

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Gutachten-Nr.:
24.088

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss

Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324061-0

Fax: 07243-324061-5

Web: www.weiss-sv.de

E-Mail: info@weiss-sv.de

Reimund Weiß

Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Staatl. gepr. Bautechniker



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

zertifizierter Sachverständiger

DIAZert (LS)

- DIN EN ISO/IEC 17024

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de

IBP-NETZWERK.DE
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Überarbeitung des Gutachtens vom 08.11.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Karlsruhe

-Vollstreckungsgericht-

Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Aktenzeichen:

2 K 42/24



Ort:

76316 Malsch

Straße:

Karl-Deubel-Straße 9

Objektart:

Einfamilienwohnhaus mit angebauter
PKW-Doppelgarage auf Flst. Nr. 20640

Wertermittlungstichtag: 23.04.2025

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

540.000EUR

In Worten: Fünfhundertundvierzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 43 Seiten und 8 Anlagen mit 22 Seiten.
Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|---------------------|
| 1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN | 3 |
| 2. ALLGEMEINE ANGABEN | 4 |
| 2.1 Vorbemerkungen | 4 |
| 2.2 Auftrag | 5 |
| 2.3 Wertermittlungsgrundlagen | 6 |
| 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN | 7 |
| 3.1 Grundbucheintragungen | 7 |
| 3.2 Bauplanungsrechtliche Situation | 8 |
| 3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten | 8 |
| 4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG | 9 |
| 4.1 Örtliche Lage | 9 |
| 4.2 Grundstücksbeschaffenheit | 13 |
| 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG | 14 |
| 5.1 Vorbemerkungen | 14 |
| 5.2 Bauweise und Nutzung | 15 |
| 5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau | 15 |
| 5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung | 19 |
| 5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit | 19 |
| 6. WERTERMITTLUNG | 19 |
| 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 19 |
| 6.2 Bodenwert | 24 |
| 6.3 Sachwert | 27 |
| 6.4 Ertragswert | 36 |
| 6.5 Verkehrswert | 41 |
| 6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss | 42 |
| 7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN | 43 |
| 8. ANLAGEN | Seitenanzahl |
| Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche | 1 |
| Anlage 2: Wohnflächenberechnung | 1 |
| Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich | 3 |
| Anlage 4: Lageplan, M 1 : 1.000 | 1 |
| Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000 | 1 |
| Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt | 13 |
| Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts | 1 |
| Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte | 1 |

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

| | | |
|--|--|-----------------------|
| Bewertungsobjekt | Eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise teils mit Sattel- teils mit Walmdach und angebauter PKW-Doppelgarage | |
| Wertermittlungsstichtag | 23.04.2025 | |
| Flst.Nr. | 20640 | |
| Grundstücksgröße | 910 m ² | |
| Vermietbare Fläche | Wohnfläche | 153,32 m ² |
| | Garagenstellplatz | 2,00 St |
| Bruttogrundfläche | Einfamilienwohnhaus | 559,83 m ² |
| | PKW-Doppelgarage | 46,02 m ² |
| Baujahr | Einfamilienwohnhaus | 1970 |
| | PKW-Doppelgarage | 1976 |
| Jahres-Rohertrag | 20.820 EUR | |
| Bewirtschaftungskosten | 16,50% | |
| Liegenschaftszinssatz | 1,80% | |
| Vervielfältiger | 25,27 | |
| Restnutzungsdauer (in Jahren) | 34 | |
| Bodenwert | 343.070 EUR | |
| Sachwert | 540.166 EUR | |
| Ertragswert | 537.274 EUR | |
| Verkehrswert (Marktwert) | 540.000 EUR | |
| Wert pro m ² Wohnfläche | 3.522 EUR | |
| Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag) | 25,94 | |
| Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert) | 3,86% | |
| Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert) | 3,22% | |
| Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche) | 2.238 EUR | |

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

Der Sachverständige erstattete bereits am 08.11.2024 eine Verkehrswertgutachten zum Stichtag 25.09.2024. Aufgrund von Einsprüchen seitens des Antragstellers, welche sich insbesondere auf die Bewertung des Grund und Bodens bezogen, wird eine Überarbeitung des Gutachtens vorgenommen. Bezüglich der Bodenbewertung wird unter dem Punkt 6.2 näher eingegangen. Dieses neue Verkehrswertgutachten wird auf den neuen Wertermittlungstichtag 23.04.2025 erstellt. **Eine nochmalige Objektbesichtigung durch den Sachverständigen erfolgte nicht.** Es wird davon ausgegangen, dass sich seit der Objektbesichtigung keine Veränderungen ergaben. Das Objekt ist unbewohnt und leerstehend.

2.2 Auftrag

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

Aktenzeichen: **2 K 42/24**

Beschluss: Vom 04.07.2024

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 04.07.2024 (2 K 42/24).

Ort: **76316 Malsch**

Straße: **Karl-Deubel-Straße 9**

Flst.Nr.: 20640

| | |
|---------------------------------|---|
| Landkreis: | Karlsruhe |
| Objektbesichtigung: | Am 25.09.2024 |
| Teilnehmer: | Herr xxx (Miteigentümer), Frau xxx (Miteigentümerin), Herr xxx (Testamentsvollstrecker), Frau xxx (Rechtsanwältin) sowie der unterzeichnende Sachverständige. |
| Wertermittlungsstichtag: | 23.04.2025 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV) |
| Qualitätsstichtag: | 23.04.2025 (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV) |

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

| | |
|--|--|
| Von den Beteiligten übergebene Unterlagen: | <ul style="list-style-type: none">- Beschluss vom 04.07.2024 mit Auftragsschreiben vom 08.07.2024- Grundbuchauszug vom 16.05.2024 |
| Vom Eigentümer übergebene Unterlagen: | <ul style="list-style-type: none">- Planunterlagen vom 29.01.1976 und 18.03.1975 sowie 25.05.1977 Angebot über Fenster- und Haustürerneuerung, Rolladenerneuerung,- Elektroinstallationsarbeiten und Schlosserarbeiten vom 28.03.2000 |
| Erhebungen des Sachverständigen: | <ul style="list-style-type: none">- Schriftliche Auskunft vom Bauamt Malsch am 21.10.2024 bzgl. Baulasten- Schriftliche Auskunft von der Gemeinde Malsch am 01.10.2024 bzgl. Erschließungskosten- Auskunft bzgl. Bodenrichtwert über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 30.09.2024- Schriftliche Auskunft des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 02.10.2024 bzgl. Altlasten- Angaben zum Bebauungsplan über das Planungsamt von Malsch am 08.10.2024- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans sowie der Hochwassergefährdungskarte über "https://geoport.on-geo.de"- Anforderung der Mietpreis- und Kaufpreissauswertung von immoscout24 über "https://geoport.on-geo.de"- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten |
| Sonstige Unterlagen: | <ul style="list-style-type: none">- Diverse Schriftsätze des Antragstellers- Stellungnahme des Leiter vom Fachbereich IV in Malsch, Planen, Bauen, Umwelt vom 26.03-2025- Stellungnahme der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom südlichen Landkreis Karlsruhe vom 03.03.2025 |
| Bewertungsmerkmale: | Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. |

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

| | |
|---|--|
| Datum: | Vom 16.05.2024 |
| Eigentümer: | Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 3 eingetragen: 1.1 xxxxx xxxx 1.2 xxxxx xxxx - in Erbengemeinschaft - - Anteil 1/2 - 2.1 xxxxx xxxx 2.2 xxxxx xxxx 2.3 xxxxx xxxx 2.4.1 xxxxx xxxx 2.4.2 xxxxx xxxx - in Erbengemeinschaft - - Anteil 1/2 - |
| Grundbuch von: | Malsch |
| Amtsgerichtsbezirk: | Maulbronn |
| Gemarkung: | Malsch |
| Blatt: | Nr. 6010 |
| Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe: | <i>Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:</i> Flst. Nr. 20640, Karl-Deubel-Straße 9, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von: 910 m ² |
| Eintragungen in der Abteilung 2. des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen): | Lfd. Nr. 1) Lasten an Abteilung I Nr. 3.1.1 - 3.1.2 und 3.2.4.1 - 3.2.4.2: Testamentsvollstreckung ist angeordnet. Eingetragen (MAU001/503/2023) am 13.02.2024. Lfd. Nr. 2) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 10.05.2024 (2 K 42/2024). Eingetragen (MAU028/88/2024) am 16.05.2024. |
| Wertung der Eintragungen: | Die Eintragungen haben keine wertrelevante Auswirkung. Im Übrigen wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben. |
| Anmerkung: | Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt. |

