ca.	51,99	qm
OG.	ca.	48,58	qm
DG.	ca.	35,52	qm

Wohnfläche	ca.	136,09	qm
-------------------	------------	---------------	-----------

zuzügl. Nutzflächenbereiche:

UG./Flur, Heizraum, Waschküche, Kellerraum, Hob-
byraum (kein Aufenthaltsraum gem. Landesbauord-
nung Baden-Württemberg);

Hauszugang/Garagenzufahrt, Garage;
Gartenbereich/e.

Hinweis: Die vorliegenden Planunterlagen (siehe
Anlage 3) stimmen gemäß Feststellung im Orts-
termin nicht vollständig mit den tatsächlichen
Gegebenheiten überein. Dies gilt insbesondere
für die Grundrissgestaltung/Raumaufteilung der
einzelnen Geschossebenen.

Außerdem ist der im OG. in den Planunterlagen
eingezeichnete Balkon nicht vorhanden; stattdes-
sen verfügt das DG. über einen Balkon.

Hinweis: Maßgebend für die Verkehrswertermitt-
lung nach dem Sachwertverfahren sind nicht die
ermittelten/geschätzten Wohnflächen, sondern die
ermittelte/geschätzte Bruttogrundfläche (BGF =
Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen ei-
nes Bauwerks und deren konstruktive Umschließun-
gen).



1. Auftraggeber/in: Amtsgericht Karlsruhe
Vollstreckungsgericht
Schlossplatz 23,
76133 Karlsruhe.
- 1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszug (Anlage 5).
- 1.b) Nutzer/Mieter: Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag
wie folgt genutzt:

Eigengenutzt durch Mit-/Eigentümer.
2. Besichtigte Räume: Der Sachverständige stimmte den Bege-
hungstermin mit den Beteiligten ab.

Besichtigt wurde das gesamte Bewertungs-
objekt in den Außen- und Innenbereichen.
3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194
BauGB.
Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem.
Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe -
Vollstreckungsgericht - vom 06.08.2025.

Auszug aus dem Beschluss vom 06.08.2025:

**Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft**

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:

gegen



- Antragsgegnerin -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Rheinstetten-Mörsch

- Anteil je 1/2 - am

Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Sondernutzungsrecht	Blatt
1/2	an der Hauseinheit mit Garage - jeweils Nr. 2.	an Grundstücksflächen - jeweils Nr. 2	5267

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Mörsch	1188/1	Gebäude- und Freifläche	Viktoriastraße 14, 14a	370

hat das Amtsgericht Karlsruhe am 06.08.2025 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Wertermittlungstichtag/e: 18.09.2025

Qualitätstichtag/e: 18.09.2025

4. Ortsbesichtigung: 18.09.2025, 14:00 Uhr

Beim **Ortstermin** (OT) waren anwesend:

Herr ;

der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

5. Unterlagen:

Planunterlagen mit Flächenberechnung sowie Außen- und Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes;

Teilungserklärung vom 04.08.2000;

Wohn-/Nutzfläche/n u. BGF geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/Nutzfläche/n und BGF bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens;

Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 18.09.2025;

Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

Hinweis: Der Antragsteller gestattete dem Sachverständigen den Zutritt zu dem Bewertungsobjekt jedoch nicht die Anfertigung von Innenaufnahmen zur Abbildung im Gutachten.

Die Fotodokumentation des Sachverständigen (Anlage 4) enthält daher ausschließlich Außenaufnahmen des Bewertungsobjektes.

6. Weitere Unterlagen: 6.1 Grundbuchauszug vom 30.06.2025, Amtsgericht Maulbronn.

6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des örtl. Gutachterausschusses.

6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.

6.4 Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage des Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.

7. Grundbuchdaten: 7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Mörsch (Wohnungsgrundbuch), Blatt Nr. 5267.

7.2 Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen:

½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 1188/1, Viktoriastraße 14, 14a, 370 qm, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der Hauseinheit mit Garage und dem Sondernutzungsrecht an Grundstücksflächen - jeweils Nr. 2 -.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:

Siehe Grundbuchauszug, Anlage 5.

7.4 In Abt. II ist eingetragen:

Lfd.Nr. der Eintragung: 2:

Zwangsversteigerungsvermerk.

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

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte seit Mitte der 80er Jahren nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl. I 1986, 2209), geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.8.1997 (BGBl. I 1997, 2081).

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 (ImmoWertV – ersetzt und trat am 1. Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft.

Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR). Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen (BMVBW) vom 19.7.2002 (BAnz. Nr. 238a vom 20.12.2002) wurden die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 02) mit allen ihren Änderungen (einschl. EURO-Umstellung) neu bekannt gemacht. Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurden die WertR 02 durch die Wertermittlungsrichtlinien vom 1.3.2006 – WertR 06 – ersetzt.

Die Überarbeitung der WertR 06 erfolgte schrittweise in Form von drei Einzelrichtlinien: der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz. Amtlicher Teil vom 11.04.2014, B3); der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz. Amtlicher Teil vom 18.10.2012, B1) u. der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz. Amtlicher Teil vom 04.12.2015, B4).

Die drei neuen Richtlinien ersetzen die entsprechenden Regelungen und Anlagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren in den WertR 06. Für Bereiche, die von den neuen Einzelrichtlinien nicht erfasst werden, bleiben bzw. blieben die WertR 06 sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Die ImmoWertV wurde in 2021 novelliert und trat am 01.01.2022 in Kraft (BGBl.I 2021, Nr. 44, 2805) – nachfolgend als ImmoWertV 2021 bezeichnet. Der Gesetzgeber, unter Zuständigkeit des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat es dabei allerdings nicht bei einer „Novellierung“ der bisherigen ImmoWertV belassen, sondern hat nunmehr mit der ImmoWertV 2021 ein umfassenderes Regelwerk geschaffen, welches nun auch die bisherigen Einzelrichtlinien in sich vereint. Zur ImmoWertV 2021 gibt es zudem sogenannte Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), welche der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV enthalten. Diese Anwendungshinweise liegen in der finalen Fassung seit 20. September 2023 vor und werden vom Verordnungsgeber zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der ImmoWertV eröffnet ist.

Gemäß § 53 ist die ImmoWertV 2021 bei Verkehrswertgutachten anzuwenden, die nach dem 31.12.2021 erstatten werden; auch dann, wenn sich das Gutachten auf einen Wertermittlungsstichtag bezieht, der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der ImmoWertV 2021 gelegen ist.

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 **muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung** in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die **nicht** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, **an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.**

Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist von weitreichender Bedeutung, denn sie führt i.d.R. im Ergebnis dazu, dass sich die Verkehrswertermittlung bei in der Vergangenheit liegenden Stichtagen weitgehend an den Grundsätzen der zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Wertermittlungsverordnung (WertV bzw. ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinien orientieren muss.

III. Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der Wertermittlungsverordnung bzw. der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Schwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke sowie des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren ist in der Regel der vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde festgestellte Bodenrichtwert (§ 196; durchschnittlicher Lagewert). Die Ermittlung des Bodenrichtwerts erfolgt seit 11.01.2011 nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011, 597) bzw. seit 01.01.2022 nach der ImmoWertV 2021.

Des Weiteren sind als wertbestimmende Grundstücksmerkmale insbesondere Verkehrs- und Geschäftslage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen bzw. zulässigen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit, ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Belastungen sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann auf dem regionalen Grundstücksmarkt in der Regel das Sachwert- bzw. das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Der **Sachwert** eines Grundstücks umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen. Die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungswerten, die in der Regel über die Bruttogrundfläche (BGF; Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen) auf der Kostengrundlage der jeweils anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK 95, 2000, 2010) und ggf. multipliziert mit dem vom jeweiligen Statistischen Landes- bzw. Bundesamt zum Wertermittlungstichtag gültigen Baupreisindex ermittelt werden. Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden der baulichen Anlagen sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) bzw. die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 bzw. SW-RL/ImmoWertV angesetzten Maße wurden überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung bzw. örtl. Aufmaß war nicht Auftragsbestandteil.

Da die vorhandenen Außenanlagen, wie befestigte und befahrbare Flächen, Kanalisations- und Versorgungsleitungen außerhalb des Gebäudes einschließlich der Kosten für die Hausanschlüsse etc. im Sinne der WertV bzw. ImmoWertV einen wesentlichen Bestandteil des Bauwertes darstellen und außerdem von Bedeutung für die Funktionstüchtigkeit der Gesamtanlage sind, wurden die Kosten hierfür in Ansatz gebracht und dem Bauwert zugerechnet.

Die ImmoWertV sieht vor, den kostenorientierten Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde ermittelt. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt gem. ImmoWertV erst anschließend ohne Marktanpassung.

Der **Ertragswert** eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage des Ertrags zusammen. Für die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) o. II.BV. zu Grunde gelegt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.

Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-)Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (wie Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis; nach Erfahrungssätzen u./o. nach EW-RL bzw. ImmoWertV 2021) sind in den unter Beachtung der maßgeblichen Preisverhältnisse und Gepflogenheiten des regionalen Miet- und Grundstücksmarktes angenommenen Netto-Kaltmieten enthalten und somit von der ermittelten Jahresrohmiete (Rohertrag) in Abzug zu bringen.

Umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z.B. Grundsteuer, Versicherungen, etc. bleiben dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vielfältiger eingerechnet.

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

Der Liegenschaftszinssatz ist hierbei der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften auf dem Regionalmarkt im Durchschnitt verzinst wird.

Besonderheiten wie zum Beispiel Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, etc. werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge auf den vorläufigen Ertragswert als sonstige wertbeeinflussende Umstände bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

Die wesentliche Aufgabe des öbuv. Sachverständigen besteht i.d.R. in der Abgabe einer nachvollziehbaren Preisprognose für ein hypothetisches Grundstücksgeschäft. Je nach Gutachtenzweck bzw. je nach der Wertermittlung zugrunde zu legenden Wertdefinition sind aber auch alternative Aufgabenstellungen möglich (z.B. Ermittlung Beleihungs- u. Versicherungswerte). In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle wird der öbuv. Sachverständige jedoch zur Ermittlung eines Verkehrswertes gem. § 194 BauGB (Marktwertes) beauftragt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann.

Sowohl die Wahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen und Abwägungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung exakt den ermittelten Wert erzielen (BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12; BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008 – V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11). Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse – in gewissen Toleranzen – unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 – V ZR 213/03).

Das Bundesverfassungsgericht führt hierzu aus, dass „es für Grundvermögen keinen absoluten und sicher realisierbaren Marktwert gibt, sondern allenfalls ein Marktwertniveau, auf dem sich mit mehr oder weniger großen Abweichungen vertretbare Verkehrswerte bilden. Dabei wird von einer Streubreite von plus/minus 20 % der Verkaufspreise für ein und dasselbe Objekt ausgegangen, innerhalb derer ein festgestellter Verkehrswert als noch vertretbar angesehen wird.“ (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 07. November 2006 – 1 BvL 10/02 – Rn. 137)

Ein Gutachten ist daher nicht schon dann fehlerhaft, wenn es in der Beurteilung einzelner wertbildender Faktoren oder im Ergebnis z.B. von der Wertermittlung eines anderen Sachverständigen

abweicht. Vielmehr ist dem Sachverständigen bei der Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

Mangelhaft ist das Gutachten erst dann, wenn der Sachverständige der Wertermittlung (vorwerfbar) unzutreffende Tatsachen zugrunde legt oder anerkannte Bewertungsgrundsätze missachtet und hierdurch zu einem unrichtigen Ergebnis gelangt (OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.05.2014 – 4 U 248/13).

Der öbuv. Sachverständige hat im Rahmen seiner Verkehrswertermittlung wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse auch nicht die Fragen (z.B. Baumängel und Bauschäden, Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen nach EnEV/GEG) zu beurteilen, die sachgerecht nur durch einen Sondersachverständigen des jeweiligen Fachgebiets zu beantworten sind (LG Potsdam, Urteil vom 09.01.2007 – 6 O 203/06; Urteil OLG Naumburg vom 03.08.2005 – 11 U 100/04, OLG Bamberg vom 08.08.2002 – 1 U 5/02).

Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind nach § 194 BauGB und den Vorschriften der WertV/ImmoWertV bei bebauten Grundstücken u.a. der bauliche Zustand und damit auch Baumängel und Bauschäden an baulichen Anlagen in die Beurteilung mit einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen der Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu benennen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nur ein Aspekt der Begutachtung, der im Rahmen der Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV als Minderung des Grundstückswertes wegen Bauschäden und Baumängeln eine Rolle spielt. Diese Minderung muss jedoch nicht notwendig mit den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden übereinstimmen.

