

Kein Original
Gutachten!

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

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



Prof. Dr. David Lorenz

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

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Az: 2 K 43/25



Der Verkehrswert am Sondereigentum **an der Wohnung Nr. 9 im 1.OG. rechts sowie dem Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 9 und einem PKW-Stellplatz** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 8671/7 in 76229 Karlsruhe, Köblerweg 6, 8 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **25.07.2025** ermittelt zu

EUR 255.000,00

(in Worten: Zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro).


Der Verkehrswert am Sondereigentum **an der Garage Nr. 21** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 8671/7 in 76229 Karlsruhe, Köblerweg 6, 8 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **25.07.2025** ermittelt zu

EUR 19.000,00

(in Worten: Neunzehntausend Euro).

Gaggenau, 06.10.2025
Az (SV-intern): WG 213/25-76229

Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung

signiert von: Dr. David Philipp Lorenz | am: 06.10.2025 | mit:  digiSeal[®] by secript



GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

	Seite
I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	8
III. Wertermittlungsverfahren	10
IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen	14
V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	18
VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung	21
VII. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	26
- Baumängel/Reparatur-/Instandhaltungsrückstau	36
VIII. Verkehrswertermittlung	37
- Ermittlung Vergleichswert	37
- Ermittlung Bodenwertanteil (nachrichtlich)	39
- Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)	40
- Hinweise zur Ertragswertermittlung	41
- Ermittlung Vergleichswert Garage	43
- Ermittlung Bodenwertanteil Garage (nachrichtlich)	44
- Ermittlung Ertragswert Garage (nachrichtlich)	45
- Zusätzliche Angaben und Feststellungen	46
- Verkehrswert	47
IX. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
- Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) .	Anlage 1, Blatt 1-13
- Luftbild u. Lageplan	Anlage 2, Blatt 1- 2
- Planunterlagen	Anlage 3, Blatt 1- 3
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 4, Blatt 1- 4
- Grundbuchauszüge	Anlage 5, Blatt 1-14
- Einladung Eigentümersversammlung	Anlage 6, Blatt 1- 6
- WEG-Jahresabrechnung	Anlage 7, Blatt 1- 4
- Teilungserklärung	Anlage 8, Blatt 1- 8

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

Geschäftsnummer: **2 K 43/25**
Beschluss vom: 05.06.2025
In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Bewertungsobjekt/e: **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 im 1.OG. rechts sowie dem Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 9 und dem zweiten Stellplatz von Süden her, neben dem Hauseingang Nr. 6 (Vierergruppe der Stellplätze); Sondereigentum an der Garage Nr. 21**

Flurstück-Nr.: 8671/7
Straße: Köblerweg 6, 8
Ort: 76229 Karlsruhe.

Wohnung im 1.OG. rechts Miteigentumsanteil verbunden m.d. Sondereigentum	Wohnfläche ca. 78,98 qm, 76,38/1.000, an der Wohnung Nr. 9 im 1.OG. rechts sowie dem Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 9 und dem zweiten Stellplatz von Süden her, neben dem Hauseingang Nr. 6 (Vierergruppe der Stellplätze).
---	---

Garage Miteigentumsanteil verbunden m.d. Sondereigentum	17,62/1.000, an der Garage Nr. 21.
--	---------------------------------------

1. Auftraggeber/in: Amtsgericht Karlsruhe
Vollstreckungsgericht
Schlossplatz 23,
76133 Karlsruhe.

1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszüge (Anlage 5).



1.b) Nutzer/Mieter: Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag gem. Feststellung und Angabe im Ortstermin wie folgt genutzt:

Leerstehend.

2. Besichtigte Räume: Der Sachverständige stimmte den Begehungstermin mit den Beteiligten ab.

Besichtigt wurde das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen nebst den Gemeinschaftsanlagen (Haus Nr. 6) und den Außenanlagen.

Nicht zugänglich waren der Heiz-/Haustechnikraum sowie das Hausdach.

3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.

Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe - Vollstreckungsgericht - vom 05.06.2025.

Auszug aus dem Beschluss vom 05.06.2025:

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

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigter:

gegen

- Antragsgegner -



Prozessbevollmächtigte:

Versteigerungsobjekte:

Eingetragen im Grundbuch von Karlsruhe-Durlach
je 1/2 Anteil an mehreren Erbengemeinschaften
am
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

Ifd. Nr.	ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Sondernutzungsrecht	Blatt
1	76,38/1000	an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss rechts	am Kellerraum Nr. 9 und am zweiten Stellplatz von Süden her, neben dem Hauseingang Nr. 6 (Viererrgruppe der Stellplätze)	10591
2	17,62/1000	an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Garage		10603

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Durlach	8671/7	Gebäude- und Freifläche	Köblerweg 6, 8	1.174

hat das Amtsgericht Karlsruhe am 05.06.2025 beschlossen:

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

Wertermittlungstichtag/e: 25.07.2025

Qualitätstichtag/e: 25.07.2025

4. Ortsbesichtigung: 25.07.2025

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

Herr _____ ;

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

5. Unterlagen:

Unvollständige Planunterlagen sowie Außen- und Innenbesichtigung/en des bewertungsrelevanten Anwesens;

Teilungserklärung mit Flächenangaben;



WEG-Jahresabrechnung; Einladung zur Eigentümerversammlung am 04.07.2024; Wohn-/Nutzfläche/n u. BGF geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/Nutzfläche/n und BGF bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens; Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 25.07.2025; Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen:
- 6.1 Grundbuchauszüge vom 08.05.2025, Amtsgericht Maulbronn.
 - 6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des zuständ. Gutachterausschusses.
 - 6.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständ. Gutachterausschusses.
 - 6.4 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.
 - 6.5 Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.
7. Grundbuchdaten:
- 7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Durlach, Blatt 10591 (Wohnungsgrundbuch) und Blatt 10603 (Teileigentumsgrundbuch).
 - 7.2 Im Bestandsverzeichnis ist u.a. eingetragen:



Blatt 10591 (Wohnung):

76,38/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 8671/7, Köblerweg 6, 8, Gebäude- und Freifläche, 1.174 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss rechts.

Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Hierher zugeordnet:

Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 9.

Sondernutzungsrecht am zweiten Stellplatz von Süden her, neben dem Hauseingang Nr. 6 (Vierergruppe der Stellplätze).

Blatt 10603 (Garage):

17,62/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 8671/7, Köblerweg 6, 8, Gebäude- und Freifläche, 1.174 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Garage.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:

Siehe Grundbuchauszüge Anlage 5.

7.4 In Abt. II ist jeweils eingetragen:

Lfd.Nr. der Eintragung: 1:

Zwangsversteigerungsvermerk.

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Von immo-bietenpool.de bereitgestellt
Weitergabe an o.aer. Verkäufer durch
Drittselbstuntersagt

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

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

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

Sowohl die Wahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen und Abwägungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung exakt den ermittelten Wert erzielen (BGH Urteil vom 10.10.2013 - III ZR 345/12; BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008 - V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11).

Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



falls nicht durchgeführt. Es wird vielmehr vom Sachverständigen unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

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

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

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

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entwicklung des energiesparenden Bauens¹

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

Energieausweis

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

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

VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:

1.1 Ort: Karlsruhe.

1.2 Ortsteil: Grötzingen.

1.3 Straße: Köblerweg 6, 8.

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

2. Verkehrslage, Entfernung:

2.1 Lage an der Straße:

Eckgrundstück (Ecke Rodbergweg).

2.2 Straßenqualität:

Wohn-/Anliegerstraße (Tempo-30-Zone); Sackgasse.

2.3 Entfernung zum Orts-/Ortsteilzentrum:

Rathaus Grötzingen: ca. 1,6 km;
Marktplatz Karlsruhe: ca. 10 km.

2.4 Gute Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:

Bus und S-Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):

Bus: ca. 300 m;
S-Bahn: ca. 250 m.

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):

Autobahnanschluss (A5):
ca. 4 km;
ICE-Bahnhof (Karlsruhe):
ca. 10 km;

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



Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 48 km.

3. Wohnlage: Mittlere Wohnlage.
4. Geschäftslage: Keine Geschäftslage (ausgenommen Freiberufler).
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit Wohnbebauung; Überwiegend offene Bauweise, teils geschlossene Bauweise bzw. Reihenhausbauung; Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort/Ortsteil bzw. nahelegen vorhanden (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungsrichtungen); Geschosszahl: überwiegend 3 ½ geschossige Bebauung/en, nahelegen auch bis zu 9 geschossige Bebauung/en.
6. Topographische Grundstückslage: Ebene Lage.
7. Gestalt/Form/Größe: Nahezu trapezförmig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),
Grundstücksgröße: 1.174 qm;
Grundstückstiefe: ca. 26,5 m;
Grundstücksbreite: ca. 42 m.
8. Erschließungszustand: 8.1 Straßenausbau:
Ausgebaute Wohn-/Anliegerstraße.



- 8.2 Gehweg/e:
Beidseitig vorhanden.
- 8.3 Öffentliche Parkierung:
Im Straßenraum.
- 8.4 Öffentliches Grün:
Unmittelbar nicht vorhanden.
- 8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden.
- 8.6 Immissionen:
Geringe Verkehrsimmissionen durch Wohn-/Anliegerverkehr; keine sonstigen Immissionen/Beeinträchtigungen feststellbar/bekannt.
9. Ver-/Entsorgung: Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz; Anschlüsse für Wasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel und Kanalisation vorhanden.
10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit: Grenzbebauung (im Bereich der Garagenzeile) des zu bewertenden Grundstücks; sonst offene Bebauung; augenscheinlich kein Überbau vorhanden.
11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse.
12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren: Kein Verfahren bekannt.



13. Denkmalschutz/

Schutzstatus:

Gemäß Amtsauskunft stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.

Die Flächen liegen nicht innerhalb von Schutzgebieten.

14. Entwicklungsstufe:

Baureifes Land.

15. Planungsrecht:

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde innerhalb des Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 499 mit der Bezeichnung „Grötzingen - Grenzweg“, rechtskräftig seit 17.11.1967. Der Bebauungsplan weist als Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ aus.

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

16. Ordnungsrecht:

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

17. Baulast/en:

Gemäß Auskunft durch die Baubehörde lastet keine Baulast auf dem Bewertungsgrundstück.

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



18. Sonstige Rechte, Lasten
u./o. Beschränkungen: Keine bekannt.
19. Altlastenkataster: Gemäß Amtsauskunft (Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz) sind auf dem zu bewertenden Grundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt.
- Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
20. Hochwassergefahrenkarte: Keine Eintragung.
Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb des bei HQ100¹ geschützten Bereiches und außerhalb von ausgewiesenen Überflutungsflächen.
21. Höhere Gewalt bzw. sonstige Naturgefahren: Sehr geringes Risiko (siehe Anlage 1, Blatt 11, Naturgefahrenanalyse).

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

VII. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung (hier Haus Nr. 6)

Allgemeines:	Mehrhausanlage bestehend aus 2 Haushälften (Haus Nr. 6 und 8) mit insgesamt 17 Wohnungen nebst Kellerräumen, einer Garagenzeile mit 4 Einzelgaragen und 10 PKW-Stellplätzen im Freien.
Grundstücksüberbauung:	Haus Nr. 6: Mehrfamilienwohnhaus; Geschosse: Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 2. Obergeschoss, Dachgeschoss; Anzahl Treppenhäuser: 1; Unterkellerung: vorhanden; Dachform: Satteldach, Garagenzeile Flachdachausführung; Baujahr: ca. 1968/1969 (gemäß Angabe im Ortstermin).
Gebäudenutzung:	UG.: Flure, Hausanschlüsse, Heiz-/Haustechnikräume, Kellerräume/Kellerabteile, Fahrradabstellraum. EG.: Hauseingang mit Treppenhaus; 2 verschieden große Wohnungen jeweils mit Balkon/Loggia; Hauszugänge, PKW-Stellplätze, Garagenzeile, Vor-/Gartenbereiche. 1. bis 2. OG.: Treppenhaus; 2 verschieden große Wohnungen jeweils mit Balkon/Loggia. DG.: Treppenhaus; 2 verschieden große Wohnungen.