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

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|---|
| Bebauungsplan | Für das Gebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gibt es einen Bebauungsplan namens "Hänfig - alt", welcher angeblich nicht mehr gültig ist. Für das Gebiet gilt der § 34 BauGB (Auskunft vom Bauamt Malsch am 08.10.2024) |
| Zulässige Art der baulichen Nutzung: | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: | Nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) |
| Baulasten: | Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Malsch vom 21.10.2024 sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen. |
| Wertung: | --- |
| Denkmalschutz: | Das Gebäude steht, aufgrund des Baujahres und des äußeren Erscheinungsbildes, vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt. |
| Bodenordnungsverfahren: | Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. |
| Sanierungsverfahren: | Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes. |
| Grundstücksqualität: | Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV) |
| Baubeschränkungen: | Außer den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO und Baunutzungsverordnung) sind keine Baubeschränkungen bekannt. |

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

| | |
|---------------------------------------|---|
| Mietverhältnisse: | Das Anwesen war zum Besichtigungstag leerstehend/unbewohnt. Es wird davon ausgegangen, dass dies auch zum neuen Wertermittlungsstichtag so ist. |
| Nicht eingetragene Lasten und Rechte: | Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt. |

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage

Malsch ist eine Gemeinde im Bundesland Baden-Württemberg und hat ungefähr 14.600 Einwohner. Malsch liegt im Landkreis Karlsruhe, ca. 15 km südwestlich von Karlsruhe und rund 16 km nordöstlich von Baden-Baden sowie ca. 8 km östlich von Rastatt.

Wirtschaftsdaten:

Nach dem "Regionalplan Mittlerer Oberrhein" kommt Malsch aufgrund seiner Lage die Funktion eines Kleinzentrums im Wirtschaftsraum der Technologieregion Karlsruhe zu. Es zählt damit zu den Orten mit verstärkter Siedlungsentwicklung. Malsch ist Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungen. Die Gemeinde besteht neben dem namensgebenden Malsch aus den Ortsteilen Völkersbach, Sulzbach und Waldprechtsweiler.

Die günstige Lage im Einzugsbereich der Städte Karlsruhe, Rastatt und Baden-Baden macht Malsch als Wohngemeinde, aber auch als Gewerbestandort interessant. Das 830.000 qm große Gewerbe- und Industriegebiet Malsch liegt verkehrsgünstig zwischen Karlsruhe und Rastatt. Über die Bundesstraße 3 ist man jeweils in ca. 10 Minuten auf der Autobahnanschlussstelle Karlsruhe Süd bzw. Rastatt.

Berufseinpender an SvB: 76,8 %

Berufsauspender an SvB: 82,7 %

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

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaft in Baden-Württemberg hat im Jahr 2024 eine moderate Wachstumsphase durchlaufen. Nach den Herausforderungen der letzten Jahre – insbesondere durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, Lieferkettenprobleme und der anhaltenden Energiekrise – zeigt die Konjunktur im Südwesten Deutschlands eine leichte Erholung, jedoch geprägt von Unsicherheiten im internationalen Umfeld und strukturellen Anpassungsprozessen in verschiedenen Sektoren.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Landes wird für 2024 voraussichtlich um 1,3% steigen, was im Vergleich zu anderen Bundesländern als solides, aber moderates Wachstum einzustufen ist. Der leichte Aufschwung ist hauptsächlich der Innovationskraft und Exportorientierung der Unternehmen in Baden-Württemberg zu verdanken, aber auch durch Maßnahmen der Landesregierung zur Unterstützung von Wirtschaft und Klimaschutz.

Industrie:

Die Industrie in Baden-Württemberg durchläuft 2024 einen strukturellen Wandel, vor allem in den Schlüsselbranchen Automobil- und Maschinenbau. Die Automobilindustrie ist stark von der Umstellung auf Elektromobilität betroffen, was zu Produktionsrückgängen bei Verbrennungsmotoren führt. Einige Unternehmen haben sich erfolgreich an die neuen Bedingungen angepasst, während andere noch mit den Veränderungen kämpfen.

Der Maschinenbau und die Elektroindustrie verzeichnen ein solides Wachstum von 2,0%, insbesondere durch die Nachfrage nach Automatisierung und Industrie 4.0-Technologien. Trotz dieser Stabilität bleibt die Industrie im Umbruch, angetrieben durch Digitalisierung und die Notwendigkeit zur Dekarbonisierung.

- Arbeitsmarkt / Inflation:** Die Arbeitslosenquote liegt stabil bei 3,5%, jedoch bleibt der Fachkräftemangel ein großes Problem. Der Bausektor schwächelt aufgrund gestiegener Kosten und höherer Zinsen, während der Dienstleistungssektor, besonders IT und Tourismus, positiv verläuft. Die Inflation beträgt 4,2%, vor allem durch Energie- und Lebensmittelpreise getrieben.
- Bausektor / Nachfrage Immobilien:** Die Bauwirtschaft in Baden-Württemberg hat sich im Vergleich zu den Vorjahren abgekühlt. Der Wohnungsbau, der in den letzten Jahren stark gewachsen war, leidet unter steigenden Baukosten, höheren Zinsen und der Zurückhaltung bei Investitionen. Die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere im städtischen Raum, bleibt zwar grundsätzlich hoch, aber die Finanzierungshürden führen zu Verzögerungen und geringeren Neubautätigkeiten.
- Ausblick:** Der Ausblick auf 2025 ist vorsichtig optimistisch, mit Chancen in den Bereichen Green Tech und Digitalisierung, aber auch Unsicherheiten durch geopolitische Risiken und den strukturellen Wandel der Industrie.
(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und IHK vom September 2024)
- Demographischer Wandel:** Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Malsch bis zum Jahre 2030 um etwa 1,6 % zunehmen.
- Demographietyp:** Demographietyp 8 (wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen)
- Immobilienmarkt:** Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis Juni 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76316 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

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

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis Juni 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76316 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

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

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

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in zentraler Lage von Malsch, in der Karl-Deubel-Straße, innerhalb eines Wohngebietes.

Bauweise:

Offene Bauweise

Wohnlage:

Mittlere Wohnlage

Geschäftslage:

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

Gewerbelage:

Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung:

Ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung

Entfernung zur Stadtmitte:

Das Objekt befindet sich in Malsch, ca. 1,5 km vom Rathaus entfernt.

Infrastruktur

Individualverkehr:

Die Bundesautobahn A 5 verläuft zwischen Malsch und Neumalsch. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich ca. 8,9 km vom zu bewertenden Objekt entfernt (Anschlussstelle Rastatt). Die Bundesstraße 3 verläuft parallel nördlich zur A 5. Die nächste Auffahrt ist ca. 2,8 km entfernt.

ÖPNV:

Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 220 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Es besteht eine Verbindung innerhalb des Ortsgebiets von Malsch und in die Ortsteile, sowie nach Ettlingen. In Malsch gibt es einen Bahnhof (S-Bahn- und Regionalbahnanschluss nach Karlsruhe und Rastatt). Dieser liegt etwa in 600 m Entfernung vom Bewertungsobjekt.

Schulen:

In Malsch gibt es Grundschulen und eine Gemeinschaftsschule. Weiterführende Schulen gibt es in Ettlingen und Rastatt.

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in Malsch vorhanden.

| | |
|---|--|
| Öffentliche Einrichtungen: | Die für eine Gemeinde dieser Größe üblichen öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden. |
| Beschaffenheit der Straßen und Gehwege: | Zweispurige, asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen |
| Öffentliche oder private Straßen: | Die Karl-Deubel-Straße ist eine öffentliche Straße. |
| Naturgefahren: | <p>Hochwasser- und Starkregenrisiko: Gemäß Hochwasserrisikokarte (abgerufen über Geoport) ist das Hochwasserrisiko am Bewertungsgrundstück als gering einzustufen und nur bei extremen Hochwasserlagen (statistisch kommt diese Hochwasserlage seltener als 1 mal in 200 Jahren vor) gegeben.</p> <p>Hierzu wurde als Anlage 8 die Hochwassergefährdungskarte beigefügt.</p> |

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

Tabelle zur Einstufung der Risikostufen bei den unterschiedlichen Naturgefahren abgerufen von www.gisimmorisknaturgefahren.de

Störende Betriebe
in der Nachbarschaft: Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:

Definition:

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Während der Objektbesichtigung wurden keine erhöhten Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt.