Des Weiteren beziehen sich die verwendeten Parameter (z.B. NHK-Ansatz, Reparaturstau) auf das verwendete Wertermittlungsmodell und können insbesondere bei den Renovierungsmaßnahmen von den tatsächlichen Kosten abweichen.

Der öbuv. Sachverständige beurteilt deshalb auch in Abgrenzung zu den diversen Spezialfachgebieten regelmäßig nur das, was er anhand solcher Umstände, die offensichtlich durch **bloße Inaugenscheinnahme** wahrzunehmen sind und ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger augenscheinlich erkennen kann. Sind die festgestellten oder erkennbaren Verhältnisse dergestalt, dass diese Anlass geben, zusätzliche Gutachten aus anderen Fachgebieten einzuholen, weil die nicht geklärten Fragen den von ihm zu ermittelnden Verkehrswert beeinflussen können, so beschränkt sich allerdings die Pflicht des Verkehrswertgutachters darauf, den Auftraggeber auf diese Umstände hinzuweisen, wobei es dann Sache des Auftraggebers ist, zu entscheiden, ob er ein weiteres Gutachten einholt.

Hieraus ergeben sich auch folgenden Rahmenbedingungen und Annahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung:

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.
- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchungen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.
- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtenerstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden eben-

falls nicht durchgeführt. Es wird vielmehr vom Sachverständigen 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 Bewertungsobjektes oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrund-verhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.
- Es wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.
- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von

Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind (§ 15 Abs. 1 LBO BW). Außerdem wird davon ausgegangen, dass ein ggf. notwendiger betrieblich-organisatorischer sowie abwehrender Brandschutz gegeben sind.

Bei einem Abweichen von vorgenannten Annahmen ist ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert nicht auszuschließen. Ggf. sind für das jeweilige Fachgebiet spezialisierte Sachverständige durch den Auftraggeber einzuschalten.

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014/2016 kennt für den Gebäudebestand energetische Nachrüstpflichten und sogenannte bedingte Anforderungen. Nachrüstpflichten nach § 10 EnEV betreffen insbesondere die Dämmung von begehbaren obersten Geschossdecken, die Prüfung der Außerbetriebnahme der Heizkessel, die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen.

Bedingte Anforderungen sind Anforderungen, die nur im Falle der Durchführung von bestimmten Änderungen am Gebäude gelten. Gem. § 9 EnEV dürfen bei Änderungen an Bauteilen (Bagatellgrenze bis 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des zu ändernden Bauteils) vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. Alternativ kann eine Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs zum Vergleich mit dem Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes sowie von Kennwerten zur Gebäudehülle erfolgen. Dabei dürfen die ermittelten Werte die für einen Neubau geltenden Anforderungswerte um nicht mehr als 40% überschreiten (siehe § 9 EnEV, Abs. 1).

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten (BGBl.I 2020, 1728).

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

In Bezug auf energetische Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen für den Gebäudebestand übernimmt das GEG die wesentlichen Regelungen der EnEV 2014/2016.

Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.

Die Durchführung von gem. EnEV bzw. GEG geforderten Gesamt-/Maßnahmen kann unwirtschaftlich sein. Befreiungen nach § 25 EnEV bzw. § 102 GEG sind bei unangemessenem Aufwand, der zu einer unbilligen Härte führt, möglich und müssen formal beantragt werden. Ausnahmen nach § 24 EnEV bzw. § 105 GEG bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kommen hinzu; ebenso kommen Befreiungen nach § 103 GEG in Betracht.

Bei der Gutachtenerstellung wird (soweit möglich) nur von einem unabdingbar erforderlichen Mindestumfang der Maßnahmen ausgegangen. Damit kann vielfach die Einhaltung der Bagatellgrenze erreicht werden, womit die Maßnahmen nicht mehr den Anforderungen der EnEV bzw. des GEG unterliegen. Diese grundsätzl. Vorgehensweise entspricht im Allgemeinen auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Darüber hinaus können aufgrund ihrer Komplexität Gesamtmaßnahmen und ggf. mögliche Ausnahmen und Befreiungen sachgemäß nicht untersucht bzw. unterstellt werden.

Die Entwicklung der energetischen Mindestanforderungen sowie der in Baupraxis und Forschung realisierten Effizienzniveaus wird in der nachfolgenden Abbildung exemplarisch am Beispiel einer Doppelhaushälfte dargestellt.

Entwicklung des energiesparenden Bauens¹

Sofern in dem vorliegenden Gutachten auf eine baujahresgemäße energetische Beschaffenheit bzw. bauzeittypischen Wärmeschutz eines Gebäudes verwiesen wird, so stellt die obenstehende Abbildung den Bezugsrahmen her.

Energieausweis

Es wird auf § 16 der EnEV bzw. § 80 des GEG zur Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen hingewiesen.

¹ Quelle: Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP, Stuttgart, abrufbar über:
www.ibp.fraunhofer.de/de/kompetenzen/energieeffizienz-und-raumklima/energiesparendes-bauen.html

VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:

1.1 Ort: Rheinstetten.

1.2 Ortsteil: Mörsch.

1.3 Straße: Viktoriastraße 14, 14a.

Hinweis: Die Anlage 1 des vorliegenden Gutachtens enthält eine ausführlichere Beurteilung des Standortes mit Angaben zur amtlichen Statistik und wesentlichen Kennzahlen, etc.

2. Verkehrslage, Entfernung: 2.1 Lage an der Straße: Mittelgrundstück.

2.2 Straßenqualität:

Wohn-/Anliegerstraße (Tempo-30-Zone).

2.3 Entfernung zum Orts- bzw. Ortsteilzentrum:

Rathaus Mörsch ca. 500 m.

2.4 Gute Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:

Bus und S-Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):

Bus: ca. 750 m;

S-Bahn: ca. 400 m.

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):

Karlsruhe: ca. 10,0 km;

Rastatt: ca. 13,0 km;

Autobahnanschluss (A5):

ca. 6,5 km;

ICE-Bahnhof (Karlsruhe):

ca. 12,0 km;



Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 31 km.

3. Wohnlage: Mittlere ortsteilspezifische Wohnlage.
4. Geschäftslage: Keine Geschäftslage.
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit Wohnbebauung, nahegelegene auch Hebelschule u. Pestalozzischule;
Offene Bauweise;
Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort/Ortsteil bzw. nahelegen vorhanden (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungsrichtungen);
Geschosszahl: überwiegend 1 ½ bis 2 ½ geschossige Bebauung/en.
6. Topographische Grundstückslage: Überwiegend ebene Lage.
7. Gestalt/Form/Größe: Nahezu rechteckig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),
Grundstücksgröße: 370 qm;
Grundstückstiefe: ca. 19,5 m;
Straßenfront/Breite: ca. 18,5 m.
8. Erschließungszustand: 8.1 Straßenausbau:
Ausgebaute Wohn-/Anliegerstraße.

8.2 Gehweg/e bzw. Gehwegbereiche:
Beidseitig vorhanden.

8.3 Öffentliche Parkierung:
Im Straßenraum.

8.4 Öffentliches Grün:
Unmittelbar nicht vorhanden.

8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden.

8.6 Immissionen:
Geringe Verkehrsimmissionen
durch Wohn-/Anliegerverkehr;
keine sonstigen Immissionen/
Beeinträchtigungen feststell-
bar/bekannt.

9. Ver-/Entsorgung /
Erschließungsbeiträge: Anschluss an das öffentl. Ver- und
Entsorgungsnetz; Anschlüsse für
Wasser, Strom, Telefon, Gas, Kabel
und Kanalisation vorhanden.

Für die Wertermittlung wird unter-
stellt, dass Erschließungsbeiträge
bereits abgerechnet sind und der-
zeit keine weiteren erschließungs-
beitrags- u./o. kommunalabgaben-
pflichtigen Vorhaben anstehen.

10. Grenzverhältnisse/nach-
barliche Gemeinsamkeit: Mehrseitige Grenzbebauung in Teil-
bereichen des zu bewertenden Grund-
stücks; sonst offene Bebauung; au-
genscheinlich kein Überbau vorhan-
den.

11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse (normal gewachsener u. tragfähiger Baugrund).

Für die Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen u./o. Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren: Kein Verfahren bekannt.

13. Denkmalschutz/
Schutzstatus: Gemäß Amtsauskunft stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.

Die Fläche liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.

14. Entwicklungsstufe: Baureifes Land.

15. Planungsrecht: Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Ortsmitte Mörsch“, rechtskräftig seit 15.04.2004.

Der Bebauungsplan enthält u.a. folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO;

Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4;
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8;
Zahl der Vollgeschosse: II;
Bauweise: offene Bauweise.

Hinweis: Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts können aus den hier durch den SV gemachten Angaben nicht abgeleitet werden.

16. Ordnungsrecht:

Die Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.

17. Baulast/en:

Gemäß Auskunft durch die Baubehörde sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks Baulasten eingetragen.

18. Sonstige Rechte, Lasten
u./o. Beschränkungen:

Keine bekannt.

19. Altlastenkataster:

Gemäß Amtsauskunft (Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz) sind für das zu bewertende Grundstück derzeit keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.

Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

20. Hochwassergefahren-
karte:

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb des bei HQ100¹ geschütz-
ten Bereiches und außerhalb von
ausgewiesenen Überflutungsflächen.

21. Höhere Gewalt bzw.

sonstige Naturgefahren: Überwiegend sehr geringes Risiko
(siehe Anlage 1, Blatt 12, Naturge-
fahrenanalyse).

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

¹ Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch betrachtet einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, werden als sogenannte HQ100-Gebiete bezeichnet.

VII. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekt:

Doppelhaushälfte nebst Garage
(Sondereigentum an der Hauseinheit
mit Garage und dem Sondernutzungs-
recht an Grundstücksflächen – je-
weils Nr. 2 -)
Flurstück-Nr.: 1188/1
Straße: Viktoriastraße 14, 14a,
hier Haus Nr. 14a
Ort: 76287 Rheinstetten, Mörsch.

Baujahr:

Ca. 2001; vereinzelt spätere Teil-
/Modernisierungen und Instandset-
zungen (u.a. Erneuerung der Heiz-
zentrale ca. 2024).

Dachform:

Wohnhaus: Satteldach mit Dachgaube;
Garage: Pultdach.

Wohnfläche

(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen /
ohne Gewähr des Sachverständigen):

EG.	ca.	51,99	qm
OG.	ca.	48,58	qm
DG.	ca.	35,52	qm
Wohnfläche	ca.	136,09	qm

zuzügl. Nutzflächenbereiche:

UG./Flur, Heizraum, Waschküche, Keller-
raum, Hobbyraum (kein Aufenthaltsraum gem.
Landesbauordnung Baden-Württemberg);
Hauszugang/Garagenzufahrt, Garage;
Gartenbereich/e.

Hinweis: Die vorliegenden Planunterlagen
(siehe Anlage 3) stimmen gemäß Feststel-
lung im Ortstermin nicht vollständig mit
den tatsächlichen Gegebenheiten überein.
Dies gilt insbesondere für die Grundriss-
gestaltung/Raumaufteilung der einzelnen
Geschossebenen.

Außerdem ist der im OG. in den Planunter-
lagen eingezeichnete Balkon nicht vorhan-
den; stattdessen verfügt das DG. über ei-
nen Balkon.



Hinweis: Maßgebend für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind nicht die ermittelten/geschätzten Wohnflächen, sondern die ermittelte/geschätzte Bruttogrundfläche (BGF = Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und deren konstruktive Umschließungen).

Gebäudenutzung/en:

Doppelhaushälfte nebst Garage

UG.: Flur, Heizraum, Waschküche, Kellerraum, Hobbyraum (kein Aufenthaltsraum gem. LBO BW).

EG.: Flur/Diele, Dusche/WC, Küche, Abstellraum, Wohn-/Esszimmer, Terrasse;

Hauszugang/Garagenzufahrt, Garage; Gartenbereich/e.

OG.: Flur, Bad/WC, 3 Zimmer.

DG.: Flur, Dusche/WC, Küche, 2 Zimmer.

Geschosskonstruktion/en:

Massivbauweise.

Fundamente:

Stahlbeton.

Kellerwände:

Stahlbeton u./o. Mauerwerk.