Konstruktion und Ausbau des
gemeinschaftl. Eigentums:

1. Gebäude:

Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundamente:	Beton.
Kellerwände:	Beton u./o. Mauerwerk.
Umfassungswände auf- gehende Geschosse:	Mauerwerk.
Innenwände:	Mauerwerk.
Geschossdecke/n:	FT-/Stahlbeton-/Decke/n.
Fassadenflächen:	Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem, Putzfassade mit Anstrich; Balkone/Loggien als auskragende Be- tonplatten mit Waschbetonbrüstungen u. Eisengeländer.
Treppe/n:	Zweiläufige Massivtreppe mit Kunst- steinstufen, Zwischenpodesten mit Fliesen-/Plattenbelag und Eisen-/ Holzgeländer; Kelleraußentreppe als Beton-/Mas- sivtreppe mit Fliesenbelag (Klin- ker) und mit Beton-/Stützmauern und Eisengeländer.
Fenster:	Überwiegend Kunststoff-/Isolier- glasfenster mit Rollläden; Treppen- haus mit LM-/Isolierglasfenstern; Wohnung Nr. 9 (Bewertungsobjekt): Kunststoff-/Isolierglasfenster (Dreifachverglasung) mit Rollla- den;



UG. mit Stahlrahmen-/Einfachglasfenster m. Mäusegitter.

Hauseingang/Türen/Tore:

Leichtmetall-/Hauseingangstürelement mit Seitenteil und Isolierverglasung und mit integrierter Klingel-/Gegensprechanlage sowie Briefkastenanlage;
Baujahresgemäße Holz-/Wohnungseingangstürelemente mit Türspion und Stahlzargen;
Garagen mit elektr. Sektionaltoren;
Kellerräume/Kellerabteile mit Holz-/Lattentüren;
UG. teils mit Stahl-/Blechtüre/n.

Aufzugsanlage:

Kein Aufzug vorhanden.

Heizung:

Warmwasser-/Zentralheizung (Heizmedium Gas, Bj. gem. Angabe im OT ca. 2015) mit Heizkörpern/Radiatoren/Konvektoren mit Thermostatventilen.

Warmwasserbereitung:

Zentrale Warmwasserversorgung.

Dach:

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Ziegel-/Dachsteineindeckung;
Garagen jeweils mit Stahlbetonflachdach mit Bitumenabdichtung.

Energetische Qualität:

Ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.

Endenergiekennwert: keine Angabe möglich.

2. Außenanlagen:

Hauszugang befestigt mit Fliesen-/
Plattenbelag;
PKW-Stellplätze und Garagenzufahr-
ten befestigt mit Betonpflaster-
steinen;
Hauseingang mit Überdachung u. Ein-
gangspodest;
Befestigter Mülltonnen- und Fahr-
radabstellbereich;
Diverse Einfriedungen und Stützmau-
ern;
Wege Gartenbereich befestigt mit
Betonplattenbelag;
Wäschetrockenplatz;
Außenwasseranschluss;
Teilbereich/e mit Gartenz-/Grenz-
zaun (teils Maschendraht, teils
Stabmatten);
Vor-/Gartenbereiche bepflanzt/be-
grünt und mit Baumbestand.

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

Abschließende Beurteilung - Gemeinschaftliches Eigentum:

Gesamteindruck: Das Mehrfamilien-Wohnhaus befand sich zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einem teils baujahresgemäßen, überwiegend teil-/modernisierten und überwiegend gutem Unterhaltungszustand¹ hinsichtlich der gemeinschaftlichen Bausubstanz. Die gemeinschaftlichen Außen-/Innenbereiche waren gepflegt.

Architektur, Bauweise und Gebäudekonzeption sind bauzeittypisch.

Instandhaltungsrückstau: In Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum war im Ortstermin augenscheinlich kein zu berücksichtigender Instandhaltungsrückstau bzw. Teil-/Instandsetzungs- u./o. Reparaturbedarf feststellbar.

¹ Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt nach folgender Abstufung:

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

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

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

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

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

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



Bauauflagen o. behördl. Beschränkungen/Beanstandungen: Gemäß Amtsauskunft liegen für das Bewertungsobjekt keine Bauauflagen oder behördl. Beschränkungen/Beanstandungen vor.

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

Wohnungsbeschreibung

Ausbau des Sondereigentums

3-Zi.-Wohnung im 1.OG. rechts bestehend aus:

Flur/Diele, Abstellkammer, Küche, WC, Bad, Zwischenflur, 3 Zimmer, Balkon/Loggia;

Kellerraum/Kellerabteil;

1 PKW-Stellplatz im Freien;

Grage Nr. 21 (sep. Sondereigentum).

Wandflächen:

Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung;

Küche mit Fliesenspiegel;

Bad mit Fliesen raumhoch;

WC mit Teilfliesungen;

Kellerraum/Kellerabteil mit Roh-/Wänden mit Anstrich.

Deckenflächen:

Teils Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung, teils Holz-/Deckenbekleidungen (Paneele), teils abgehängte Decke/n mit integrierter Beleuchtung;

Kellerraum/Kellerabteil mit Roh-/Decke mit Anstrich.

Bodenbeläge:

Laminat- und Fliesenbodenbeläge;

Sanitärräume und Küche mit Fliesenbelägen;

Balkon mit Fliesenbelag (Klinker);

Kellerraum/Kellerabteil und Garage jeweils mit Betonboden mit Beschichtung.