Zusammenfassende Beurteilung:

Mittlere Wohnlage im Zentrum von Malsch, in einem Wohngebiet.

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.malsch.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 20640 handelt es sich um ein nahezu rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück mit gebietstypischen Abmessungen.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite:

Ca. 26 m

Grundstücktiefe:

Ca. 35 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohnhaus freistehend; die Garage ist an das Wohnhaus angebaut. Auf der Nordostseite ist die Garage bis an die Nachbargrenze gebaut.

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

Untergrundverhältnisse:

Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Topographie:

Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu der Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

Altlasten:

Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen).

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, vom 02.10.2024 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

| | |
|--------------------------|--|
| Unterirdische Leitungen: | Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. |
| Erschließung: | Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die Karl-Deubel-Straße. |
| Erschließungskosten: | Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Malsch vom 01.10.2024 sind für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 20640 alle Erschließungsbeiträge bezahlt. |
| Hausanschlüsse: | Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation, Internet und Kabelfernsehen |
| Einfriedigung: | Einfriedigung teils mit Maschendrahtzaun und teils mit Mauer |
| Außenanlagen: | Hofbefestigung mit Betonverbundsteinen, gärtnerische Anlage mit Rasenfläche, Büschen und Bäumen (Nadelbäume), ein Gartenhaus und ein Vorgarten Die Außenanlagen befinden sich in durchschnittlichem Unterhaltungszustand. Die Nadelbäume sind relativ hoch und sind teilweise im Grenzbereich als Hecke bepflanzt. Diese Bäume sind deutlich höher als dies gemäß § 12 des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zulässig ist. |
| Parkmöglichkeiten: | Auf dem Grundstück gibt es eine PKW-Doppelgarage. Im öffentlichen Straßenraum gibt es ausreichend kostenlose PKW-Stellplätze. |

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungstichtag. Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objektes besichtigt werden.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt. Vom Sachverständigen wurde die Maßhaltigkeit der Gebäude (entsprechend der Baugenehmigung) an Ort und Stelle nicht nachgeprüft. Dem Sachverständigen wurden Baupläne zur Verfügung gestellt, welche mit dem angetroffenen Bauzustand vor Ort übereinstimmen (Baugenehmigung Um- und Erweiterungsbau vom 16.06.1977; Rohbauabnahmeschein vom 29.09.1976). Eine zusätzliche Akteneinsicht beim Baurechtsamt erfolgte deshalb nicht.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 20640 befindet sich ein eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus in Massivweise, freistehend, teils mit Sattel- und teils mit Walmdach.

Der Zugang bzw. die Zufahrt und die Erschließung erfolgen über die Karl-Deubel-Straße.

An das Wohnhaus ist eine eingeschossige Doppelgarage angebaut.

Nutzung :

Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus

KG:

Kellerräume, Flur, Badezimmer, Heizraum und Hobbywerkstatt

EG:

Wohnzimmer, Diele, Küche, Schlafzimmer, Flur, Esszimmer, zwei Zimmer, Badezimmer, Gäste-WC und Terrasse

DG:

Ausgebauter, unbeheizter Speicher (keine Wohnfläche).

Gebäude 2: Eingeschossige Doppelgarage

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Einfamilienwohnhaus (freistehend)

Baujahr:

1970

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Im Jahre 1976 wurde ein großer Erweiterungsbau am Wohnhaus durchgeführt.

Im Laufe der Zeit wurden einige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.:

- im Jahre 2000 wurden die Fenster, Rollläden sowie die Haustüre ausgetauscht
- die Heizung wurde im Jahre 1997 erneuert
- teils wurden die Sanitärarmaturen gewechselt
- ein neuer Fassadenanstrich wurde im Jahre 2005 angebracht

Anzahl der Geschosse:

Ein Vollgeschoss

| | |
|-----------------------|---|
| Unterkellerung: | Vollunterkellerung |
| Dachausbau: | Das DG ist geringfügig ausgebaut (nicht zu Wohnzwecken) und ist unbeheizt |
| Rohbau | |
| Fundamente: | Beton- bzw. Stahlbetonfundamente |
| Kellerwände: | Stahlbetonaußenwände; Innenwände aus Mauerwerk |
| Geschosswände: | Außenwände aus Mauerwerk, ca. 30 cm stark; Innenwände aus Mauerwerk, 24 cm und 11,5 cm stark |
| Geschossdecken: | Massivdecken aus Stahlbeton |
| Dach: | Teils Satteldach und teils Walmdach mit Ziegeleindeckung und Zwischensparrendämmung (bauzeitüblich). Das Dach ist mit Nut- und Federholz verkleidet. |
| Fassade: | Putzfassade teilweise mit Natursteinriemchen verkleidet. Die Fassade ist ungedämmt. |
| Treppe: | Massivtreppe mit Marmorbelag und Metallgeländer |
| Ausbau | |
| Fenster: | Im KG alte Holzfenster, teils mit 2-fach-Verglasung und teils mit Verbundverglasung; ansonsten Holz-Aluminiumfenster mit 2-fach-Verglasung |
| Rollläden: | Kunststoffrollläden (elektrisch bedienbar) |
| Türen: | Holztüren mit Holzzargen, teils lackiert und teils furniert, höherwertige Haustüre von 2000 |
| Installation: | Bauzeitübliche Hausinstallationen, eine Entkalkungsanlage, einige Außenleuchten mit Bewegungsmelder, Heizstrahler auf der Terrasse. |
| Heizung: | Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper; 16.000 Liter Öltank im Erdreich. Zusätzlich ein Feststoffbrenner (alt), 1 offener Außenkamin sowie ein offener Innenkamin. |
| Warmwasserversorgung: | Zentral |
| Bodenbeläge: | KG: teils Fliesen, teils Kunststeinbelag sowie teils Verbundestrich EG: teils Holzdielenboden, teils Marmor, teils Mosaikparkett und teils Fliesenbelag DG: PVC-Belag |
| Sanitärräume: | EG: Eine Gäste-WC mit Waschbecken, Boden gefliest und Wände teilgefliest; Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC, Bidet und Waschbecken. Die Wände sind raumhoch gefliest, der Boden ist gefliest. KG: Badezimmer mit Wanne und Waschbecken. Die Wände sind teilgefliest. Der Boden ist mit Fliesen belegt.. |

| | |
|--|---|
| Wände: | Teilweise Tapeten, teilweise Rauputz; die Dachschrägen sind komplett mit Nut- und Federholzbrettern verkleidet |
| Decken: | Raufaser bzw. Putz und Anstrich |
| Balkone, Terrasse: | Eine Terrasse mit Spaltklinkerbelag und Teilüberdachung |
| Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz: | Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt. |
| Energieausweis: | Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt. |
| Energetische Beurteilung: | Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sowie der durchgeführten Modernisierungen (Fenster) sind die energetischen Eigenschaften mit "baujahrstypisch und nicht mehr ganz zeitgemäß" zu beurteilen. |
| Grundrissgestaltung, Belichtung etc.: | <p>Es handelt sich um ein eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit nicht zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (zu niedrig). Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und noch einigermaßen zeitgemäß. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Alle Räume sind natürlich belichtet und belüftet.</p> <p>Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Baupläne verwiesen.</p> |
| Bauzustand, Mängel u. Schäden: | <p>Das Gebäude befindet sich innen in noch durchschnittlichem Bauzustand mit einem gewissen Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln und Schäden.:</p> <ul style="list-style-type: none">- es besteht ein allgemeiner Instandhaltungsstau. Die Wand-,- Boden- und Deckenbeläge und die Sanitärräume sind veraltet.- die energetischen Eigenschaften sind unterdurchschnittlich- der Belag an der Eingangstreppe ist teils lose- der Terrassenbelag ist teilweise schadhaf- es sind Maler- und Tapezierarbeiten erforderlich- die Dachflächenfenster sind erneuerungsbedürftig- die Heizungsanlage ist 27 Jahre alt und erneuerungsbedürftig- im KG sind die Reste eine Wasserschadens sichtbar. Die Putz- ausblühungen an den Wänden sollten beseitigt werden- es ist keine Hebeanlage vorhanden- im KG-Bad sind unterschiedliche Bodenbeläge verbaut- die teilweise aus den hohen Nadelbäumen bestehende Hecke ist gemäß NRG, § 12, nicht zulässig und muss entsprechend gekürzt oder entfernt werden; überhaupt wird das Grundstück durch den Baumbewuchs stark verschattet <p>Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.</p> |