Außenwände/Fassade:

Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem, Putzfassade mit Anstrich;
Teilbereiche (Garage) mit Holzschalung;
Balkon als Eisenkonstruktion (feuerverzinkt) mit Eisengeländer.

Innenwände:

Mauerwerk.



Geschossdecke/n:	Stahlbeton-/Decken; Garage mit Holzbalken-/Decke.
Treppe/n:	Halbgewendelte Tragbolzentreppe mit Edelstahlgeländer.
Aufzüge:	Keine Aufzugsanlage vorhanden.
Türen/Tore:	Kunststoff-/Hauseingangstürelement mit Isolierglaseinsatz; Holz-/Innentürelemente bzw. furnierte Türelemente; Garage mit Stahl-/Blech-Schwinger (elektr. Steuerung) und mit Stahl-/Blech-Nebeneingangstüre.
Fenster:	Kunststoff-/Isolierglasfenster mit Rollläden; Kunststoff-/Dachliegeisolierglasfenster ohne Rollläden.
Deckenflächen:	Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung; UG. teils Roh-/Decken.
Wandfläche/n:	Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung; Küchen mit Fliesenspiegel; Sanitärräume mit Fliesen raumhoch; UG. teils Roh-/Wände.
Bodenbeläge:	Fliesenbodenbeläge; Küchen mit Fliesenbelägen; Sanitärräume mit Fliesenbelägen; Terrasse mit Betonplattenbelag; Balkon mit Riffelblechbelag.

Heizung/Warmwasserversorg.: Warmwasser-/Zentralheizung überwiegend als Fußbodenheizung, teils zusätzl. Heizkörper/Radiatoren mit Thermostatventilen (Heizmedium Gas); Wohn-/Esszimmer mit zusätzl. Feststoffofen mit sep. Kaminzug; Zentrale Warmwasserversorgung.

Sanitäranlage/n:

UG.: Hausanschlüsse; Waschküche mit Waschmaschinenanschluss;

EG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Dusche/WC mit Einbaudusche, Waschbecken und WC;

OG.: Bad/WC mit Einbaubadewanne, 2 Waschbecken und WC;

DG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Dusche/WC mit Einbaudusche mit Duschkabine, Waschbecken und WC.

Elektroinstallation:

Baujahresgemäße, durchschnittliche E-Ausstattungen und E-Verteilungen; FS-Anschlüsse;

Klingel-/Gegensprechanlage;

Garage mit Stromanschluss.

Einbauküche/n:

Eigentümereigene Einbauküche vorhanden, ohne Bewertung.

Ein ggf. vorhandener Restwert der Einbauküche/n ist grundsätzlich nicht im Verkehrswert enthalten.

Hinweis: Nach einem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.3.1985 (5 U 86/84) sind Einbauküchen weder Bestandteil noch Zubehör des Hausgrundstücks und somit in der Wertermittlung nicht enthalten.

Einbauten/Schränke:

Flur EG. mit mehrteiligem Holz-/Einbauschränk; ohne Rest-/Zeitwert.



Besondere Einbauten:	Wohn-/Esszimmer mit Feststoffofen.
Dachkonstruktion/en:	Wohnhaus: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Dachgaube und mit Ziegel-/Dachsteineindeckung; Garage: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Pultdach mit Ziegel-/Dachsteineindeckung.
Grundrissgestaltung:	Baujahresgemäße, funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en; Küchen und Sanitärräume jeweils mit Tageslicht; Terrasse und Balkon vorhanden; Garage mit 1 PKW-Stellplatz und Abstell-/Lagerfläche vorhanden.
Barrierefreiheit:	Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).
Bauauflagen o. behördl. Beschränkungen/Beanstandungen:	Gemäß Amtsauskunft liegen für das Bewertungsobjekt keine Bauauflagen oder behördl. Beschränkungen/Beanstandungen vor.
Außenanlagen:	Hauszugang/Garagenzufahrt befestigt mit Betonpflastersteinen; Hauseingang mit Überdachung und Eingangspodest; Außenwasseranschluss; Teilbereiche m. Grenz-/Gartenzaun; Gartenbereiche bepflanzt/begrünt.

Abschließende Beurteilung

Gesamteindruck:

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich in einem überwiegend baujahresgemäßen und normalen¹ Unterhaltungszustand.

Zum Wertermittlungstichtag besteht in Teilbereichen baujahresgemäßer Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf.

Ausstattungsqualität:

Durchschnittliche Ausstattungsqualität.

Vermiet-/Vermarktbarkeit

bzw. Drittverwendung:

Vermiet-/Vermarktbarkeit ist grundsätzlich gegeben und kann als durchschnittlich beurteilt werden.

¹ Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt nach folgender Abstufung:

Sehr gut: Deutlich überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungsrückstau. Zustand i.d.R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.

Gut: Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.

Normal: Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.

Ausreichend: Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinung, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.

Schlecht: Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung, Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

In Anlehnung an: Zustandsbeschreibung des IVB Berlin-Brandenburg, veröffentlicht in: Tillmann, Hans-Georg, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Kapitel 1.7, 2. Auflage 2017, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln.

Hinweise zur Gebäudebeschreibung

Die vorstehende Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen bzw. bautechnischen Einzelheiten. Soweit zugänglich und für die Herleitung der Daten der Wertermittlung relevant, wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale angefertigt (ggf. unter Einbeziehung von mündlichen Vorträgen im Ortstermin u./o. vorliegenden Unterlagen). In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht bewertungsrelevant sind.

Ein vollständiges örtliches Aufmaß sämtlicher baulicher Anlagen mit anschließender Berechnung der Bruttogrund- bzw. Nutzungsflächen des Bewertungsobjektes war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens. Flächenangaben beruhen daher auf überschlägigen Schätzungen u./o. vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr.

Sofern bei der nachfolgenden Wertermittlung Beträge für Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten angesetzt werden, so beruhen diese auf groben Schätzungen. Die geschätzten Beträge beziehen sich zudem auf das jeweilige Wertermittlungsmodell und können daher von den tatsächlichen Aufwendungen abweichen; d.h. die Beträge zur Beseitigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus werden nur insoweit angesetzt, wie dies nach Einschätzung des Sachverständigen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Dabei werden nur die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen (keine Modernisierungs-/Wertverbesserungsmaßnahmen) unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards angenommen, um eine nachhaltige Nutzung (ggf. Vermietung) sicher zu stellen.

Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau

Nachfolgende Mängel/Schäden bzw. nachfolgender Instandhaltungsrückstau wurde im OT augenscheinlich vom Sachverständigen festgestellt u./o. gem. Eigentümer-/Mieter-/Bekunden bekannt:

- Teil-/Instandsetzung Trauf- und Ortgangschalung sowie der sichtbaren Hölzer der Dachkonstruktion (Maler-/Schreinerarbeiten);
- Teil-/Instandsetzung der Kunststoff-/Isolierglasfenster (Einstellen/Nachstellen der Beschläge, ggf. Austausch von Fensterdichtungen);
- Vereinzelt Maler- und Tapezierarbeiten in den Wohnräumen einschließlich Beseitigung ehem. Wasserschaden Dusche/WC DG.1;
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten (u.a. Erneuerung dauerelastische Silikonfugen Sanitärbereiche).

Für die Verkehrswertermittlung wird die **Wertminderung** (nicht Reparatur-/Instandsetzungskosten) wegen vorhandenem Instandhaltungsrückstau nach sachverständiger Ermessen geschätzt mit insgesamt rd. € 20.000,-.

VIII. Verkehrswertermittlung

Ermittlung Bodenwert (ME-Anteil)

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	1188/1	370,00 qm
Gebäude-/Freifläche		370,00 qm

Wertermittlungstichtag:

18.09.2025

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses - in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2025

qm/ebf.

555,00 €

Bodenrichtwertzone: 35512016 (B, WA)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, der möglichen Bebauung, des Verhältnisses der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird der Bodenwert - n.d. Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungstichtag wie folgt geschätzt:

Ermittelter Bodenwert in €/qm 555,00 €

Bodenwert	1/2 *	370,00 *	555,00 € =	102.675,00 €
Bodenwert (1/2 ME-Anteil)			=	102.675,00 €

Hinweise zur Bodenwertermittlung

Marktanpassung:

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschusses im südlichen Landkreis Karlsruhe hat ergeben, dass zum Wertermittlungstichtag keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2025 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

Ermittlung Sachwert

Wertermittlungsstichtag: 18.09.2025

Nutzungsgruppe: 2.11 Doppelhaushälfte

Standardstufe: Überwiegend 3

Baujahr: 2001

Stichtagsjahr: 2025

Bruttogrundfläche/BGF nach SW-RL ca./rd. 272 qm

Hinweis: Die Ermittlung der BGF wurde überschlägig durchgeführt und erfolgte gemäß den Vorgaben der Sachwert-Richtlinie (SW-RL).

Normalherstellungskosten 2010: 795 €/qm

BGF * NHK 2010 = 216.240 €

Herstellungskosten 2010	216.240 €
-------------------------	-----------

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) 2010:	70,8
--	------

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) II. 2025:	133,6
--	-------

Veränderungsrate:	88,7 %
-------------------	--------

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag:	408.045 €
--	-----------

Gesamtnutzungsdauer gem. SW-RL:	70 Jahre
---------------------------------	----------

Restnutzungsdauer gem. SW-RL:	46 Jahre
-------------------------------	----------

Wertminderung wegen Alters (linear)	34,29 %
-------------------------------------	---------

Wertminderung	- 139.919 €
---------------	-------------

Zuschlag für werthaltige in der BGF nicht erfasste Bauteile (Zeitwert) (Dachgaube, Balkon, Terrasse)	+ 9.000 €
--	-----------

Zuschlag für Einbauten (Zeitwert) (Feststoffofen mit sep. Kaminzug)	+ 2.000 €
--	-----------

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus	279.126 €
-------------------------------	-----------

Zusammenstellung der Sachwerte

1. Doppelhaushälfte	279.126 €
2. Einzelgarage (pauschal)	5.000 €
Gebäudewert/e insgesamt	284.126 €

Wertansatz bauliche/sonstige Außenanlagen + 11.500 €

Wert der baulichen u. sonstigen Anlagen 295.626 €

Bodenwert + 102.675 €

Vorläufiger Sachwert 398.301 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) 1,26

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 501.859 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zuschläge + 0 €

Abschläge (Instandhaltungsrückstau) - 20.000 €

Marktangepasster Sachwert 481.859 €

Marktangepasster Sachwert (gerundet) 482.000 €

Hinweise zur Sachwertermittlung

NHK-Ansatz:

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden auf der Grundlage der mit Anlage 4 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Der jeweils gewählte NHK-Ansatz wurde unter Berücksichtigung der Standardmerkmale der baulichen Anlagen, von durchgeführten Modernisierungen sowie (soweit zutreffend) der angesetzten, notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen festgelegt.

Nach sachverständigem Ermessen sind die gewählten Ansätze dem Wertermittlungsobjekt angemessen.

Marktanpassung:

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts am fiktiv schadensfreien Objekt der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie Kosten für Baumängel/Bauschäden/Instandsetzungsstau erfolgt anschließend ohne Marktanpassung.

Durch die Anwendung des Sachwertfaktors sollen die allgemeinen Wertverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes berücksichtigt werden.

Der zuständige Gemeinsame Gutachterausschuss im südlichen Landkreis Karlsruhe veröffentlichte zum Stichtagsjahr keine eigenen Sachwertfaktoren bzw. keinen eigenen Immobilienmarktbericht. Auf Nachfrage des Sachverständigen teilte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit, dass eine Orientierung an den für Karlsruhe veröffentlichten Sachwertfaktoren erfolgen kann.

Im maßgeblichen Grundstücksmarktbericht werden die nachfolgend abgebildeten Sachwertfaktoren ausgewiesen.

Informationen zum Immobilienmarkt Karlsruhe – Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2025, S. 11

Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenendhäuser

Die in der obigen Abbildung dargestellte, blauen Regressionskurve bzw. Glättungslinien für Doppel- und Reihenendhäuser zeigt bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. € 398.000,- einen Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,34 und einen Vertrauensbereich (95%) zwischen rd. 1,26 und rd. 1,42. Gemäß Immobilienmarktbericht liegen keine Erkenntnisse über Korrelationen zwischen der Höhe der Sachwertfaktoren und Merkmalen wie Restnutzungsdauer, Standardstufe, Wohnfläche oder Baujahr vor. Auf eine diesbezügliche Anpassung des Sachwertfaktors wird daher verzichtet.