Treppe/n:

Keine Treppe innerhalb der WE vorhanden.

Türen:

Holz-/Innentürelemente bzw. furnierte Türelemente, teils als Schiebetürelement, teils mit Glas-/Ornamentglaseinsatz.



- Sanitärinstallation: Küche mit Zu-/Abfluss;
Bad mit Einbaubadewanne mit Dusch-/Faltwand und mit Waschbecken mit Unterschrank;
WC mit Handwaschbecken und WC.
- Elektroinstallation: Einfache bis durchschnittliche E-Ausstattungen u. E-Verteilungen; elektrische Rollladensteuerungen;
Bad mit Heizstrahler und elektr. Handtuchheizkörper;
Klingel-/Gegensprechanlage;
FS- bzw. Kabel-/Anschlüsse.
- Einbauküche: Keine Einbauküche vorhanden.
- Einbauten/Schränke: Keine wertrelevanten vorhanden.
- Besondere Einbauten: Balkon mit Markise (man. Steuerung).
- Grundrissgestaltung: Baujahresgemäße und funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en;
Küche und Sanitärräume mit Tageslicht;
Balkon vorhanden;
Kellerraum/Kellerabteil vorhanden.
- PKW-Stellplatz/Garage: Keine gemeinschaftlich nutzbaren PKW-Stellplätze vorhanden; der Wohnung ist ein PKW-Stellplatz im Freien als Sondernutzungsrecht zugewiesen;
Garage Nr. 21 als separates Sondereigentum.
- Barrierefreiheit: Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).



Abschließende Beurteilung - Sondereigentum:

Zustand /

Unterhaltungszustand:¹ Normal; im Ortstermin war vereinzelt Instandsetzungs-/Reparaturbedarf (insbesondere in Bezug auf die Wandbeläge) feststellbar.

Ausstattungsqualität: Mittel/durchschnittlich.

Vermiet-/Vermarktbarkeit:

Grundsätzlich gegeben; kann als durchschnittlich beurteilt werden.

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

¹ Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt analog der oben bei der Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums erläuterten Abstufung.

Hinweise zur Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

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

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

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

Baumängel/Reparatur-/Instandhaltungsrückstau

Nachfolgender Teil-/Instandsetzungsbedarf wurde im Ortstermin augenscheinlich vom Sachverständigen festgestellt u./o. gem. Mit-/Eigentümer-, Mieter- u./o. Hausverwalter-/Bekunden bekannt.

Sondereigentum, € 2.500,-

- Diverse Tapezier- und Malerarbeiten in den Wohnräumen;
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten.

Gemeinschaftliches Eigentum

- Im Ortstermin war augenscheinlich kein zu berücksichtigender Instandhaltungsrückstau bzw. Teil-/Instandsetzungs- u./o. Reparaturbedarf in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum feststellbar.
- Ausweislich der vorliegenden Einladung zur Eigentümerversammlung am 04.07.2024 (siehe Anlage 6) steht ggf. eine Erneuerung der Dachflächenfenster sowie eine Erneuerung der Balkongeländer an. Ob diese Maßnahmen von der Eigentümergemeinschaft beschlossen wurden und ob hierfür ggf. eine Sonderumlage fällig wurde/wird, könnte vom Sachverständigen nicht geklärt werden. Trotz mehrfacher schriftlicher Anforderung wurden dem Sachverständigen keine WEG-Versammlungsprotokolle übermittelt.

Hinweise

Gemäß Jahresabrechnung der Hausverwaltung (siehe Anlage 7) beliefen sich die Rücklagen für Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum zum Stand 31.12.2023 auf insgesamt € 25.615,31.

Ausweislich der Jahresabrechnung besteht zudem ein Darlehen der Eigentümergemeinschaft mit einem Rest-/Darlehensstand zum 31.12.2023 in Höhe von € 57.177,93.

VIII. Verkehrswertermittlung

Ermittlung Vergleichswert

Vergleichspreisauswertung

Vertragsdatum	Lage	Baujahr	Wohnfläche in qm	Kaufpreis in €/qm
05/2024	Rubensstraße	1982	65	2.662
05/2024	Nordoststraße	1972	69	2.928
07/2024	Wettersteinstraße	1971	65	2.846
07/2024	Friedrichstraße	1979	79	2.833
08/2024	Oberfeldstraße	1971	77	2.805
09/2024	Reichenbachstraße	1963	67	3.657
10/2024	Fridtjof-Nansen-Straße	1968	79	3.063
01/2025	Fridtjof-Nansen-Straße	1967	84	3.929
02/2025	Oberfeldstraße	1971	92	3.435
02/2025	Spöcker Straße	1977	70	3.307
03/2025	Rubensstraße	1982	66	3.470
03/2025	Bilfinger Straße	1963	95	3.537
03/2025	Nordoststraße	1971	67	3.015
07/2025	Elsa-Brändström-Straße	1971	91	2.918

Qualitätsparameter der Vergleichspreisauswertung

Anzahl der Kauffälle	14
Mittelwert	3.172 €/qm
Minimum	2.662 €/qm
Maximum	3.929 €/qm
Standardabweichung	382 €/qm
Variationskoeffizient	0,120
Konfidenzintervall (95%) - Obere Grenze	3.390 €/qm
Konfidenzintervall (95%) - Untere Grenze	2.954 €/qm

Erläuterungen

Mittelwert	Das arithmetische Mittel (auch Durchschnitt) ist derjenige Mittelwert, der als Quotient aus der Summe der betrachteten Vergleichspreise und ihrer Anzahl berechnet ist.
Standardabweichung	Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Vergleichspreise um deren Mittelwert.
Variationskoeffizient	Als Variationskoeffizient wird die relative Standardabweichung bezeichnet; berechnet aus dem Quotienten von Standardabweichung und Mittelwert.
Konfidenzintervall	Das Konfidenzintervall gibt den Bereich an, in dem der Mittelwert der Grundgesamtheit mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit (hier 95%) liegt.