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

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

Besondere Ausstattungsmerkmale: Kelleraußentreppe, Eingangstreppe, Terrasse mit Teilüberdachung

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

Gebäude 2:

PKW-Doppelgarage

Baujahr: 1976

Renovierung / Modernisierung /
Umbau: Entfällt

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Keine Unterkellerung

Rohbau

Fundamente: Beton- bzw. Stahlbeton

Geschosswände: Außenwände aus Mauerwerk

Dach: Flachdach mit Abdichtung

Fassade: Putzfassade

Türen/Tore: Ein Stahlschwinger mit einer zusätzlichen Türe

Bodenbelag: Betonboden

Installation: Strom, Wasser, Abwasser

Heizung: Keine

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich in befriedigendem, dem Baujahr entsprechendem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und/oder Instandhaltungsstau:
- ein waagerechter Riss in einer Wand
- an den Wänden gibt es leichte Putzabplatzungen

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

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

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

Besondere Ausstattungsmerkmale: Entfällt

Sonstiges Zubehör: Entfällt

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Eingeschossiges Wohngebäude (Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise - freistehend-) mit durchschnittlicher Wohnfläche sowie einer PKW-Doppelgarage. Das Gebäude befindet sich in noch durchschnittlichem Zustand mit gewissem Renovierungs-/Instandhaltungstau. Die Außenanlagen machen einen normal gepflegten Eindruck. Das Erscheinungsbild ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde als Einfamilienhaus genehmigt und seither offenbar auch so genutzt.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung als Einfamilienwohnhaus in Frage kommen. Denkbar wäre eventuell noch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

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

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

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

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

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das *Vergleichswertverfahren*
- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

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

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

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

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

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

Liegenschafts- zinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Das Objekt war zum Bewertungstichtag leerstehend/unbewohnt.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWert V) herangezogen.

Unterstützend zum Sachwert wird auch der Ertragswert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem auch eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

6.2 Bodenwert

Verfahren

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwert

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den südlichen Landkreis Karlsruhe in Ettlingen gibt zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von **405,- Euro pro m²** (aus BORIS-BW) an. Dieser Richtwert bezieht sich auf eine unbebaute Grundstücksfläche, inkl. Erschließungskosten, baureifes Land und Wohnbauflächen. Es wurde ein Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m und einer Größe von 580 m² definiert. Weitere Angaben bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden nicht definiert.

Beurteilung

Bei der Erstellung des ersten Verkehrswertgutachtens am 08.11.2024 hat der Sachverständige den Bodenwert so angesetzt, wie dies vom Gutachterausschuss des südlichen Landkreises in den zum Bodenrichtwert gehörenden, örtlichen Fachinformationen ausgewiesen ist.

Dort steht auf der Seite 4 für **übergroße Grundstücke:**

Bei Angabe der Grundstücksfläche (f) ist der Bodenrichtwert nur bis zur definierten Grundstücksfläche anzusetzen. Für die darüberhinausgehende Fläche (Mehrfläche/Hinterland) ist, unter Berücksichtigung der Größe der Mehrfläche/Hinterlandfläche, von 20 % des Bodenrichtwertes auszugehen; bei außergewöhnlichen Grundstücksflächen können andere Wertansätze erforderlich sein. Ist die Bebauung einer Mehrfläche/Hinterlandfläche rechtlich sichergestellt, kann auch hier der volle Bodenrichtwert zum Ansatz kommen.

Bewertet wurden die im Richtwert ausgewiesenen 580 m² mit dem Bodenrichtwert und die darüber hinausgehende Grundstücksfläche (330 m²) mit 20 % des Richtwertes, wobei davon ausgegangen wurde, dass keine weitere Bebauung über die 580 m² rechtlich gesichert ist, insbesondere nicht für die Hauptnutzung (Wohnen).

Der Antragsteller des Verkehrswertgutachtens war mit dieser Bodenbewertung nicht einverstanden und ist der Meinung, dass das komplette Grundstück mit dem Bodenrichtwert zu bewerten ist.

Fernmündlich wurde ihm offenbar von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die allgemeine Auskunft erteilt, dass auch bei einer weiteren Bebauung des Grundstücks (über 580 m²) mit Nebenanlagen (z. B. Garagen) die Ansetzung des vollen Bodenrichtwertes gerechtfertigt sei. In einer Stellungnahme des Gutachterausschusses vom 03.03.2025 wird dies allerdings nicht bestätigt. Es wurde auf die genannten Erläuterungen zum Bodenrichtwert verwiesen und u. a. auf die sachverständige Interpretation. Desweiteren wurde darauf verwiesen, dass die tatsächliche Bebauungsfähigkeit von individuellen Faktoren abhängt und geprüft werden muss. Letztendlich besagt diese Stellungnahme nicht mehr, als auch in den erwähnten örtlichen Fachinformationen enthalten ist.

Der Sachverständige geht deshalb davon aus, dass die Angaben in den örtlichen Fachinformationen bezüglich übergroßer Grundstücke einfach unvollständig sind, insbesondere auch deshalb, weil keine Aussagen darin enthalten sind, ob eine Bebauung der Mehrfläche (über die genannten 580 m²) mit Nebenanlagen auch dazu führt, dass die Mehrfläche mit dem Bodenrichtwert zu bewerten ist, oder ob eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit für Baulichkeiten der Hauptnutzung (Wohnen) gegeben sein muss. Letztendlich kann nicht zweifelsfrei geklärt werden, ob eine zusätzliche Bebauung mit z. B. Garagen ausreichend ist. Wie bereits erwähnt, gibt der Gutachterausschuss hierzu keine aussagekräftige Stellungnahme ab und überlässt es einer "sachverständigen Interpretation".

Dem Antragsteller des Gutachtens wurde vom Leiter des Bauamtes Malsch am 26.03.2025 die schriftliche Auskunft erteilt, dass für eine Bauvoranfrage zur Erstellung von Garagen auf der Hinterlandfläche das Gemeindliche Einvernehmen erteilt würde. Das ist auch für den Sachverständigen nachvollziehbar, zumal auf benachbarten Grundstücken bereits eine rückwärtige Bebauung mit mehreren Garagen vorhanden ist (z. B. Karl-Deubel-Straße 1, 12 und 13).

Auch wenn letztendlich nicht abschließend geklärt werden konnte, ob für den Ansatz des Bodenrichtwertes auf das gesamte Grundstück die Bebauungsmöglichkeit mit Nebengebäuden ausreicht, kann sich der Sachverständige der Argumentation des Antragstellers anschließen, weil eben höchstwahrscheinlich eine weitere Bebauung zumindest mit Nebengebäuden (z. B. Garage) auf der Hinterlandfläche möglich ist. In den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses steht diesbezüglich nämlich lediglich "Bebauung der Mehrfläche", ohne Bezug um was für eine Bebauung es sich handeln muss. Insofern wird das komplette Grundstück mit dem Bodenrichtwert bewertet. Allerdings sind die Bodenwerte rückläufig. Seit der Festsetzung des Richtwertes (01.01.2023) ist ein Rückgang um etwa 7 % festzustellen. Es wird hierzu auch auf die Auswertungen des Gutachterausschusses Karlsruhe im Halbjahresbericht 2024 verwiesen sowie auf andere baden-württembergische Städte. Das bedeutet, dass ein Abschlag von 24,- Euro vorgenommen wird.

Bodenwertermittlung

| | |
|--|----------------------|
| Bodenrichtwert: | 405 EUR |
| Abschlag wegen der allgemeinen Bodenpreisentwicklung, ca. 7 %: | -28 EUR |
| Bodenwert angepasst: | 377 EUR |
| <u>Berechnung:</u> | |
| Vorderland: | |
| <i>Flst. Nr. 20640 mit einer Größe von 910 m²:</i> | |
| 910 m ² x | 377EUR = 343.070 EUR |
| Bodenwert | = 343.070EUR |

6.3 Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

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

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

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Alterswertminderungs- faktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =
RND/GND x durchschnittliche Herstellungskosten.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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

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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Gebäude Nr. 1:

Einfamilienwohnhaus

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 559,83 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Einfamilienhaus, Typ 1.02 (EG, unterkellert, freistehend)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen Zustand und unter Berücksichtigung einer neuen Heizung, einer neuen Hebeanlage und Durchführung von Malerarbeiten).