Aufgrund der Lage des Bewertungsobjektes in Rheinstetten, Mörsch wird der Sachwertermittlung ein Sachwertfaktor am unteren Ende der für Karlsruhe ausgewiesenen Spanne in Höhe von rd. 1,26 zu Grunde gelegt. Nach sachverständigen Ermessen wird das Bewertungsobjekt mit einem Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,26 zum Wertermittlungstichtag angemessen beurteilt.

Restnutzungsdauer:

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 46 Jahren wurde vom Sachverständigen (analog der bei der Ableitung der Sachwertfaktoren angewandten Vorgehensweise) unter Berücksichtigung

- 1.) der als Anlage 3 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Orientierungswerte für die üblichen Gesamtnutzungsdauern von baulichen Anlagen,
- 2.) des als Anlage 4 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen,
- 3.) des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards,
- 4.) durchgeführter Modernisierungen u./o. Instandsetzungen, sowie
- 5.) der im Gutachten angesetzten Instandsetzungsmaßnahmen

sachverständig geschätzt. Im Übrigen stellt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eine Modellgröße der Wertermittlung dar.

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

Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	NKM jährlich
Doppelhaushälfte	136,09	11,00	1.496,99	17.963,88 EUR
Einzelgarage (pauschal)			50,00	600,00 EUR
Summe rd.	qm 136,09		1.546,99	18.563,88 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der Netto-Kaltmiete, rd. 17,00% 3.155,86 EUR

* jährlicher Reinertrag = 15.408,02 EUR

* Reinertrag des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist).
Bodenwert/-anteil * Liegenschaftszinssatz
102.675,00 2,00% - 2.053,50 EUR

* Ertrag der baulichen Anlagen = 13.354,52 EUR

* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen geschätzt, rd. 46 Jahre

* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins von 2,00% + 29,890

* Ertragswert der baulichen Anlagen = 399.166,60 EUR

* Bodenwert des bebauten Grundstücks + 102.675,00 EUR

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 501.841,60 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Abschlag (Instandhaltungsrückstau) - 20.000,00 EUR

* Zuschlag + 0,00 EUR

* Marktangepasster Ertragswert = 481.841,60 EUR

Marktangepasster Ertragswert (gerundet) = 482.000,00 EUR

Zusätzliche Angaben und Feststellungen

In dem Schätzauftrag des Gerichtes wird um zusätzliche Angaben und Feststellungen gebeten:

a) Mieter/Pächter:

Es besteht zum Stichtag kein Miet-/Pachtvertrag. Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

b) Gewerbebetrieb:

Es wurde im Ortstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Wertrelevante, eigentümergeigene Maschinen- und Betriebseinrichtungen waren im Ortstermin nicht vorhanden.

d) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
Keine bekannt.

e) WEG-Verwalter:

Gemäß Angabe im Ortstermin existiert keine gewählte WEG-Hausverwaltung.

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

Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Maßgebend ist, wie im allgemeinen Geschäftsverkehr der Verkehrswert ermittelt wird. Es dürfen keine Methoden angewendet werden, die das Wertbild verzerren (BGH vom 26.10.72 III ZR 78/71 NJW 1973 S. 287; vom 20.3.75 ZR III 153/73, WM 1975 S. 640).

Anwendungsfälle für das **Sachwertverfahren** sind u.a. solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018). Auch hier gilt generell, dass das Sachwertverfahren bei solchen Objekten heranzuziehen ist, die am Grundstücksmarkt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt werden.

Das gilt vor allem für **Einfamilienhäuser**; sie sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinne. Der Eigentümer eines Einfamilienwohnhauses rechnet nicht mit einer hohen Verzinsung des investierten Kapitals und findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei sog. Rentenhäusern. Hier stehen persönliche Momente im Vordergrund. Weiter betrachtet er sein Haus nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage, sondern vielmehr sieht er in seinem Haus ein Heim das ihm die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens verschafft. Insofern ist es sinnvoll u. sachgerecht in diesem Marktsegment vom Sachwert auszugehen. Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtsprechung durchgesetzt (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68 NJW 1970 S. 2018; vom 6.12.74 V ZR 95/73, WM 1975 S. 256; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055, 1058; OLG Köln vom 28.8.62 9 U 28/58, MDR 1963 S. 411).

Bei Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, sollte ebenfalls auf den Sachwert abgestellt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung oder Verpachtung) bestimmt sind oder für Produktions- oder Dienstleistungszwecke eigengenutzt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055). Wird das betreffende bebaute Grundstück als Renditeobjekt angesehen, so wird der Grundstückswert wesentlich durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt (OLG Hamburg vom 24.4.70 I U 17/69, WM 1970 S. 945, 948).

Das Ertragswertverfahren wird z.B. für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Bürohäuser, Ladengeschäfte, gemischtgenutzte Grundstücke, Objekte des produzierenden Gewerbes wie auch bei Verwaltungsgebäuden, Bank- und Kreditinstituten sowie gem. BGH auch bei Hotels als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen.

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen kann gem. WertV bzw. ImmoWertV grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Ertrags- u. Sachwertverfahren erfolgen.

Gem. führender Fachliteratur (Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, V, Rdn. 59-61) kommt das Sachwertverfahren bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen jedoch eher nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Auch das Ertragswertverfahren kommt für die Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht; vor allem dann, wenn es sich um Wohnungen handelt, die neben der Eigennutzung vornehmlich zum Zwecke der Vermietung gehalten werden. Vorrangig ist bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen allerdings das Vergleichswertverfahren, wenn geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Das **Vergleichswertverfahren** – eine gem. BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. vom 18.9.1986 – III ZR 83/85 –, EzGuG 4.111; vom 6.11.1958 – III ZR 147/57 –, EzGuG 11.15) anerkannte Schätzmethode – basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.

Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb z.B. dem Sachwertverfahren überlegen, bei dem der ermittelte (vorläufige) Sachwert ggf. noch durch Marktanpassungszu- oder -abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanpassung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zeitnah zum Wertermittlungsstichtag in ausreichender Anzahl bekannt sein und die Wertermittlungsobjekte müssen auch hinreichend vergleichbar sein. Bei einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten und insbesondere auch bei heterogenen Grundstücksqualitäten kann das Vergleichswertverfahren keine sachgerechte Anwendung finden.

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV, ImmoWertA, SW-RL und führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert vom Sachwertverfahren abgeleitet.

Zusätzlich wurde zur Plausibilisierung das Ertragswertverfahren angewandt und der Ertragswert nachrichtlich ausgewiesen.

Der Verkehrswert wurde daher unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag bekannten Marktlage und unter Abwägung aller wertbestimmenden Umstände sowie unter Würdigung des angewandten stichtagsbezogenen Wertermittlungsverfahrens u. dessen Aussagefähigkeit ermittelt.

Der Verkehrswert an dem **1/2 Miteigentumsanteil** am bebauten Grundstück Flst.-Nr. 1188/1 in 76287 Rheinstetten, Mörsch, Viktoriastraße 14, 14a verbunden mit dem **Sondereigentum an der Hauseinheit mit Garage und dem Sondernutzungsrecht an Grundstücksflächen – jeweils Nr. 2** – wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **18.09.2025** ermittelt zu

EUR 482.000,00

(in Worten: Vierhundertzweiundachtzigtausend Euro).

Der Sachverständige 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.

Gaggenau, 19.12.2025

Der Sachverständige

Hinweis: Die digitale Ausfertigung des Gutachtens enthält statt einer eigenhändigen Unterschrift die qualifizierte elektronische Signatur des Sachverständigen.



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und/oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 1

Übersichtskarte und näheres Umfeld

Übersicht

Umfeld

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

**Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - Blatt 2****Steckbrief Rheinstetten**

Die Stadt Rheinstetten gehört zum Landkreis Karlsruhe im Bundesland Baden-Württemberg. Rheinstetten zählt 21.267 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 9.859 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,16 Personen beträgt. Rheinstetten weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) innerhalb des Verdichtungsraumes Karlsruhe/Pforzheim.

Das BBSR teilt Rheinstetten räumlich der Wohnungsmarktregion Karlsruhe zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Rheinstetten auf 126 Personen. Damit weist Rheinstetten im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.514 bzw. 1.082 Personen und die Altersklassen 50-64 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -83 bzw. 103 auf.

Gemäß Fährländer Partner (FPRE) zählen 41,2% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 33,7% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 25% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 23,7% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 21,8% (Deutschland: 22,6%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,8% (Deutschland: 16,8%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Rheinstetten rund 33,1% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%), 23,6% CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%) und 12,4% SPD (Bundesland Baden-Württemberg: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Rheinstetten rund 33,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 18,1% AfD (Deutschland: 20,8%) und 7,9% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 34% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 17,3% (Deutschland: 20,3%) und SPD mit 14,6% (Deutschland: 13,9%) die meisten Stimmen.

Rheinstetten weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 10.506 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 3.194 Einfamilienhäuser und 7.312 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 30,4% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 26,3% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (20%) und 3 Räumen (18,6%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,71% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 428 Wohneinheiten.

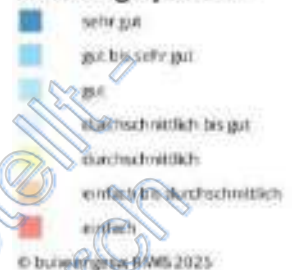
Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 2,5% oder 11.500 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 3,2% bzw. einer Zunahme von 7.232 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 3

Wohnlagequalität (Einstufung nach bulwiengesa AG)

Wohnlagequalität



Die **Wohnlage** beschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes. Sie ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreisniveau. Hinsichtlich ihrer Definierung fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilien-spezifische Kriterien, wie

- Attraktivität (Fernumzugsvolumen)
- Räumliche Einbettung (Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen)
- Bauliche Struktur (Ø Wohnungsgrößen von 3- und 2-Zimmer-Wohnungen, Neubau/Bestand)
- Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)
- Statusvariablen (dominante Milieus, Typologie, Zahlungsindex)

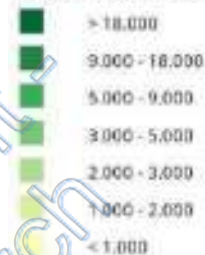
in das Berechnungsmodell ein.

Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen noch drei Übergangskategorien liegen:

- **Sehr gute Wohnlage**
Besonders imagefördernde Innenstadtrandlagen und Villengegenden, sowie besonders begehrte Wohnlagen
- **Gute bis sehr gute Wohnlage**
- **Gute Wohnlage**
Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane "In-Viertel", ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image
- **Durchschnittliche bis gute Wohnlage**
- **Durchschnittliche Wohnlage**
Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage
- **Einfache bis durchschnittliche Lage**
- **Einfache Wohnlage**: Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen.

Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und / oder einem Grünflächenanteil > 80% wird keine Wohnlage ausgewiesen.

Ganz bewusst wurde ein Modellsatz gewählt, bei dem keinerlei Marktpreise einbezogen werden. So können **preisunabhängige Einschätzungen** zum Standort errechnet werden. Eine nachträglich nachgewiesene hohe Korrelation der Modellergebnisse zu den tatsächlichen Marktpreisen verdeutlicht den hohen Praxisbezug.

**Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 4****Einwohnerdichte****Einwohnerdichte**

© buwingsa, RWS 2025

Einwohner

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	5J-Entw.
Einwohner, Gesamt	20.330	20.365	20.417	20.340	20.206	20.178	20.301	21.008	21.047	21.267	Δ 5,3 %

Bezugsort: Rheinstetten

Einwohnerbewegung

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	5J-Entw.
Geburten	152	177	142	181	167	174	155	192	189	215	158	Δ -9,2 %
Sterbefälle	203	212	203	259	236	244	219	261	260	269	278	Δ 13,9 %
Natürliches Saldo	-51	-35	-61	-78	-69	-70	-64	-69	-71	-54	-120	Δ 71,4 %
Zuzüge	1.303	1.594	1.484	1.603	1.439	1.393	1.174	1.194	1.244	1.542	1.359	Δ -2,4 %
Fortzüge	1.002	1.358	1.374	1.489	1.320	1.396	1.239	1.149	1.043	1.122	1.199	Δ -14,1 %
Wanderungssaldo	301	236	110	114	119	-3	-65	45	201	420	160	Δ -5.433,3 %
Saldo Gesamt	250	201	49	36	50	-73	-129	-24	130	366	40	Δ -154,8 %

Bezugsort: Rheinstetten

Quelle: buwingsa AG, OpenStreetMap

**Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 5****Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote****SVP-Beschäftigung**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	5J-Entw.
SVP Beschäftigte Gesamt	5.795	5.978	6.198	6.171	6.122	5.831	Δ 0,6 %
SVP Branchen: Land-, Forstwirtschaft, Fischerei					0,5 %	0,6 %	
SVP Branchen: Produzierendes Gewerbe	31,2 %	32,8 %					
SVP Branchen: Technologie, Medien, Telekommunikation	10,8 %	10,7 %	10,4 %	9,8 %	10,0 %	2,2 %	
SVP Branchen: Groß- und Einzelhandel	12,6 %	13,0 %	12,5 %	11,9 %	12,0 %	12,7 %	
SVP Branchen: Finanz, Kredit, Versicherung	1,4 %	1,3 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,6 %	
SVP Branchen: Gastgewerbe	1,7 %	1,6 %	1,3 %	1,6 %	1,9 %	2,0 %	
SVP Branchen: Logistik	6,6 %	6,5 %	6,2 %	6,4 %	6,7 %	7,4 %	
SVP Branchen: Kfz-Handel, Tankstellen	2,7 %	2,3 %	1,8 %			2,1 %	
SVP Branchen: Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung	1,6 %	1,4 %	1,3 %	1,5 %	1,5 %	1,4 %	
SVP Branchen: sonst. Höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen	2,4 %	2,5 %	1,7 %	1,3 %	0,8 %	0,7 %	
SVP Branchen: Erziehung, Bildung	1,9 %	1,8 %	1,8 %	1,6 %	1,7 %	1,9 %	
SVP Branchen: Gesundheit, Soziales	9,2 %	9,3 %	9,1 %	9,3 %	9,2 %	10,1 %	
SVP Branchen: Sonstige	11,5 %	10,1 %	4,8 %	4,0 %	4,0 %	4,7 %	

Bezugsort: Rheinstetten

Bruttowertschöpfung

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	5J-Entw.
BWS je Erwerbstätigen in €	69.506	71.338	73.045	69.493	71.669	73.908	Δ 6,3 %
BWS - Gesamt (in Mio. €)	14.612	15.227	15.765	14.960	15.502	16.133	Δ 10,4 %
- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,5 %	0,4 %	0,4 %	0,3 %	0,4 %	0,4 %	
- Produzierendes Gewerbe	37,0 %	36,8 %	36,6 %	34,4 %	34,9 %	34,1 %	
- PG: Verarbeitendes Gewerbe	27,5 %	26,7 %	25,7 %	25,5 %	25,5 %	24,3 %	
- PG: Baugewerbe	5,4 %	5,4 %	5,3 %	6,2 %	6,2 %	6,9 %	
- Dienstleistungsgewerbe	62,6 %	62,8 %	63,0 %	65,2 %	64,8 %	65,4 %	
- DL: Handel und Verkehr	17,4 %	17,9 %	17,9 %	18,1 %	19,0 %	19,6 %	
- DL: Finanz- und Kreditwesen, Vermietung, Unternehmensdienstleistung	31,0 %	31,0 %	30,8 %	32,1 %	30,8 %	30,4 %	
- DL: Öffentliche und private Dienstleistungen	14,1 %	13,9 %	14,3 %	15,0 %	15,0 %	15,4 %	

Bezugsort: Lkr. Karlsruhe (Landkreis)

Arbeitslosigkeit

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	5J-Entw.
Arbeitslosenquote	3,3 %	3,2 %	3,2 %	3,1 %	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,3 %	3,2 %	3,5 %	3,8 %	Δ 35,7 %
Arbeitslose	7.786	7.652	7.788	7.637	7.049	7.027	9.208	8.566	8.069	9.038	9.901	Δ 40,9 %

Bezugsort: Lkr. Karlsruhe (Landkreis)

Quelle: bulwiengesa AG, OpenStreetMap

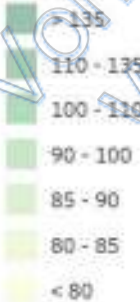


Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 6**

Kaufkraft

Kaufkraft

Index DE=100



Die Kaufkraft spiegelt das Haushaltsnettoeinkommen wider. Sie beinhaltet alle Einkünfte aus Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben, jedoch zzgl. Transferleistungen wie Arbeitslosen-, Kindergeld oder Renten. Regelmäßige Zahlungen für z.B. Miete, Strom oder Beiträge für Versicherungen sind nicht abgezogen und demnach noch in der Kaufkraft enthalten.



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 7

Dominante Gebäudenutzung

Dominante Gebäudenutzung

Typ und Intensität

-  Gewerblich – stark
-  Gewerblich – moderat
-  Gewerblich – schwach
-  gr. Mehrfamilienhäuser – stark
-  gr. Mehrfamilienhäuser – moderat
-  gr. Mehrfamilienhäuser – schwach
-  kl. Mehrfamilienhäuser – stark
-  kl. Mehrfamilienhäuser – moderat
-  kl. Mehrfamilienhäuser – schwach
-  Einfamilienhäuser – stark
-  Einfamilienhäuser – moderat
-  Einfamilienhäuser – schwach

**Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 8****Anbindung öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV) (Einstufung nach bulwiengesa AG)****ÖPNV Anbindung**

Die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsträger stellt einen wichtigen Standortfaktor dar. Basierend auf dem Baublock-Raster wird modellhaft die Versorgung jedes einzelnen Baublocks mit öffentlichen Verkehrsträgern berechnet. Zur Klassifizierung dienen eine Distanzkomponente für die fußläufige Erreichbarkeit und ein Gewichtungsfaktor nach Haltestellentyp.

Folgende Haltestellentypen werden in die Berechnung einbezogen:

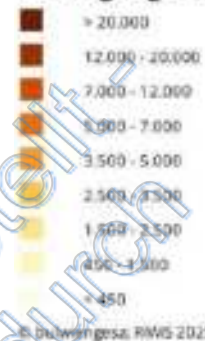
Haltestellentypen		
Verkehrsträger	fußläufige Distanz	Gewichtungsfaktor
Bus	400 m	1,0
Tram	600 m	2,0
U-Bahn	600 m	3,0
S-Bahn	800 m	3,0
DB (Zug)	1000 m	4,0

- Jedem Haltepunkt wird gemäß seines Verkehrsträger ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen
- Berücksichtigung der Anzahl der Linien (Fahroptionen)
- keine Berücksichtigung der Taktung (Häufigkeit der Fahrten)

Interpretationshilfe

Ein Baublock mit eingeschränkter Anbindung hat meist nur wenige Haltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit, oder nur von geringer Attraktivität (z.B. Bus), während eine gute oder sehr gute Anbindung eine Vielzahl von Möglichkeiten aufweist, die ggf. auch von höherer Attraktivität sind (S-/U-Bahn etc.). So kann z.B. ein Standort mit direkter U-Bahn-Anbindung dennoch relativ mittelmäßig bewertet sein, wenn hier keine weiteren Verkehrsträger oder Linien angesteuert werden können.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

**Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 9****Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel, Einstufung nach bulwiengesa AG****Versorgung Lebensmittel**

Die Versorgungsgradkarte gibt die Summe der fußläufig erreichbaren Verkaufsfläche (VKF) im Lebensmitteleinzelhandel (LEH) an. Diese wird auf Baublockebene dargestellt und ermöglicht so einen strukturierten Blick auf das Nahumfeld.

Die Verkaufsstellen des LEH werden nach bestehenden und geöffneten Einheiten selektiert, wobei eine Auswahl auf bestimmte Betriebstypen vorgenommen wird, da v.a. die vollständige Verfügbarkeit von Kleinstanbietern (Bäcker, Metzger, Obst & Gemüsehändler, Feinkost etc.) nicht gewährleistet werden kann.

Folgende Betriebsformen werden in die Berechnung einbezogen:

- Lebensmittel-Discounter
- Biomarkt (v.a. Ketten, meist > 350qm)
- Supermarkt
- Verbrauchermarkt
- SB-Warenhaus

Um jede Verkaufsstelle wird ein Buffer (Umkreis) von 700m Luftlinie gezogen, dies entspricht in der Regel einer fußläufigen Erreichbarkeit und ermöglicht somit die Analyse der Versorgungsdichte auf Baublockebene. In der Ergebniskalkulation werden die Verkaufsflächen aller vom Baublock geschnitten LEH-Buffer summiert, unabhängig von der Größe der Überlappung. Die Darstellung "Dichte als Summe der Verkaufsfläche" erfolgt in 9 Klassen.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 10

Angebot Gastronomie, Einstufung nach bulwiengesa AG

Gastronomie Angebot



Mit Hilfe der POI (points of interest) aus dem Datenangebot von OpenStreetMap wird die Nähe und der Versorgungsgrad durch Gastronomie dargestellt. Hierbei wurden bewusst auch relevante Gastronomieeinrichtungen für die Abendgestaltung einbezogen, da hiermit eine Art Urbanität mit ausgedrückt werden soll. Folgende Typen werden berücksichtigt:

Typ	Distanz	Gewichtungsfaktor
Café, Pub, Bar	100 m	3
Restaurant	100 m	2
Biergarten, Fast-Food	100 m	1
Club	100 m	1

- jedem Punkt wird gemäß seines Typs ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen

In der Ergebniskalkulation werden die Gewichtungsfaktoren (Punkte) aller vom Baublock geschnittenen Buffer summiert, wobei hier der Anteil der Überlappung berücksichtigt wird. Der Anteil der Baublockfläche, die vom Buffer geschnitten (überlagert) wird, wird als Anteil auf den Gewichtungsfaktor angewendet. Somit fließt ein Buffer der nur 50% des Baublocks abdeckt auch nur zu 50% seiner Punktzahl in die Endsumme ein.

Quelle: bulwiengesa AG, WB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH



Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - Blatt 11

Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)

	Allgemein Arzt	(1,6 km)
	Zahnarzt	(0,4 km)
	Krankenhaus	(0,1 km)
	Apotheker	(1,2 km)
	LFH Dörfelhof	(0,7 km)
	Feuer	(0,1 km)
	Parkgärten	(0,2 km)
	Grundschule	(3,4 km)
	Realschule	(0,9 km)
	Hauptschule	(10,5 km)
	Gesamtschule	(14,9 km)
	Gymnasium	(2,9 km)
	Hochschule	(8,4 km)
	DB Bahnhof	(3,7 km)
	Poststation	(24,6 km)
	DB Bahnhof ICE	(0,0 km)

Quelle: an-geo GmbH



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 12

Naturgefahrenanalyse

¹ Vulnerabilität	Bezeichnet die Objektart, die Gebäudeart bzw. das Lagergut am betrachteten Standort.
² Schutzziel	Bezeichnet einen technischen Schutz gegen Eindringen von Wasser (z.B. Deich oder Mauer). Die angegebene Zahl bezeichnet die Wiederkehrperiode bis zu deren Erreichen der Schutz besteht (z.B. 100: Schutz bis zum 100jährigen Ereignis). Werte in Klammern bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.R.L. [®] geschätzt wurde. „-“ bedeutet, dass kein Schutz vorgegeben oder geschätzt wurde.
³ Risiko (%p.a.)	Anteil des Gesamtwertes, der statistisch betrachtet pro Jahr durch die entsprechende Gefahr vernichtet wird.
⁴ WKP	Statistische Wiederkehrperiode (Jahre). Jeweils übliche Betrachtungsweise der Versicherungswirtschaft.
⁵ PML (% / WE)	Probable Maximum Loss / wahrscheinlicher prozentualer Maximalschaden bei angegebener WKP in Prozent des Gesamtwertes (gerundet auf 2 Nachkommastellen) bzw. in absoluten Währungseinheiten (WE).
⁶ Starkregen	Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.
	Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

Haftungswichtiger Hinweis:

Die mit K.A.R.L.[®] ermittelten Risiko- und Gefährdungseinstufungen stützen sich auf global verfügbare geologische, geographische und meteorologische Datensätze, die bei der KA vorgehalten, kontinuierlich gepflegt, erweitert und aktualisiert werden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichterstattung wider.

Informationen über Schadenereignisse der Vergangenheit werden lediglich zur Verifizierung der eingesetzten Rechenmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Damit ist gewährleistet, dass sich die Risikomodellierung weitestmöglich an naturwissenschaftlichen Prinzipien orientiert und nicht durch die Zuzulieferung und manchmal auch überhöhte Erhebung von Schadendaten beeinflusst ist. Fehlende oder unvollständige Daten werden durch spezielle, bei der KA entwickelte Schätzverfahren plausibel ergänzt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. Risikobewertungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern fallen deutlich meistens etwas zu hoch aus.