Dem Sachverständigen liegen zum Stichtag aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Karlsruhe eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen in vergleichbarer Lage vor.

Die zum Preisvergleich herangezogenen Eigentumswohnungen sind in ihrer Lage, Art, Größe und Ausstattung ähnlich der zu bewertenden Eigentumswohnung (ETW).

Aufgrund der Gegebenheiten hält der Sachverständige für die zu bewertenden ETW den aus 14 Vergleichspreisen ermittelten arithmetischen Mittelwert i.H.v. € 3.172,- für sachgerecht und angemessen. Die Ermittlung des Vergleichswertes ergibt sich demnach wie folgt:

Ermittlung Vergleichswert				
Wohnung (qm)	79,98	*	3.172,00 €/qm	= 250.524,56 €
Vorläufiger Vergleichswert				= 250.524,56 €
Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV: Nicht erforderlich				
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert				= 250.524,56 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Zuschläge (PKW-Stellplatz im Freien, pauschal)				+ 7.000,00 €
Abschläge (Instandhaltungsstau/Sondereigentum)				- 2.500,00 €
Abschläge (Instandhaltungsstau/Gen.-Eigentum/Sonderumlage)				- 0,00 €
Vergleichswert				= 255.024,56 €
Vergleichswert, gerundet				= 255.000,00 €

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

**Ermittlung Bodenwertanteil (nachrichtlich)**

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	8671/7	1.174,00 qm
Gebäude-/Freifläche		1.174,00 qm

Wertermittlungsstichtag: **25.07.2025**

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

01.01.2025 qm/ebf. 670,00 €

Bodenrichtwertzone: 36211324 (B, W, MFH, WGFZ 0,9)

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

Bodenrichtwert (unbebaut) pro qm	670,00 €
WGFZ-Umrechnung (x 1,05/0,95)	740,53 €
Ermittelter Bodenwert in €/qm rd.	740,53 €

Bodenwert Miteigentumsanteil

Wohnung: $76,38/1.000 * 1.174,00 * 740,53 € = 66.403,41 €$

Bodenwertanteil = 66.403,41 €

Bodenwertanteil gerundet = 66.403,00 €

Hinweise zur Bodenwertermittlung**Marktanpassung:**

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe hat ergeben, dass zum Stichtag keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2025 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

WGFZ-Umrechnung:

Aufgrund der gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück abweichenden wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. 1,1 wird eine Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Hilfe der für Karlsruhe ermittelten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten vorgenommen. Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen und Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht Karlsruhe (Kapitel 5.3.1) verwiesen.

**Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)**

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	Nettokaltmiete (NKM) jährlich
Wohnung Nr. 9	78,98	10,00	789,80	9.477,60 EUR
PKW-Stellplatz (pauschal)			25,00	300,00 EUR
Summe rd.	qm 78,98		814,80	9.777,60 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der
NKM gem. Anlage 3, ImmoWertV: 17,50% = 1.711,08 EUR

* jährlicher Reinertrag = 8.066,52 EUR

* Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist).Bodenwert/-anteil * Liegenschaftszinssatz
66.403,00 1,50% = 996,05 EUR

* Ertrag der baulichen Anlagen = 7.070,47 EUR

* Gesamtnutzungsdauer der baul. Anlagen
gem. SW-RL, rd. 70 Jahre* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen
geschätzt, rd. 35 Jahre* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und
einem Liegenschaftszinssatz
in Höhe von 1,50% + 27,080

* Ertragswert der baulichen Anlagen = 191.468,33 EUR

* Bodenwert des bebauten Grundstücks + 66.403,00 EUR

Vorläufiger Ertragswert = **257.871,33 EUR**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Abschlag (Instandsetzungsstau Sondereigentum) - 2.500,00 EUR

* Abschlag (Instandhaltungsstau/Gem.-Eigentum/Sonderumlage) - 0,00 EUR

* Zuschlag + 0,00 EUR

* Ertragswert = **255.371,33 EUR****Ertragswert (gerundet) = 255.000,00 EUR**

Hinweise zur Ertragswertermittlung

Mietansätze:

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag leerstehend. Für die Ertragswertermittlung wurde daher ein marktüblicher, nachhaltig erzielbarer Mietansatz gewählt. Zur Ermittlung des marktüblichen Mietniveaus für das Bewertungsobjekt wurde vom Sachverständigen insbesondere der Karlsruhe Mietspiegel 2025 herangezogen.

Liegenschaftszinssatz:

Zur Festlegung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes wurde vom Sachverständigen zunächst auf die Angaben aus dem aktuellen, im April 2025 veröffentlichten Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss weist für Wohnungseigentum nach WEG eine Liegenschaftszinssatzspanne von -1,2% bis 3,9% und einen Mittelwert von 1,5% aus.

Aufgrund der eher geringen Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Merkmalen der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kauffälle (Referenzmerkmale des „Liegenschaftszinssatzgrundstücks“) wurde vom Sachverständigen der vorgenannte Mittelwert in Höhe von 1,5% markt- und sachgerecht angesehen und daher als objektspezifischer Liegenschaftszinssatz der Ertragswertermittlung zu Grunde gelegt.

Nach sachverständiger Einschätzung wird das Bewertungsobjekt mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5% zum Stichtag angemessen beurteilt.

Restnutzungsdauer:

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 35 Jahren wurde vom Sachverständigen (analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses) unter Berücksichtigung

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

sachverständig geschätzt.