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 652 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,5

Korrekturen, Zu-/Abschläge

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

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Im vorliegenden Fall wird ein Abschlag aufgrund des schlecht nutzbaren Dachgeschosses vorgenommen (kein Kniestock und keine Gauben vorhanden). Da das Dachgeschoss aber teilweise ausgebaut ist (Deckenverkleidung und Bodenbelag) wird hierfür ein Zuschlag angesetzt. Ansonsten sind keine Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Schlecht nutzbares DG -5%

Teilweise ausgebautes DG: 4%

Summe der Zu- und Abschläge: + -1%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 0,99

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) =

1,872

-Stand I. Quartal 2025-

Baujahr

1970

und Erweiterung 1976

Gebäudealter

52

Jahre im Mittel

Modernisierungspunkte**/ Modernisierungsgrad**

Der Ansatz der Modernisierungspunkte berücksichtigt die durchgeführten Renovierungen sowie einen sofortigen Austausch der Heizungsanlage. Der sonstige Renovierungsstau wird als Abschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der Instandhaltungsstau wird nicht sofort behoben.

| Modernisierungselemente | max. Punkte | Bewertungsobjekt |
|--|-------------|------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 2 |
| Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 2 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0 |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 1 |
| Summe der Punkte | 20 | 5 |

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

0-1 Punkt = nicht modernisiert

2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhalt.

6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11-17 Punkte = überwiegend modernisiert

18-20 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

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

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude von 1970, welches bislang teils modernisiert wurde. Im Jahre 1976 wurde ein Erweiterungsbau errichtet. Dieser Umstand wurde mit 1 Punkt (wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung) berücksichtigt.

Daher können die in Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

| | | |
|-----------------------------------|----|--------|
| Gesamtnutzungsdauer: | 80 | Jahre |
| Gebäudealter: | 52 | Jahre |
| Ermittelte Modernisierungspunkte: | 5 | Punkte |

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

| | | |
|-----|----|-------|
| RND | 34 | Jahre |
|-----|----|-------|

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

| | | | |
|---|--------|----------|--------------------|
| Kostenkennwert in EUR/m ² : | | | 652,00EUR |
| Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge: x | 0,990 | = | 645,48EUR |
| Indexierter Kostenkennwert: x | 1,872 | = | 1.208,34EUR |
| Bruttogrundfläche in m ² x | 559,83 | = | 676.465 EUR |
| <hr/> | | | |
| Herstellungskosten des Gebäudes | | | 676.465 EUR |
| in der BGF nicht erfasste Bauteile: Terrasse, Kelleraußentreppe, Eingangstreppe, Terrassenüberdachung | | | 15.000 EUR |
| <hr/> | | | |
| Herstellungskosten der baulichen Anlage | | | 691.465 EUR |
| x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt) -entfällt- | | | - |
| x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND) | | | |
| 691.465 EUR x | 0,4250 | = | 293.873 EUR |
| <hr/> | | | |
| Einfamilienwohnhaus | | = | 293.873 EUR |

Gebäude Nr. 2:

PKW-Doppelgarage

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 46,02 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

ähnlich Garage Typ 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgarage

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie

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

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
 (Basisjahr 2010 = 100) = 1,872 -Stand I. Quartal 2025-

Baujahr

1976

Gebäudealter

49 Jahre

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

Keine

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

0-1 Punkt = nicht modernisiert

2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11-17 Punkte = überwiegend modernisiert

18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

Der Modernisierungsgrad wird als "nicht modernisiert" bezeichnet und 0 Modernisierungspunkt angesetzt.

Restnutzungsdauer

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Gebäudealter: 49 Jahre

Ermittelte Modernisierungspunkte: 0 Punkt

Da sich die Doppelgarage und das Wohnhaus auf einem Grundstück befinden und die Garage an das Wohnhaus angebaut ist, orientiert sich das Garagengebäude in Bezug auf die Gesamt- und Restnutzungsdauer am Wohngebäude. Die beiden Gebäude bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Vergangenheit zeigt, dass die zu den Wohngebäude dazugehörigen Garagen über den selben Zeitraum wirtschaftlich genutzt werden.

RND 34 Jahre

BerechnungKostenkennwert in EUR/m²: 365,00EUR

evtl. Korrekturfaktoren: x 1,000 = 365,00EUR

Indexierter Kostenkennwert: x 1,872 = 683,28EUR

Bruttogrundfläche in m² x 46,02 = 31.445 EUR

 Herstellungskosten des Gebäudes 31.445 EUR

| | | | | |
|---|---|--------|---|------------------|
| Herstellungskosten des Gebäudes | | | | 31.445 EUR |
| in der BGF nicht erfasste Bauteile: | | | | |
| Entfällt | = | | | 0 EUR |
| <hr/> | | | | |
| Herstellungskosten der baulichen Anlage | | | | 31.445 EUR |
| x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt) | | | | |
| -entfällt- | | | | - |
| x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND) | | | | |
| 31.445 EUR | x | 0,4250 | = | 13.364 EUR |
| <hr/> | | | | |
| PKW-Doppelgarage | = | | | 13.364EUR |

Vorläufiger Sachwert

| | | |
|--|---------|-------------------|
| Einfamilienhaus (Gebäude 1) | = | 293.873 EUR |
| PKW-Doppelgarage (Gebäude 2) | = | 13.364 EUR |
| <hr/> | | |
| Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen | = | 307.237 EUR |
| Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert) | 4,00% = | 12.289 EUR |
| <hr/> | | |
| Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen | | 319.526 EUR |
| zzgl. Bodenwert | | 343.070 EUR |
| <hr/> | | |
| Vorläufiger Sachwert | | 662.596EUR |

Besondere objektspezifische GrundstücksmerkmaleBaumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

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

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

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

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

- es besteht ein allgemeiner Instandhaltungsstau. Die Wand-, Boden- und Deckenbeläge und die Sanitärräume sind veraltet.
- die energetischen Eigenschaften sind unterdurchschnittlich
- der Belag an der Eingangstreppe ist teils lose
- der Terrassenbelag ist teilweise schadhaf
- es sind Maler- und Tapezierarbeiten erforderlich
- die Dachflächenfenster sind erneuerungsbedürftig
- die Heizungsanlage ist 27 Jahre alt und erneuerungsbedürftig
- im KG sind die Reste eines Wasserschadens sichtbar. Die Putzausblühungen an den Wänden sollten beseitigt werden
- es ist keine Hebeanlage vorhanden
- im KG-Bad sind unterschiedliche Bodenbeläge verbaut

Der Ansatz der Kosten bezieht sich auf die sofortige Erneuerung der Heizungsanlage (= voller Kostenansatz) sowie einen marktorientierten Kostenansatz für den angetroffenen Instandhaltungsstau und die zu erwartenden Renovierungsarbeiten (= kein voller Kostenansatz). = 77.000EUR

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

- ein waagerechter Riss in einer Wand
- an den Wänden gibt es leichte Putzabplatzungen

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel: = 5.100EUR

Sonstiges:

Die teilweise aus hohen Nadelbäumen bestehende Hecke ist gemäß § 12 NRG in der vorhandenen Höhe nicht zulässig und muss entsprechend gekürzt oder entfernt werden = 7.200EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 89.300EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes - vornimmt.

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

Sachwertfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für den südlichen Landkreis Karlsruhe hat noch keinen Immobilienmarktbericht und auch keine Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Sachwertfaktoren von benachbarten Gutachterausschüssen

Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe hat in den Informationen zum Immobilienmarkt des 1. Halbjahres 2024 Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 und auf Basis linearer Abschreibung ermittelt. Nach dieser Auswertung ergibt sich für Karlsruhe und Stadtteile für Ein- und Zweifamilienhäuser, bei dem ermittelten, vorläufigen Sachwert (ohne Bodenrichtwertunterscheidung), ein Sachwertfaktor von etwa 1,09. Ausgewertet wurden 93 Käuffälle zwischen 01.07.2022 bis zum 30.06.2024.

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

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

Nach dem Modell der ImmoWertV2010 und Sachwertrichtlinie würde sich ein vorläufiger Verkehrswert von rund **622.000,- Euro** ergeben. Die o. g. Sachwertfaktoren beziehen sich auf diesen vorläufigen Sachwert nach dem Modell ImmoWertV2010.