WICHTIGER HINWEIS: Die vorliegende Risikoanalyse wurde automatisch erstellt. Es erfolgte keine Schätzung und Plausibilitätskontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten.

Bestimmte Umgebungsbedingungen, die nur optisch in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenbildern zu erkennen sind und von denen die Risikoeinstufung möglicherweise entscheidend beeinflusst wird, konnten deshalb nicht identifiziert werden und bleiben unberücksichtigt.

Die hier abgegebenen Risikoeinstufungen beruhen auf den im vollständigen K.A.R.L.[®]-Bericht angegebenen Datenquellen und den in K.A.R.L.[®] integrierten Erfahrungswerten. Die Auswertungen wurden nach bestem Können sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikoanfragen sind jedoch keine Vorhersagen. Daraus ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gefahren, für die ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzliche und unerwartet Schadenereignisse größeren Ausmaßes eintreten.



Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - Blatt 13

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 14

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

Der Zukunftsatlas ist ein Ranking der 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Seit 2004 überprüft der Zukunftsatlas alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen – anhand ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren – und stellt sie in einem bundesweiten Ranking einander gegenüber.

Die Gesamtkarte zeigt die Zukunftschancen und -risiken der Regionen im Deutschlandvergleich auf. Für weitere Informationen zu Methoden, Hintergründen, Nutzen und Analysepaketen siehe www.prognos.com/zukunftsatlas.

Der Landkreis Karlsruhe erreicht Rang 81 und wird als Region mit hohen Chancen eingestuft.

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



Anlage 2 - Luftbild und Lageplan - Blatt 1

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

76287 Rheinstetten , Baden, Viktoriastr. 14 a



Geoport

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



Anlage 2 - Luftbild und Lageplan - Blatt 2

Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

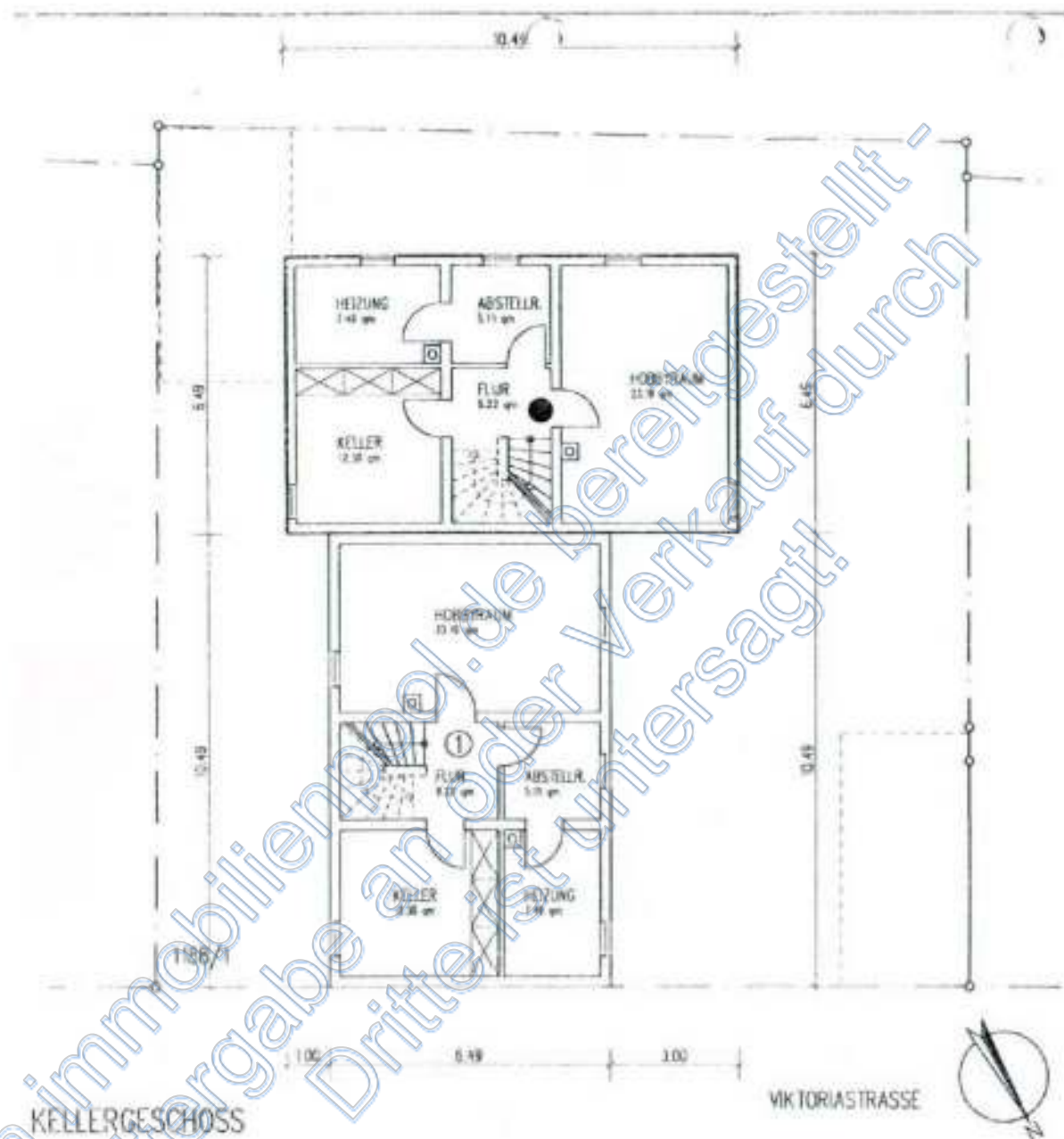
76287 Rheinstetten , Baden, Viktoriastr. 14 a



Geoport

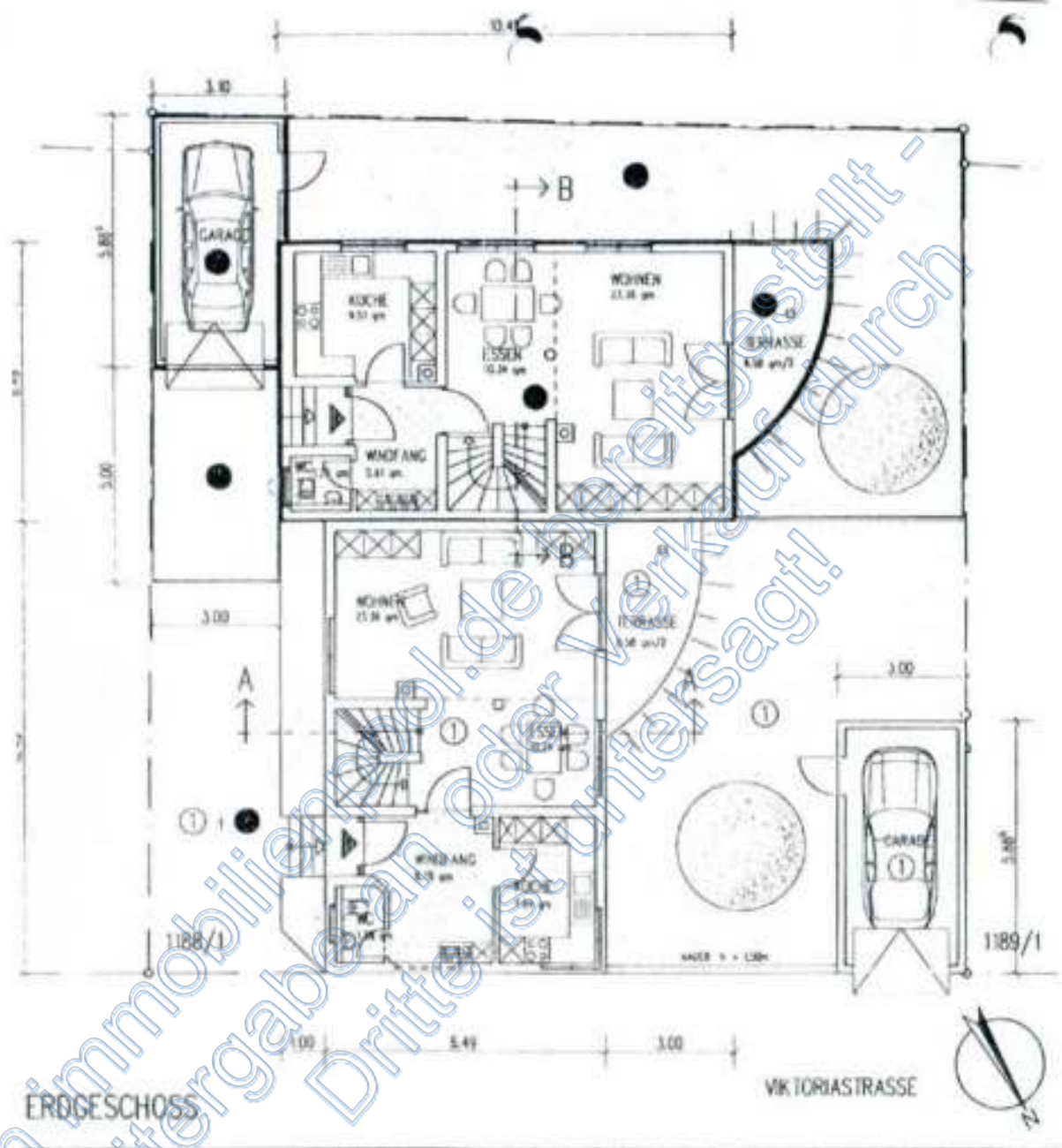
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 1