„Letztlich handelt es sich bei der Restnutzungsdauer immer um eine Prognose, die im Allgemeinen aus Erfahrungen der Vergangenheit abgeleitet wird, so dass eine marktgerechte Schätzung erforderlich ist. Nicht die einfache Näherungs-Rechenformel und auch nicht das detaillierte Modell zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer dürfen daher dazu verleiten, die Schätzung der Restnutzungsdauer auf ein Jahr



genau vorzunehmen, dies täuscht nur eine nicht bestehende Genauigkeit vor. Eine Rundung auf 5 Jahre scheint sachgerecht.“ (Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Online-Datenbank, 145. Ergänzung, 2024, Kapitel 4.3.5 Restnutzungsdauer)

Bewirtschaftungskosten:

Die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten wurden – analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe – auf Grundlage der als Anlage 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) veröffentlichten Modellwerte für Bewirtschaftungskosten abgeleitet.

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

Ermittlung Vergleichswert Garage

Dem Sachverständigen liegt zum Stichtag aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Karlsruhe eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Einzelgaragen vor. Die zum Preisvergleich herangezogenen Garagen sind in ihrer Lage, Art, Größe und Ausstattung ähnlich der zu bewertenden Garage.

Die Vergleichspreise (26 Stück) liegen dabei in einer Spanne

von EUR	5.000.-
bis EUR	30.000.-
mit einem arithmetischen Mittelwert	
von EUR	18.700.-

Aufgrund der Gegebenheiten hält der Sachverständige für die zu bewertende Einzelgarage den arithmetischen Mittelwert i.H.v. € 18.700.- für sachgerecht und angemessen.

Garage Nr. 21

Garage Nr. 21	=	18.700 €
Instandhaltungstau/Sonderumlage	-	0 €
Vergleichswert	=	18.700 €
VERGLEICHSWERT gerundet	rd. =	19.000 €
		=====

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

**Ermittlung Bodenwertanteil Garage (nachrichtlich)**

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	8671/7	1.174,00 qm
Gebäude-/Freifläche		1.174,00 qm

Wertermittlungsstichtag: **25.07.2025**

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

01.01.2025 qm/ebf. 670,00 €

Bodenrichtwertzone: 36211324 (B, W, MFH, WGFZ 0,9)

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

Bodenrichtwert (unbebaut) pro qm	670,00 €
WGFZ-Umrechnung (x 1,05/0,95)	740,53 €
Ermittelter Bodenwert in €/qm rd.	740,53 €

Bodenwert Miteigentumsanteil

Garage: 17,62/1.000 * 1.174,00 * 740,53 € = 15.318,51 €

Bodenwertanteil = 15.318,51 €

Bodenwertanteil gerundet = 15.319,00 €

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

**Ermittlung Ertragswert Garage (nachrichtlich)**

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	Nettokaltmiete (NKM) jährlich
Garage Nr. 21 (pauschal)			60,00	720,00 EUR
Summe rd.			60,00	720,00 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der
NKM gem. Anlage 3, ImmoWertV: 23,25% - 167,40 EUR

* jährlicher Reinertrag = 552,60 EUR

* Reinertrag des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist).
Bodenwert/-anteil * Liegenschaftszinssatz
15.319,00 2,00% = 306,38 EUR

* Ertrag der baulichen Anlagen = 246,22 EUR

* Gesamtnutzungsdauer der baul. Anlagen
gem. SW-RL, rd. 60 Jahre

* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen
geschätzt, rd. 20 Jahre

* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und
einem Liegenschaftszinssatz
in Höhe von 2,00% * 16,350

* Ertragswert der baulichen Anlagen = 4.025,70 EUR

* Bodenwert des bebauten Grundstücks + 15.319,00 EUR

Vorläufiger Ertragswert = 19.344,70 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Abschlag (Instandsetzungsstau Sondereigentum) - 0,00 EUR

* Abschlag (Instandhaltungsstau/Gem.-Eigentum/Sonderumlage) - 0,00 EUR

* Zuschlag + 0,00 EUR

* Ertragswert = 19.344,70 EUR

Ertragswert (gerundet) = 19.000,00 EUR

Zusätzliche Angaben und Feststellungen

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

a) Mieter/Pächter:

Gemäß Feststellung und Angabe im Ortstermin war das Bewertungsobjekt (Wohnung und Garage) zum Wertermittlungsstichtag leerstehend. Es besteht kein Miet-/Pachtvertrag.

b) Gewerbebetrieb:

Es wurde im Ortstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

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

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

e) WEG-Verwalter:

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

Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV und gemäß führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert jeweils vom Vergleichswertverfahren abgeleitet.

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

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



Der Verkehrswert am Sondereigentum **an der Wohnung Nr. 9 im 1.OG. rechts sowie dem Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 9 und einem PKW-Stellplatz** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 8671/7 in 76229 Karlsruhe, Köblerweg 6, 8 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **25.07.2025** ermittelt zu

EUR 255.000,00

(in Worten: Zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro).

Der Verkehrswert am Sondereigentum **an der Garage Nr. 21** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 8671/7 in 76229 Karlsruhe, Köblerweg 6, 8 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **25.07.2025** ermittelt zu

EUR 19.000,00

(in Worten: Neunzehntausend Euro).

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigegeben werden kann.