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,95 als angemessen und marktgerecht erachtet (mittlere Wohnlage, EFH mit noch durchschnittlicher Ausstattung, zeitgemäßer Grundrisszuschnitt, Instandhaltungsstau, unterdurchschnittliche energetische Eigenschaften, durchschnittliche Größe). Dies entspricht den Erfahrungswerten bei ähnlichen Objekten in vergleichbaren Lagen. Die Preisentwicklung seit Auswertung der zuvor genannten Sachwertfaktoren ist berücksichtigt. Hierbei wurde insbesondere die Lage zum Stichtag auf dem Immobilienmarkt berücksichtigt.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors wurde auch die Tatsache berücksichtigt, dass seit Mitte 2022 Preisrückgänge für Wohnimmobilien zu verzeichnen sind, welche energetisch nicht auf dem neuesten Stand sind und auch ansonsten renovierungsbedürftig sind. Gründe für die Preisrückgänge sind die in kurzer Zeit stark gestiegenen Bauzinsen, die zeitweise hohe Inflation, die zwischenzeitlich mal stark gestiegenen Gas- und Ölpreise, die Kriegsgeschehnisse sowie die unsichere wirtschaftliche Lage etc.. Desweiteren wurde berücksichtigt, dass die Lage in Malsch deutlich schlechter ist als in Karlsruhe und Stadtteilen.

Sachwert

| | | |
|---|----------|-------------------|
| Vorläufiger Sachwert | = | 662.596EUR |
| Sachwertfaktor: 0,95 | | |
| das entspricht einem Abschlag von -5,00% | = | -33.130 EUR |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | | 629.466EUR |
| Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale | = - | 89.300EUR |
| Sachwert | = | 540.166EUR |

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Co2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

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

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

**Liegenschaftszinssätze
(§ 21 ImmoWertV)**

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch
angepasster
Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)**

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

Einflussfaktoren

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

Einflussfaktoren

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

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss vom südlichen Landkreis Karlsruhe hat keine örtliche Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat örtliche Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht 2023 wurden vom Gutachterausschuss folgende Liegenschaftszinssätze für Karlsruhe und Stadtteile ermittelt:

Ein-/Zweifamilienhäuser (nicht vermietete Objekte) 1,60 %
(Spanne 0,10 bis 3,60 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2024):

Freistehendes EFH 1,50 - 4,00 %

Ansatz Liegenschaftszins

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

1,80%

(Einstufungskriterien: unterdurchschnittliche Grundstücksausnutzung, mittleres Mietniveau, mittlere Wohnlage in Malsch, Lage in Malsch schlechter als in KA und Stadtteilen, Renovierungsstau vorhanden, durchschnittliche Restnutzungsdauer, marktgängige Wohnfläche, durchschnittlicher Grundrisszuschnitt, unterdurchschnittliche Ausstattung). Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen seit der o. g. Ermittlungen ist berücksichtigt.

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

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3
ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

| | | | | | |
|----|-------|---|----------|---|-----------|
| 34 | Jahre | x | 1.625EUR | = | 55.250EUR |
| 34 | Jahre | x | 110EUR | = | 3.740EUR |
| | | | | | 58.990EUR |

$$\frac{58.990 \text{ EUR}}{34} = 1.735 \text{ EUR} = 34,00 \text{ Jahre}$$

Die mittlere Restnutzungsdauer beträgt: 34 Jahre

Ertragswertermittlung:**Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der Planunterlagen ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Einfamilienwohnhaus:

Wohnfläche im EG 153,32 m²

Mietsituation

Das Anwesen war zum Besichtigungstag leerstehend/unbewohnt. Es wird davon ausgegangen, dass dies auch zum neuen Wertermittlungsstichtag so ist.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Für Malsch gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis Juni 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76316 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

Die Auswertungen unter Punkt 4.1 "Immobilienmarkt" wurden ebenso beachtet.

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

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige Einfamilienhäuser (freistehendes Wohnhaus aus den 70er Jahren mit Instandhaltungsstau und unterdurchschnittlichen energetischen Eigenschaften) mit durchschnittlicher Wohnfläche und etwas unterdurchschnittlicher Ausstattung in Malsch bei etwa **10,60 Euro pro m² Wohnfläche**. Diese Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar (für das komplette Haus mit KG, DG und Garten) und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt. Beim Ansatz der Miete wird davon ausgegangen, dass die Heizung sofort erneuert, eine Hebeanlage nachgerüstet und Malerarbeiten ausgeführt werden. Ansonsten bezieht sich der Mietansatz auf den angeroffenen Bauzustand (mit Instandhaltungsstau).

Berechnung

| Bauteil/Geschoss | Wohn-/Nutzfläche in m ² | Miete pro m ² -Nettokaltmiete- | Miete pro Monat -Nettokaltmiete- |
|--|---------------------------------------|--|-------------------------------------|
| 1) EFH | 153,32 | 10,60EUR | 1.625EUR |
| 2) PKW-Doppelgarage | | -pauschal- | 110EUR |
| Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat | | | = 1.735EUR |
| Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag) | | | = 20.820EUR |
| Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung | | | = -3.426EUR |
| Reinertrag | | | = 17.394EUR |
| Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: | | | |
| 343.070EUR | x | 1,80% | = -6.175EUR |
| Ertrag der baulichen Anlagen | | | = 11.219EUR |

| | | |
|--|---|-------------------|
| Ertrag der baulichen Anlagen | = | 11.219EUR |
| Barwertfaktor bei | | |
| 34 Jahren RND | | |
| 1,80% Liegenschaftszinssatz | x | 25,27 |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | = | 283.504EUR |
| zzgl. Bodenwert | = | 343.070EUR |
| Vorläufiger Ertragswert | = | 626.574EUR |
| Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung) | = | -89.300EUR |
| Ertragswert | = | 537.274EUR |

6.5 Verkehrswert

Definition

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Zusammenstellung der ermittelten Werte

| | |
|-------------|------------|
| SACHWERT | 540.166EUR |
| ERTRAGSWERT | 537.274EUR |

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76316 Malsch, Karl-Deubel-Straße 9, Flst. Nr. 20640 -zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025- ermittelt:

| | |
|---|-------------------|
| VERKEHRSWERT (MARKTWERT) | 540.000EUR |
| (in Worten: Fünfhundertundvierzigtausend Euro) | |

Anmerkung:

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

6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

- Mietsituation: Das Anwesen war zum Besichtigungstag leerstehend/unbewohnt. Es wird davon ausgegangen, dass dies auch zum neuen Wertermittlungsstichtag so ist.
- Gewerbe: Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
- Zubehör: Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Beschränkungen. Bezüglich baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist dem Sachverständigen nichts bekannt.
- Wohnungseigentum: Es handelt sich nicht im Wohnungseigentum

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2023
- Informationen zum Immobilienmarktbericht Karlsruhe, 1. Halbjahr 2024

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude 1: **Einfamilienhaus (freistehend)**
 Unterlagen: Lageplan, Ortsbesichtigung, Grundrisse vom 25.05.1977
 Aufmaß: Nein
 Hinweis: Vom Dachgeschoss gabe es keine Planunterlagen. Die Fläche musste pauschal ermittelt werden.

| Raum | Länge in m | Breite in m | Faktor | Fläche in m ² | Summe BGF |
|--|---------------|----------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kellergeschoss | 6,300 | x | 15,340 | = | 96,64 |
| | 10,760 | x | 8,120 | = | 87,37 |
| | 2,000 | x | 1,300 | = | 2,60 |
| | | | | | 186,61 m ² |
| Erdgeschoss | 6,300 | x | 15,340 | = | 96,64 |
| | 10,760 | x | 8,120 | = | 87,37 |
| | 2,000 | x | 1,300 | = | 2,60 |
| | | | | | 186,61 m ² |
| Dachgeschoss | 6,300 | x | 15,340 | = | 96,64 |
| | 10,760 | x | 8,120 | = | 87,37 |
| | 2,000 | x | 1,300 | = | 2,60 |
| | | | | | 186,61 m ² |
| Bruttogrundfläche des Einfamilienwohnhauses | | | | | 559,83 m² |

Gebäude 2: **Doppelgarage**
 Unterlagen: Lageplan, Ortsbesichtigung
 Aufmaß: Nein

| Raum | Länge in m | Breite in m | Faktor | Fläche in m ² | Summe BGF |
|-------------------------------------|---------------|----------------|--------|-----------------------------|----------------------------|
| Erdgeschoss | 6,280 | x | 7,500 | = | 47,10 |
| | -0,860 | x | 1,250 | = | -1,08 |
| | | | | | 46,02 m ² |
| Bruttogrundfläche der Garage | | | | | 46,02 m² |