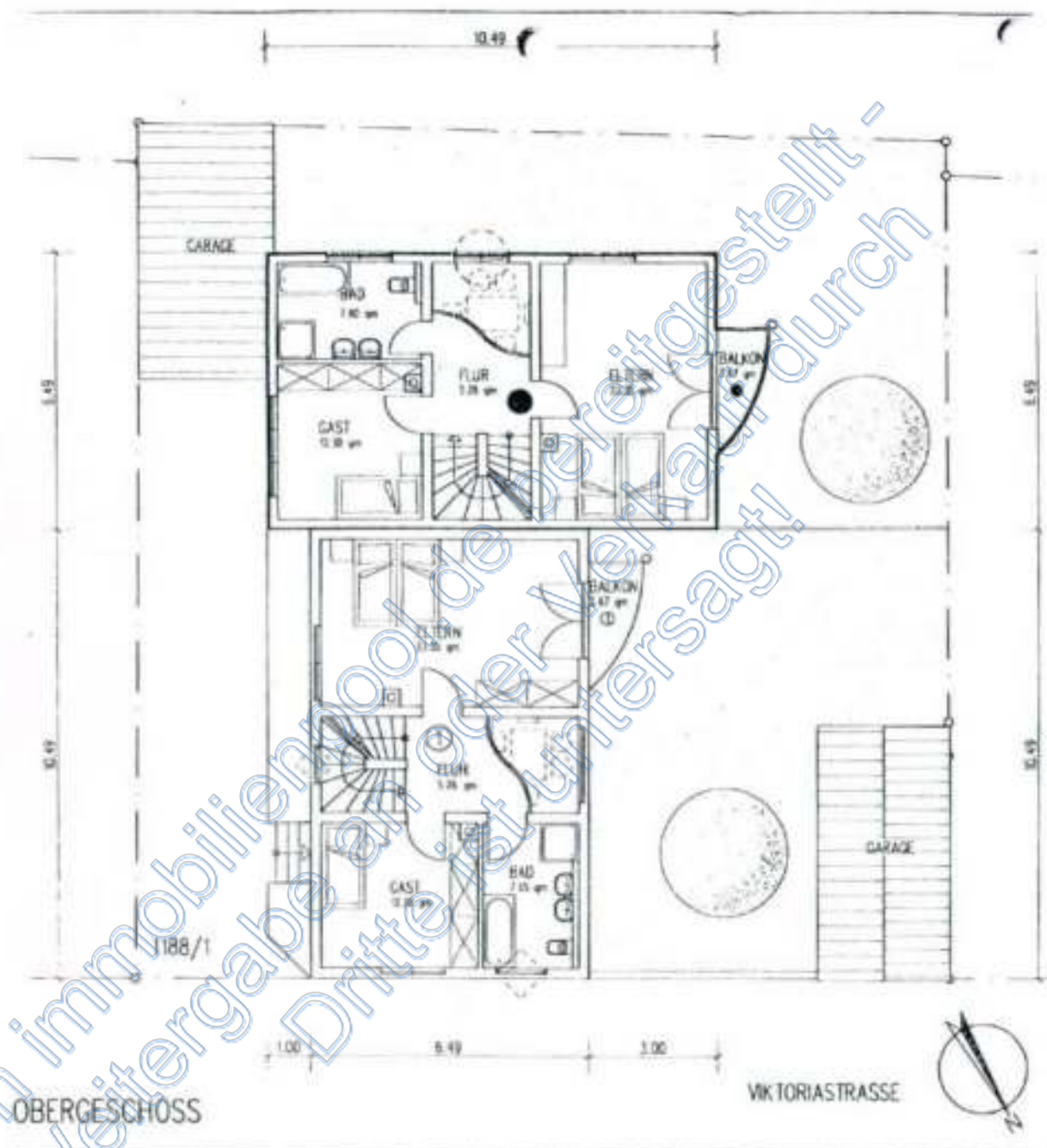


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 2

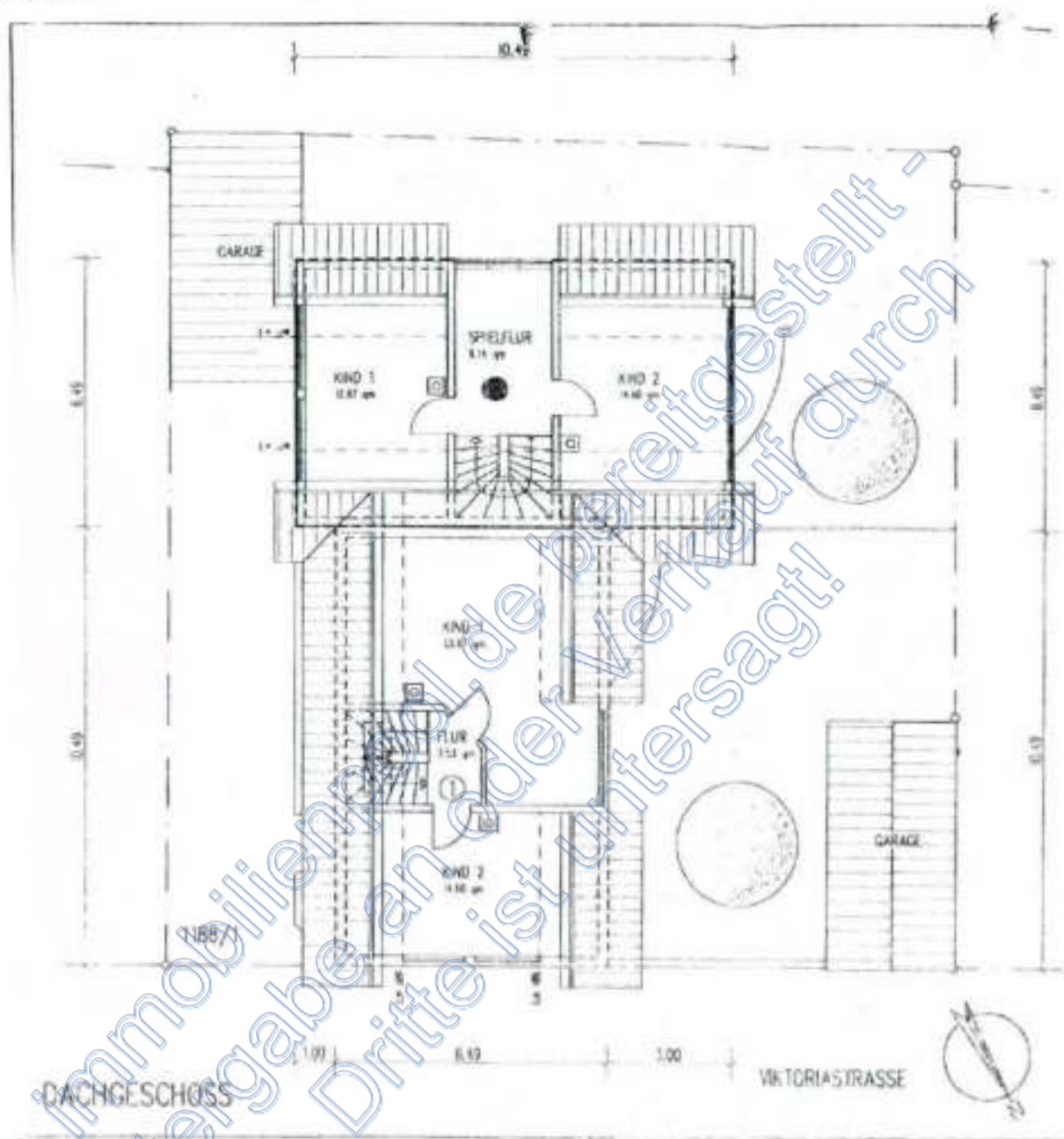




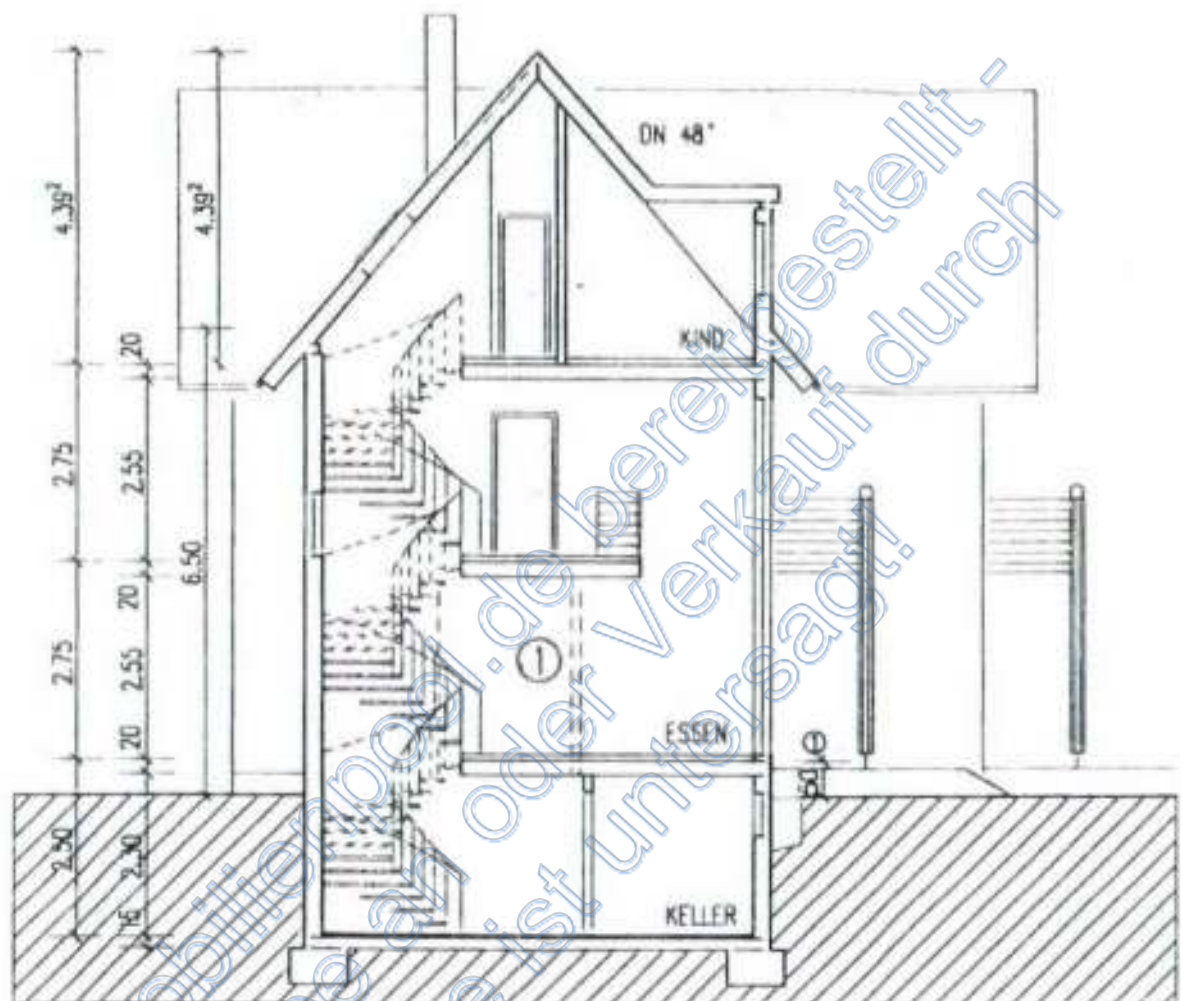
Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 3



Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 4

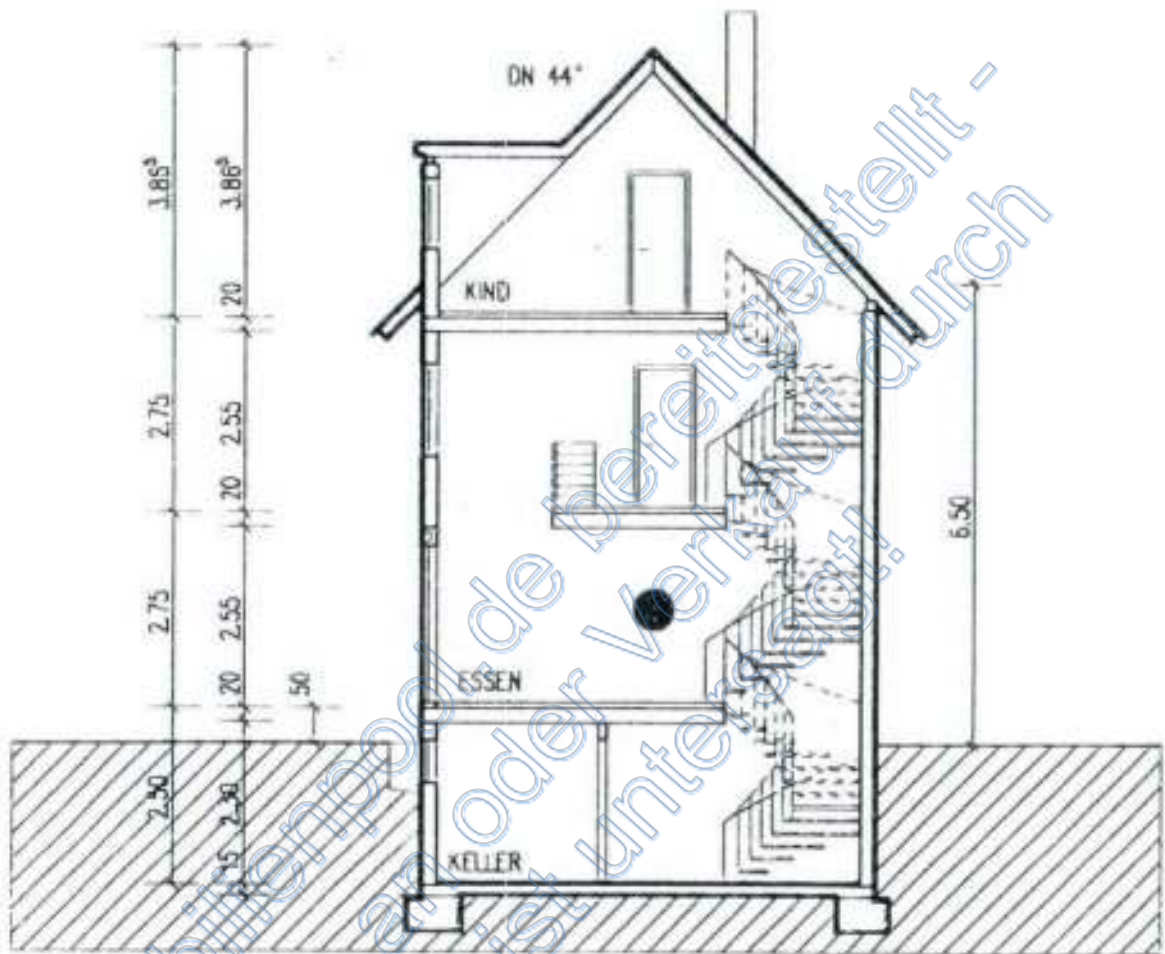


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 5



SCHNITT A-A

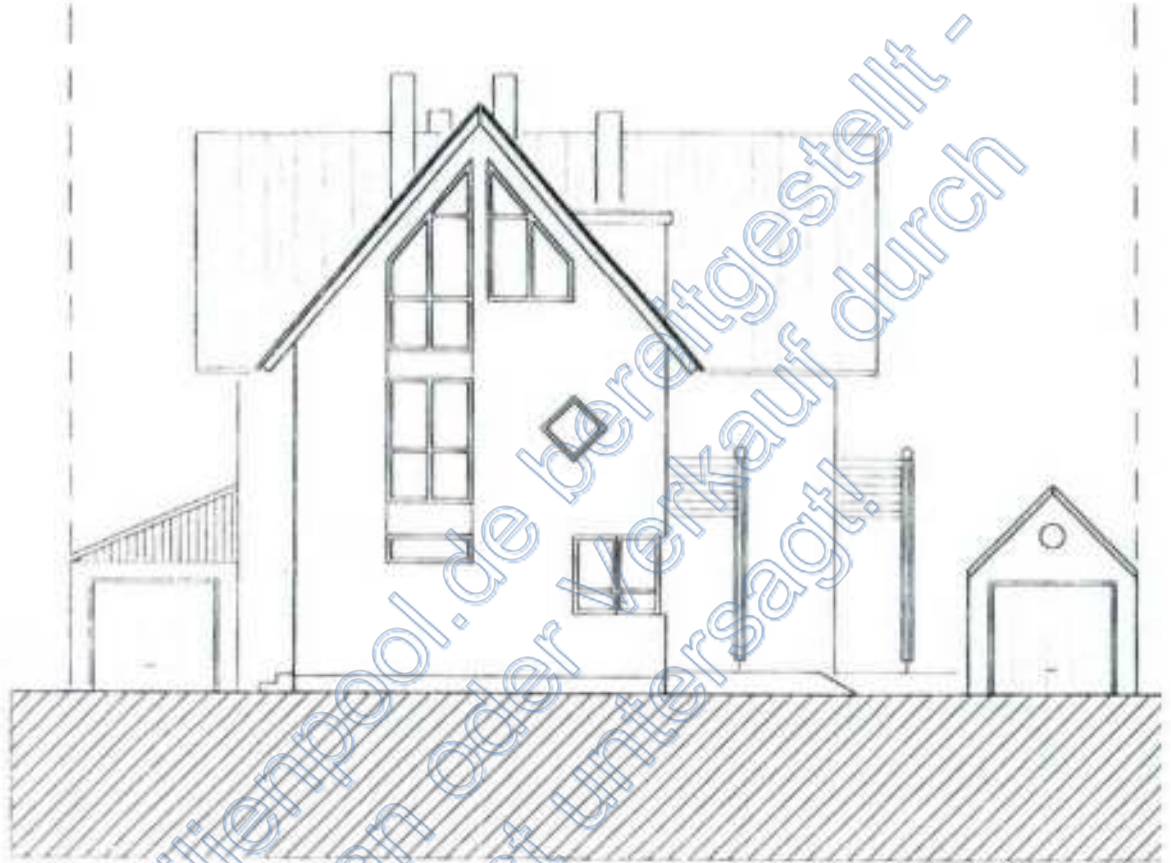
Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 6



SCHNITT B B

Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 7

7



ANSICHT NORDEN



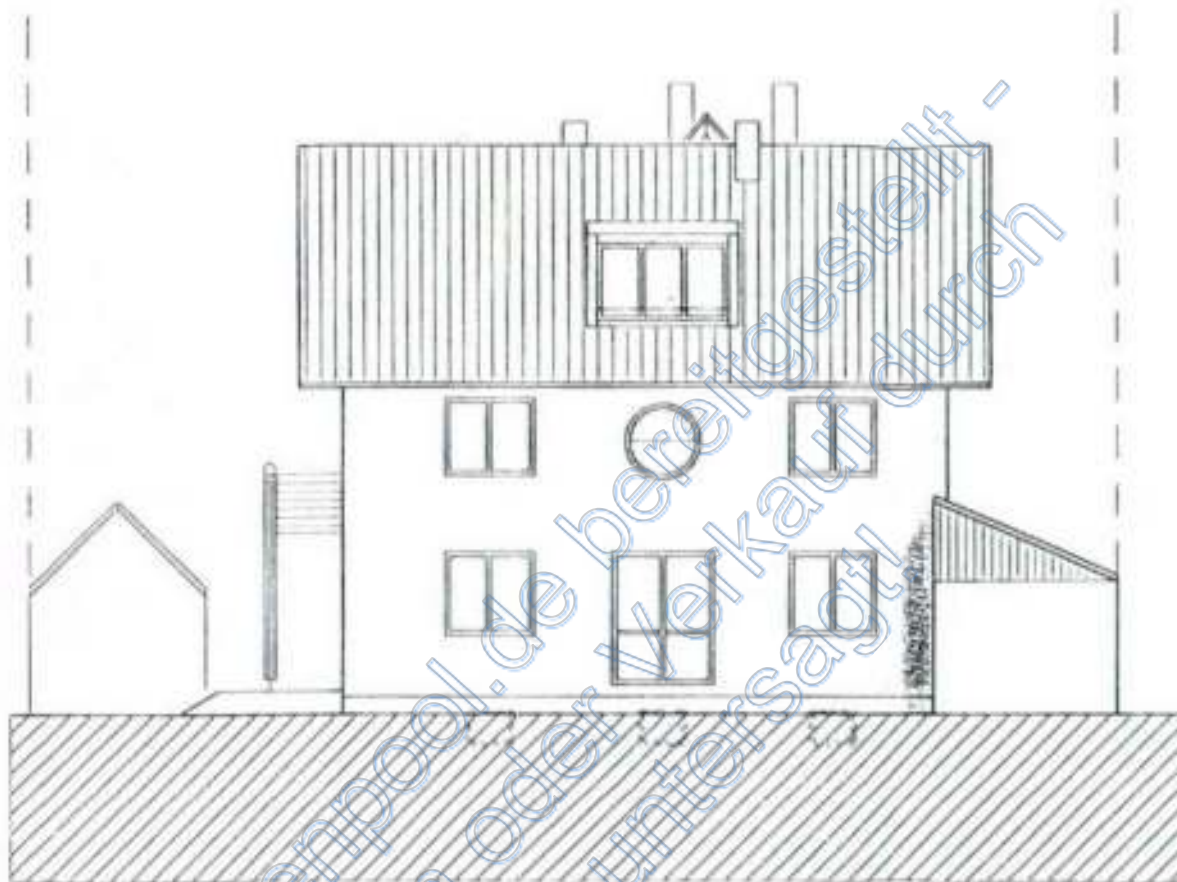
Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 8



ANSICHT OSTEN



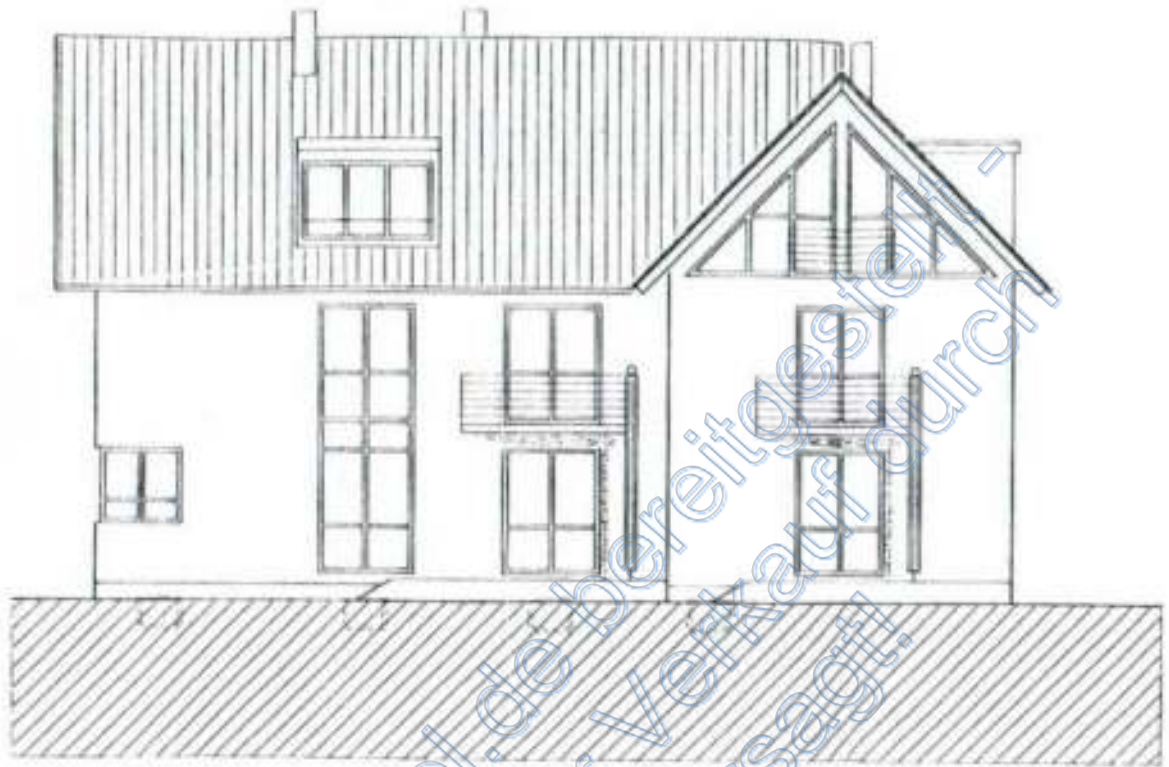
Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 9



ANSICHT SÜDEN



Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 10



ANSICHT WESTEN

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



Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 10

HAUS 2

NUTZFLÄCHE

KELLERGECHOSS

Hobbyraum	23,18 qm
Fuß	6,60 qm
Abstellraum	5,11 qm
Holzraum	7,48 qm
Wasser	17,70 qm
GESAMTSUMME KELLERGECHOSS	53,15 qm

Garage	19,17 qm
--------	----------

WOHNFLÄCHE

ERDGESCHOSS

Vorraum	21,26 qm
Büro	10,34 qm
Küche	8,97 qm
WC	2,75 qm
Wohnung	1,82 qm
SUMME ERDGESCHOSS	45,17 qm
+ 2% Pelt	1,32 qm
Terrasse (5,27 qm x 2)	2,54 qm
GESAMTSUMME ERDGESCHOSS	51,99 qm

OBERGESCHOSS

Flur	25,28 qm
Gem	12,25 qm
Bad	7,40 qm
Fuß	8,24 qm
SUMME OBERGESCHOSS	48,71 qm
+ 2% Pelt	1,48 qm
Balkon (3,67 qm x 2)	1,31 qm
GESAMTSUMME OBERGESCHOSS	48,58 qm

DACHGESCHOSS

Flur	12,81 qm
Gem	14,56 qm
Quadrat	9,14 qm
SUMME DACHGESCHOSS	36,51 qm
+ 2% Pelt	1,28 qm
GESAMTSUMME DACHGESCHOSS	35,52 qm

WOHNFLÄCHE

ERDGESCHOSS	51,99 qm
OBERGESCHOSS	48,58 qm
DACHGESCHOSS	35,52 qm
GESAMTSUMME	136,09 qm

KUBATURBERECHNUNG

HAUS 2

$5,43 \times 10,48 \times 8,25 =$	464,38
$+ 6,48 \times 3,70 \times 0,6 \times 10,48 =$	125,95
$+ 2,06 \times 1,97 \times 0,5 \times 2,80 =$	5,72
SUMME	696,05 m³

Garage

$3,10 \times 5,885 \times 3,10 =$	56,55
SUMME	66,66 m³



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1





Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 1

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 2

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 3

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 4

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 5

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 6

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 7

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



Anlage 6 - Teilungserklärung - Blatt 1

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



Anlage 6 - Teilungserklärung - Blatt 2

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



Anlage 6 - Teilungserklärung - Blatt 3

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



Anlage 6 - Teilungserklärung - Blatt 4

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



Anlage 6 - Teilungserklärung - Blatt 5

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



Anlage 6 - Teilungserklärung - Blatt 6

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



Anlage 6 - Teilungserklärung - Blatt 7

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



Anlage 6 - Teilungserklärung - Blatt 8

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



Anlage 6 - Teilungserklärung - Blatt 9

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