

Kein Original
Gutachten!

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

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

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Für das bebaute Wohngrundstück (Flurstück Nr. 71109, 71349
und 71114 zu 1/7) mit einem Reihemittelhaus, einer Garage unter
der Anschrift

Elbinger Straße 10 e, 76139 Karlsruhe



Feststellung der Verkehrswerte (Marktwerte) zum 06.08.2024

Wertermittlungsstichtag zu (separat für das Einzelausgebot)

A) Wohngrundstück (Flurstück Nr. 71109),
481.000 € (in Worten: Vierhunderteinundachtzigtausend Euro)

B) Garagengrundstück (Flurstück Nr. 71349),
41.000 € (in Worten: Einundvierzigtausend Euro)

C) Mülltonnengrundstück (Flurstück Nr. 71114 zu 1/7),
3.700 € (in Worten: Dreitausendsiebenhundert Euro)

AZ 2 K 44/24 Sachverständigengutachten vom 25.11.2024– Fertigung Nr. 4/5

Sandra C. Ital

ö.b.v. Sachverständige
(HK Karlsruhe)
Dipl. Ing. Architektin BDA,
Dipl. Sachverständige (DIA)

Bietigheim

Gewerbestraße 2
D-75267 Bietigheim
Mobil +49 (0) 1 72-81 00 313

Mannheim

Hennsler Straße 5
D-68305 Mannheim

mail: info@swb-bewertung.de

St.Nr.: 39168 / 39001
USt. ID: DE211000398

Die digitale Fassung ist aus Datenschutzgründen gekürzt!

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
0. Zusammenfassung der Daten	4
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Auftrag.....	5
1.2 Stichtage	6
1.3 Vorbemerkungen	6
1.4 Voraussetzungen der Wertermittlung.....	6
1.5 Besondere Umstände der Wertermittlung.....	8
1.6 Unterlagen	8
1.7 Ortsbesichtigung	12
2. Bewertungsgrundsätze	12
2.1 Grundlagen	12
2.2 Inkrafttreten und Überleitung zur ImmoWertV 2021	13
2.3 Bewertungsmethoden.....	14
3. Beschreibung der wirtschaftlichen Gegebenheiten.....	17
3.1 Grundstücksmarkt Karlsruhe	17
4. Kennzeichnung des Wertermittlungsgegenstandes	18
4.1 Allgemeine Hinweise	18
4.2 Rechtliche Gegebenheiten	18
4.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse.....	20
4.4 Beschreibung des Standortes Karlsruhe.....	21
4.5 Beschreibung des Grundstückes	22
4.6 Bauliche Anlagen	23
4.7 Bauliche Flächen	26
5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
6. Ermittlung des Vergleichswertes (Bodenwert)	29
6.1 Ermittlung des Bodenwertes.....	29
6.2 Berechnung des Bodenwertes	30
7. Ermittlung des Sachwertes.....	32
7.1 Ermittlungsgrundlagen.....	32
7.2 Berechnung des Sachwertes.....	37
8. Bemessung des Verkehrswertes (Marktwertes)	38
8.1 Ermittelte Werte	38

8.2	Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes)	38
8.3	Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes)	38
8.4	Angaben zum Gutachten	39
9.	Schlussfeststellungen	40

Anlagen

Wertermittlung

Kartenauszüge

Fotodokumentation

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

0. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN**WERTERMITTLUNGSGEGENSTAND**

	Bebautes Wohngrundstück u.a. (Flurstück Nr. 71109, 71349 und 71114 zu 1/7), unter der Anschrift Elbinger Straße 10 e, D- 76139 Karlsruhe
Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 71109)	232 m²
Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 71349)	27 m²
Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 71114)	1/7 = 4,71 m²
Gebäudestruktur	Einfamilienwohnhaus als Reihenmittelhaus
MF – Wohnfläche (Geschätzt aufgrund der Planunterlagen)	Ca. 128 m²
MF – (Garage) (Geschätzt aufgrund der Liegenschaftskarte)	16 m²
Wertermittlungstichtag	06.08.2024
Wertermittlung abgeschlossen	25.11.2024

Anmerkung : Als Besonderheit in der Zwangsversteigerung werden die Flurstück einzeln ausgewiesen.

ERMITTELTE WERTE

A) Verkehrswert Wohngrundstück	€	481.000,--
B) Verkehrswert Garagengrundstück	€	41.000,--
C) Verkehrswert anteiliges Mülltonnengrundstück	€	3.700,--

WESENTLICHE BEWERTUNGSANSÄTZE

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre
Baujahre	Ursprung ca. 1961/1962 nach dem Datum der Planunterlagen der Modernisierungen von 1992, 2015.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG

Auftraggeber und Auftragsinhalt

Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe, Schloßplatz 23, 76131 Karlsruhe vom 24.06.2024. Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG, ist der langfristig gesicherte Verkehrswert = Marktwert des Objektes (gem. §194 BauGB¹) zu ermitteln.

Auftragnehmerin

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

Wertermittlungsgegenstand

Bebautes Wohngrundstück, ein Garagengrundstück und ein anteiliges Mülltonnengrundstück (Flurstück Nr. 71109, 71349 und 71114 zu 1/7), unter der Anschrift Elbinger Straße 10 e, D-76139 Karlsruhe.

¹ Nr. 1 . a. a. O.