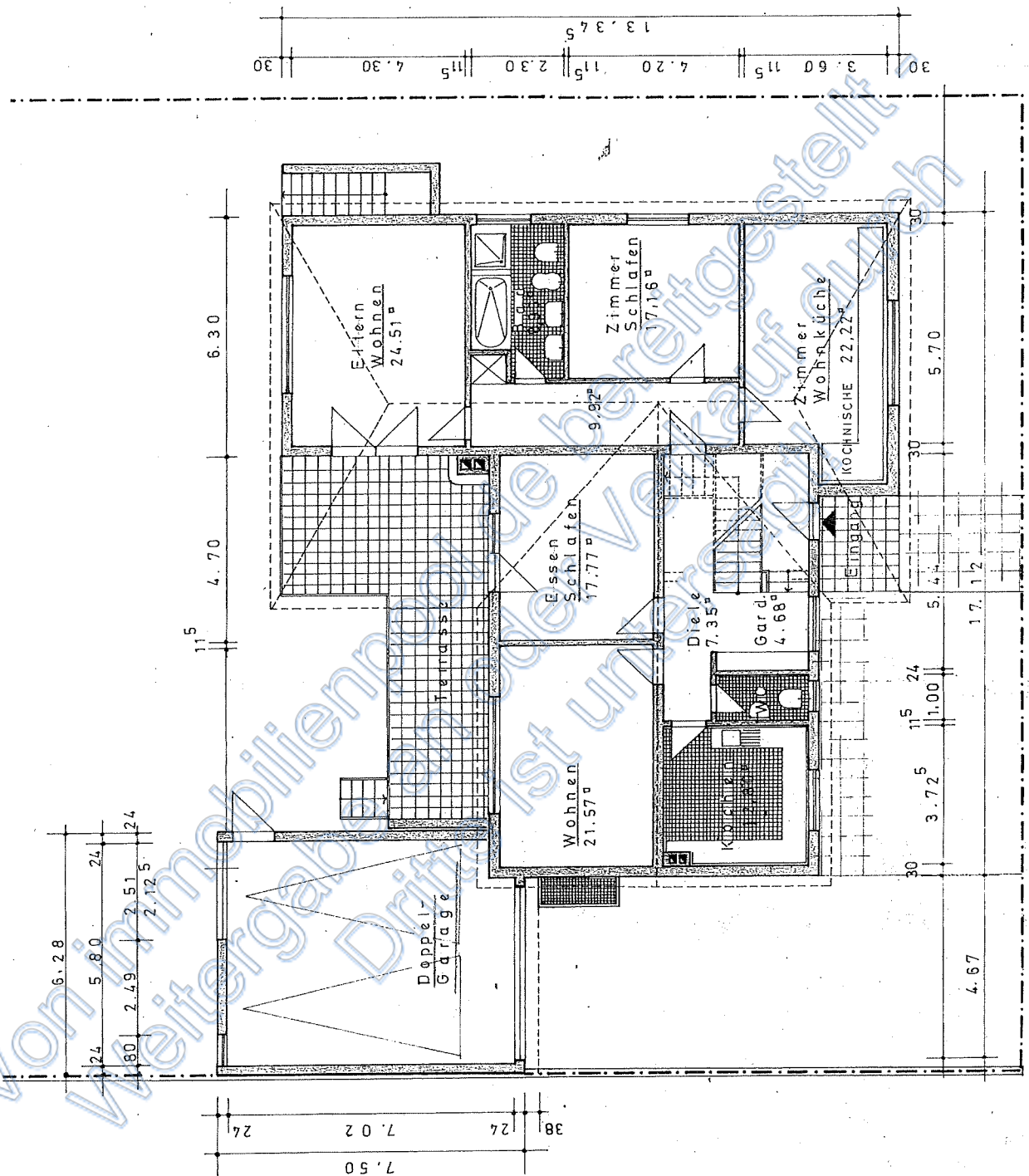
Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

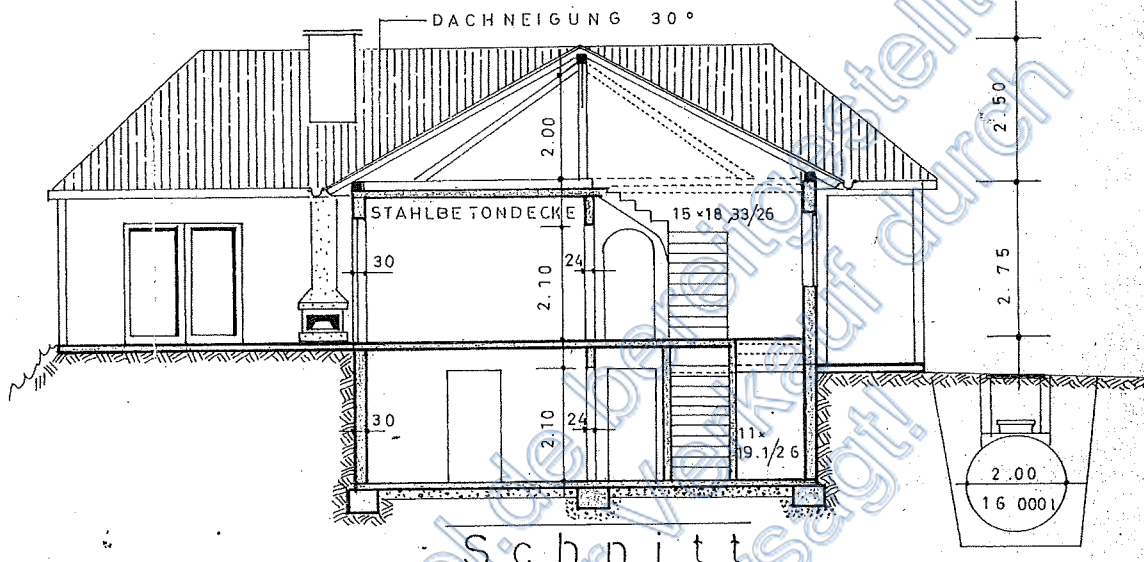
Gebäude: Einfamilienhaus
 Geschoss: Erdgeschoss
 Fläche: Wohnfläche des Wohnhauses im EG
 Unterlagen: Baupläne (Grundrisse)), Ortsbesichtigung am 25.09.2024
 Aufmaß: Ja bei Ortsbesichtigung

| Raum | Länge in m | Breite in m | Faktor | Fläche in m ² | Raum- summe | Abzug für Putz 1,50% | Wohnfläche |
|---|--------------------------------|-------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|
| <u>Erdeschoss</u> | | | | | | | |
| Schlafzimmer | 5,700 x | 4,300 | = | 24,51 | 24,51 | 0,37 | 24,14 m ² |
| Zimmer | 4,085 x | 4,200 | = | 17,16 | 17,16 | 0,26 | 16,90 m ² |
| Zimmer | 5,700 x 1,000 x | 3,600 1,700 | = = | 20,52 1,70 | 22,22 | 0,33 | 21,89 m ² |
| Badezimmer | 2,300 x -1,300 x | 4,085 1,300 | = = | 9,40 -1,69 | 7,71 | 0,12 | 7,59 m ² |
| Flur | 1,500 x | 6,620 | = | 9,93 | 9,93 | 0,15 | 9,78 m ² |
| Wohnzimmer | 5,705 x | 3,780 | = | 21,56 | 21,56 | 0,32 | 21,24 m ² |
| Esszimmer | 4,700 x | 3,780 | = | 17,77 | 17,77 | 0,27 | 17,50 m ² |
| Küche | 3,725 x -0,450 x | 3,500 0,650 | = = | 13,04 -0,29 | 12,75 | 0,19 | 12,56 m ² |
| Diele mit Garderobe abzgl. Treppe | 5,440 x 1,240 x -1,200 x | 3,500 1,100 4,700 | = = = | 19,04 1,36 -5,64 | 14,76 | 0,22 | 14,54 m ² |
| Gäste-WC | 1,000 x | 2,285 | = | 2,29 | 2,29 | 0,03 | 2,26 m ² |
| Überdachte Terrasse zu 1/4 | 5,000 x | 4,000 | 0,25 = | 5,00 | 5,00 | 0,08 | 4,92 m ² |
| Summe der Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG | | | | | | | 153,32 m² |