Gaggenau, 06.10.2025

Der Sachverständige

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





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

Übersichtskarte und näheres Umfeld

Übersicht

Umfeld

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

**Anlage 1 – Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 2****Steckbrief Karlsruhe**

Karlsruhe, zwischen Schwarzwald, Südpfalz und Elsass gelegen, ist nach Einwohnern hinter Stuttgart und Mannheim die drittgrößte Stadt in Baden-Württemberg. Die ehemalige badische Haupt- und Residenzstadt ist Oberzentrum sowie Zentrum der Region Mittlerer Oberrhein, die den drittgrößten Ballungsraum in Baden-Württemberg bildet. Karlsruhe zählt 309.050 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 168.426 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,83 Personen beträgt. Karlsruhe ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) innerhalb des Verdichtungsraumes Karlsruhe/Pforzheim. Das BBSR teilt Karlsruhe räumlich der Wohnungsmarktregion Karlsruhe zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene des Stadtkreises Karlsruhe auf 421 Personen. Damit weist Karlsruhe im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittlich hohe Abwanderungstendenzen auf. Im Jahr 2023 fallen insbesondere die Altersklasse 18-24 mit dem höchsten Wanderungssaldo von 2.961 Personen und die Altersklassen 30-49 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -484 bzw. -143 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 37,8% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 31% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 31,2% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 22,4% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 17,7% (Deutschland: 21,4%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 15,5% (Deutschland: 16,8%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Karlsruhe rund 38,9% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%), 17,9% CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%) und 11,9% SPD (Bundesland Baden-Württemberg: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Karlsruhe rund 24,1% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Deutschland: 11,6%), 22,4% CDU/CSU (Deutschland: 28,5%) und 11,2% DIE LINKE (Deutschland: 8,8%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten DIE GRÜNEN mit 23,3% (Deutschland: 11,9%), «Sonstige» mit 23% (Deutschland: 20,3%) und CDU/CSU mit 20,7% (Deutschland: 30%) die meisten Stimmen.

Karlsruhe weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 160.229 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 20.285 Einfamilienhäuser und 139.944 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 12,7% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 30,5% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (25,1%) und 5 Räumen (14,2%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,3% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 2.808 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Stadtkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 1,9% oder 5.900 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 3,2% bzw. einer Zunahme von 4.906 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

**Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - Blatt 3****Wohnlagequalität (Einstufung nach bulwiengesa AG)****Wohnlagequalität**

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

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

in das Berechnungsmodell ein

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

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

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

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



Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - Blatt 4

Einwohner / Einwohnerdichte

Einwohnerdichte



© Bundesagentur für Wirtschaftsinformation, RWTH 2025

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



Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 5**

Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote

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



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

Kaufkraft

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



Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 7**

Dominante Gebäudenutzung

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 8**

Anbindung öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV) (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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

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

Interpretationshilfe

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

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



Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - Blatt 9

Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel, Einstufung nach bulwiengesa AG

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

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

Folgende Betriebsformen werden in die Berechnung einbezogen:

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

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

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



Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - **Blatt 10**

Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)

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



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

Naturgefahrenanalyse

VKA Köln.Assekuranz Agentur

Ein Unternehmen der ERGO

K.A.R.L.®-PRO KURZBERICHT

Standort: 76229 Karlsruhe, Baden Köblerweg 6 - 76229 Karlsruhe, Baden Köblerweg 6
Vulnerabilität¹: Eigentumswohnung in Geschosswohnungsbau, 3 bis 7 Etagen

Latitude (Breite)	49,007204	Longitude (Länge)	8,513653
Geländehöhe (K.A.R.L.)	126,20 m	Schutzziel² Flut/Sturmflut	
K.A.R.L.®-Version	6.0.0.1	Gesamtwert (EUR)	N/A

Gefahr	Einstufung	Risiko ³ (%p.a.)	WKP ⁴	PML ⁵ (%)
Vulkanismus		0,0002	-	-
Erdbeben		0,0019	475	0,16
Tsunami		0,0000	200	0,00
Überschwemmung		0,0380	200	0,00
Sturmflut		0,0000	200	0,00
Sturm		0,0128	200	0,33
Tornado		0,0085	-	-
Hagel		0,0021	200	0,00
Starkregen⁶		0,0278	200	0,35

¹Vulnerabilität Bezeichnet die Objektivität, die Gebäudeart bzw. das Lagergut am betrachteten Standort.

²Schutzziel Bezeichnet ein(n) technischer Schutz gegen Eindringen von Wasser (z.B. Daich oder Mauer). Die angegebene Zahl bezeichnet die Wiederkehrperiode bis zu deren Erreichen der Schutz besteht (z.B. 100: Schutz bis zum 100jährigen Ereignis). Werte in Klammern bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.R.L.® geschätzt wurde, "*" bedeutet, dass kein Schutz vorgegeben oder geschätzt wurde.

³Risiko (%p.a.) Anteil des Gesamtwertes, der statistisch betrachtet pro Jahr durch die entsprechende Gefahr vernichtet wird.

⁴WKP Statistische Wiederkehrperiode (Jahre) - jeweils übliche Betrachtungsweise der Versicherungswirtschaft.

⁵PML (% / WE) Probable Maximum Loss - wahrscheinlicher prozentualer Maximalschaden bei angegebener WKP in Prozent des Gesamtwertes (gerundet auf 2 Nachkommastellen) bzw. in absoluten Währungseinheiten (WE).

⁶Starkregen Das Starkregenerisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.

* Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr

% p.a.	-	< 0,05	0,05 – 0,1	0,1 – 0,4	0,4 – 0,7	0,7 – 1	> 1
Einstufung	keine Gefährdung	sehr gering	gering	auffällig	erhöht	hoch	sehr hoch
Farbe							

Haftungszurechnlicher Hinweis:

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

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

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

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

Die hier abgegebene Risikoeinstufungen beruhen auf den in vollständigen K.A.R.L.® Bericht angegebenen Datenquellen und den in K.A.R.L.® integrierten Erfahrungswerten. Die Auswertungen wurden nach anerkannten Methoden sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikowerte sind jedoch keine Vorhersagen. Darum ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gebieten, für die ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unerwartet Schadenereignisse geschehen können.



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

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 13**

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

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

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

Die Stadt Karlsruhe erreicht Rang 23 und wird als Region mit sehr hohen Chancen eingestuft.