Grundriss Erdgeschoss



Gebäudeschnitt



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



Lageplan M 1 : 1.000

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

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

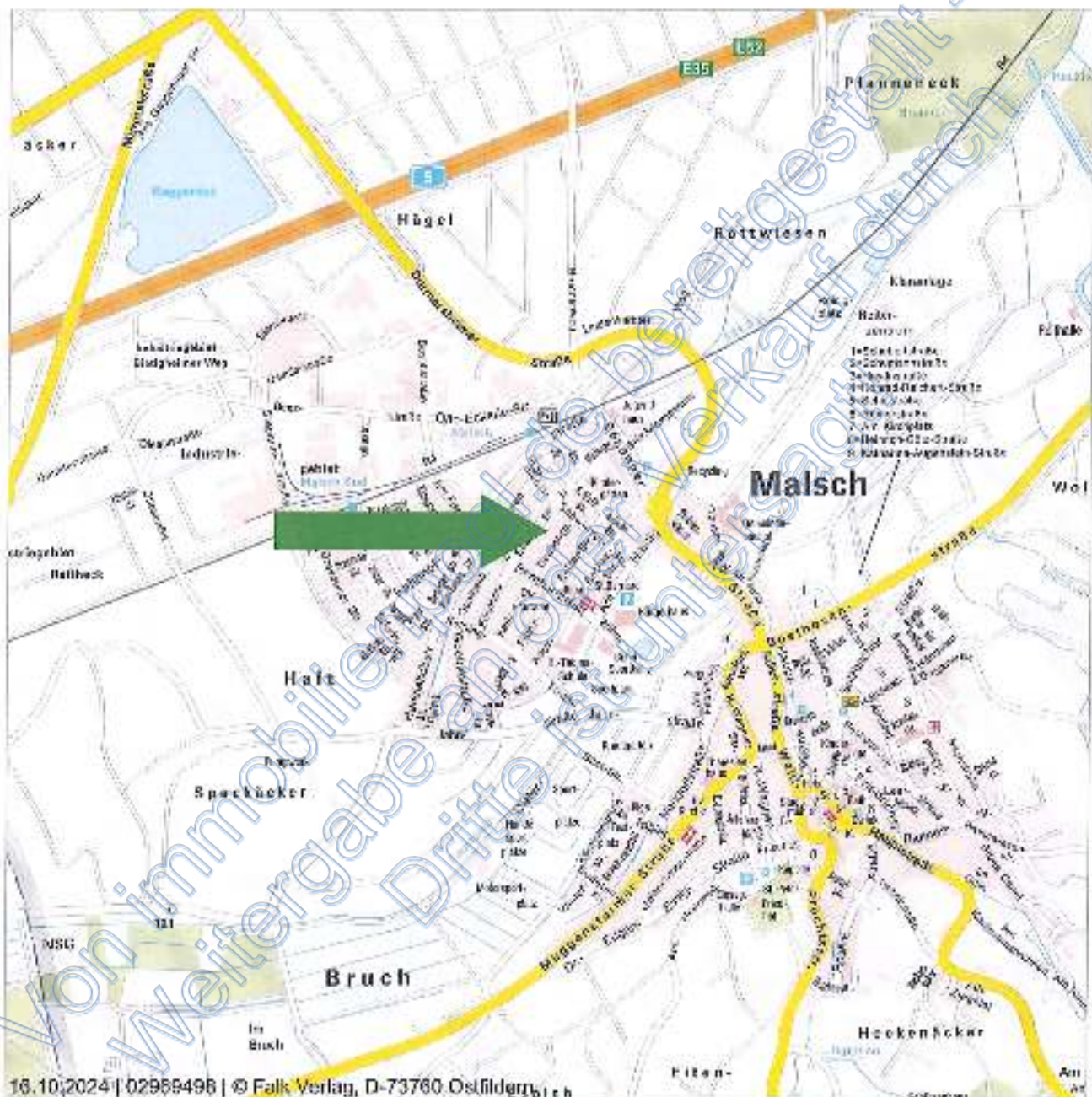


Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Oktober 2024



Stadtplan M 1 : 20.000



16.10.2024 | 02959496 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern, tch

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Auslenkung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzan.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Sie enthält u.a. die Bezeichnung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:100.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsberichte.

Datenquelle:
MAREUHOFF GmbH & Co. KG Stand: 2024

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude: EFH Typ 1.02,
unterkellert, überwiegend Satteldach, freistehend
Standardstufen in derzeitigem Zustand

| Standardmerkmal | Standardstufe | | | | | Wägung | Anmerkung |
|--------------------------------|---------------|-----|-----|---|---|--------|------------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Außenwände | | 1 | | | | 23% | |
| Dächer | | 0,6 | 0,4 | | | 15% | |
| Außentüren und Fenster | | 0,4 | 0,6 | | | 11% | |
| Innenwände und -türen | | 0,6 | 0,4 | | | 11% | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | 0,2 | 0,8 | | | 11% | |
| Fußböden | | | 1 | | | 5% | |
| Sanitäreinrichtungen | | | 1 | | | 9% | |
| Heizung | | | 1 | | | 9% | als erneuert gerechnet |
| Sonst. techn. Ausstattung | | 0,5 | 0,5 | | | 6% | |

| | | | | | | |
|-------------------------------|-----|-----|-----|-----|------|------|
| Kostenkennwerte in EUR/m² BGF | 545 | 605 | 695 | 840 | 1050 | 100% |
|-------------------------------|-----|-----|-----|-----|------|------|

| Standardmerkmal | Wägungsanteil | Anteil am Kostenkennwert | Anteil an der Standardstufe |
|---|---------------|--------------------------|-----------------------------|
| Außenwände | 23% | 139 EUR/m² | 0,46 |
| Dächer | 15% | 96 EUR/m² | 0,36 |
| Außentüren und Fenster | 11% | 72 EUR/m² | 0,29 |
| Innenwände und -türen | 11% | 71 EUR/m² | 0,26 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11% | 74 EUR/m² | 0,31 |
| Fußböden | 5% | 35 EUR/m² | 0,15 |
| Sanitäreinrichtungen | 9% | 63 EUR/m² | 0,27 |
| Heizung | 9% | 63 EUR/m² | 0,27 |
| Sonst. techn. Ausstattung | 6% | 39 EUR/m² | 0,15 |
| Kostenkennwert in EUR/m² | | 652 EUR/m² | |
| durchschnittliche Standardstufe, gerundet | | | 2,5 |

Hochwassergefährdungskarte

Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von Geovis © VWS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, IGN, GeoEye, USDA, USDA, AER, GeoEye, AeroGRID, IGN, SGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Fernnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016. Die Grundlegenden Daten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht Einfamilienhaus
von der Straße aus



Foto 2:
Ansicht Wohnhaus und
Garage von der Straße aus



Foto 3:
Ansicht Einfamilienhaus
vom Garten aus



Foto 4:
Ansicht Einfamilienhaus
vom Garten aus



Foto 5:
Garten



Foto 6:
Garten mit
Gartenhaus



Foto 7:
Garage



Foto 8:
Garage mit
Schuppenanbau



Foto 9:
Ehemalige Werkstatt
im KG



Foto 10:
Ehemalige Werkstatt
mit Feststoffheizanlage



Foto 11:
Hausinstallationsraum, KG



Foto 12:
Heizungsanlage im
Hausinstallationsraum, KG



Foto 13:
Partyraum KG mit
Reste eines Wasserschadens



Foto 14:
Reste eines Wasserschadens
im KG



Foto 15:
Reste eines Wasserschadens
im KG



Foto 16:
Stromzähler und
Sicherungen im KG



Foto 17:
Bad im KG



Foto 18:
Bad im KG



Foto 19:
Kelleraußentreppe



Foto 20:
Diele, EG



Foto 21:
Küche, EG



Foto 22:
Flur, EG



Foto 23:
Gäste-WC, EG

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



Foto 24:
Offener Kamin im EG



Foto 25:
Zimmer, EG



Foto 26:
Zimmer, EG

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



Foto 27:
Zimmer, EG



Foto 28:
Zimmer, EG



Foto 29:
Terrasse mit Außenkamin



Foto 30:
Terrasse



Foto 31:
Dachgeschoss



Foto 32:
Dachgeschoss



Foto 33:
Dachgeschoss



Foto 34:
Bad mit Dusche und
WC im EG

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Odeur Verkaufsdurch
Emitte ist untersagt!