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



Anlage 2 - Luftbild und Lageplan - Blatt 1

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

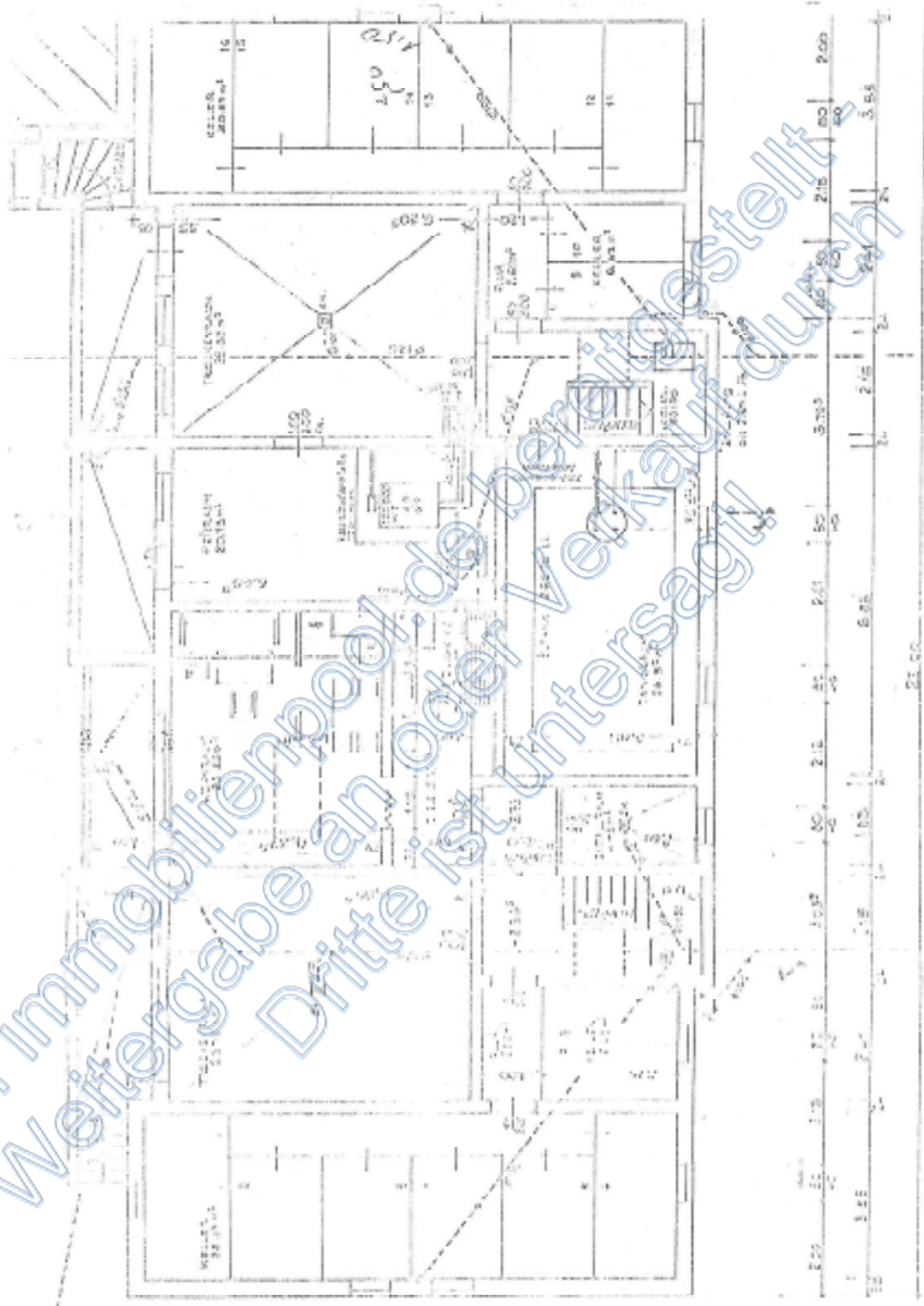


Anlage 2 - Luftbild und Lageplan - Blatt 2

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



Anlage 3 - Planunterlagen - Blatt 1



Von Immobilienpool.de bereitgestellt.
Weitergabe an Dritte ist untersagt



Anlage 3 - Planunterlagen - Blatt 3





Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1





Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 2**



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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 3**

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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 4**

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



Anlage 5 - Grundbuchauszüge - Blatt 1

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



Anlage 5 - Grundbuchauszüge - Blatt 2

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



Anlage 5 - Grundbuchauszüge - Blatt 3

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



Anlage 5 - Grundbuchauszüge - Blatt 4

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



Anlage 5 - Grundbuchauszüge - Blatt 5

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



Anlage 5 - Grundbuchauszüge - Blatt 6

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



Anlage 5 - Grundbuchauszüge - Blatt 7

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



Anlage 5 - Grundbuchauszüge - Blatt 8

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



Anlage 5 - Grundbuchauszüge - Blatt 9

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



Anlage 5 - Grundbuchauszüge - Blatt 10

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



Anlage 5 - Grundbuchauszüge - Blatt 11

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



Anlage 5 - Grundbuchauszüge - Blatt 12

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



Anlage 5 - Grundbuchauszüge - Blatt 13

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



Anlage 5 - Grundbuchauszüge - Blatt 14

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



Anlage 6 - Einladung Eigentümerversammlung - Blatt 1

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



Anlage 6 - Einladung Eigentümerversammlung - Blatt 2

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



Anlage 6 - Einladung Eigentümerversammlung - Blatt 3

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



Anlage 6 - Einladung Eigentümerversammlung - Blatt 4

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



Anlage 6 - Einladung Eigentümerversammlung - Blatt 5

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



Anlage 6 - Einladung Eigentümerversammlung - Blatt 6

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



Anlage 7 - WEG-Jahresabrechnung - Blatt 1

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



Anlage 7 - WEG-Jahresabrechnung - Blatt 2

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



Anlage 7 - WEG-Jahresabrechnung - Blatt 3

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



Anlage 7 - WEG-Jahresabrechnung - Blatt 4

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 1

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 2

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 3

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 4

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 5

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 6

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 7

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 8

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