1.2 STICHTAGE

Wertermittlungsstichtag

06.08.2024

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

Qualitätsstichtag (Zustandsstichtag)

06.08.2024

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

Wertermittlung abgeschlossen

25.11.2024

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

1.3 VORBEMERKUNGEN

Der Wertermittlungsgegenstand, bestehend aus den Flurstücken (71109, 71349 und 71114 zu 1/7) mit einer Gesamtfläche von 264 m². Das Wohnhaus ist vermietet seit 2015 mit einem Kündigungsverzicht bis August 2046 für den Vermieter zugunsten der Mieterin.

1.4 VORAUSSETZUNGEN DER WERTERMITTLUNG

- Alle Feststellungen in der Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen sowie auf Grund von Ämtererhebungen seitens der Sachverständigen, die der Wertermittlung ungeprüft bzw. nur zufallsstichprobenweise überprüft zu Grunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine stichprobenartige Maßprüfungen vorgenommen. Es wurden keine Baustoffüberprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung).
- Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.
- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige

Gebrauchstauglichkeit des Grundstückes mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

- Altlasten einschließlich Kontaminationen werden in dieser Wertermittlung nachstehend nicht berücksichtigt. Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, werden nicht durchgeführt. Angaben über Baugrundverhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch die Sachverständige.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann keine Gewährleistung übernommen werden.
- Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgt nur stichprobenartig und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Für die Wertermittlung wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des Grund und Bodens und der baulichen Anlage dem bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Zustand entsprechen.
- Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend und vollständig bzw. umfassend sind.
- Für diese Wertermittlung werden, die vorgelegten Unterlagen und Informationen, sachverständigenseits ungeprüft bzw. nur auf Plausibilität zufallsstichprobenweise geprüft verwendet.

1.5 BESONDERE UMSTÄNDE DER WERTERMITTLUNG

- Möblierungen sowie Betriebsvorrichtungen i. S. des § 68 Abs. 2 Satz 2 BewG (Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören) wurden nicht berücksichtigt. Bezüglich der Einbauküche wird auf das Urteil des OLG Karlsruhe NJW-RR 1986, 19, OLG Karlsruhe (Freiburg) NJW-RR 1988, 459 verwiesen. Hiernach werden **Einbauküchen nicht** in der Wertermittlung berücksichtigt.
- Die Maße wurden plausibilisiert über die vorliegenden Planunterlagen, Flächenberechnungen lagen nicht vor.
- Die Gebäudebeschreibung erfolgt ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit der Angaben.
- Es liegt eine Mietbindung vor gem. § 2 Ziff 1 des Mietvertrags mit der Mieterin vom 08.07.2015 über eine Laufzeit bis August 2046. Der Sachverständigen wurde vor Ort durch den Ehemann der Mieterin mitgeteilt, dass u.a. die sanitären Einrichtungen mieterseitig modernisiert wurden. Es kann sachverständigenseits nicht geklärt werden – da es sich hierbei um juristische Sachverhalte handelt - inwieweit sich diese Vereinbarung auf den § 57 ZVG auswirkt. Des weiteren wurde nicht mitgeteilt, in welcher Höhe die mieterseitigen Investitionen in das Gebäude waren. Der Mietvertrag wurde nur vor Ort nur kurz gezeigt und in Teilen fotografiert. Der Bitte der Sachverständigen, den kompletten Mietvertrag zu übersenden, wurde von Seiten des Mieters nicht nachgekommen.

1.6 UNTERLAGEN

Allgemeine Unterlagen

- BauGB, BauNVO, Ernst – Zinkahn – Bielenberg – Krautzberger: „Baugesetzbuch – Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Wertermittlungsverordnung“, Loseblattausgabe, neuester Stand, Berlin / Bonn.
- WertR 06, ImmoWertV 2010, ImmoWertV 2021
- DIN
DIN 276-1 „Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“, November 2006 und DIN 277 Teil 1 und Teil 2 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im „Hochbau“ - Begriffe, Berechnungsgrundlagen (2021-08); Teil 3 „Mengen und Bezugseinheiten“ (April 2005)
- WoFIV/BetrKV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) sowie Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2346)
- BewG

Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878)" Stand: Neugefasst durch Bek. v. 1. 2.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 18 G v. 16.12.2022 I 2294

- Kleiber, Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung, (digital)
- Grundstücksmarktbericht Karlsruhe 2023 und Mietspiegel 2024

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 08.05.2024 Blatt Nr. 31792 des Grundbuchamtes Karlsruhe (Amtsgericht Maulbronn)

Von der Auftragnehmerin beschaffte, objektbezogene Unterlagen und Informationen

Die Auftragnehmerin hat bei Ämtern und Behörden nachfolgende Unterlagen erhoben:

- Auskünfte zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskünfte zu Baulasten beim Baurechtsamt der Stadt Karlsruhe
- Auskünfte zu Bodenrichtwerten beim Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe
- Planunterlagen von 1961

Der Auftragnehmerin lagen folgende Unterlagen nicht vor:

- Energieausweis, Flächenberechnungen, Baugenehmigung
- Pläne zur Garage
- Vollständige Planunterlagen
- Angaben zu Modernisierungen
- Vollständiger Mietvertrag

GEG

- ➔ Das GEG ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und zum 01.01.2024 erweitert worden. Es enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft getreten.
- ➔ Das GEG kennt für den Gebäudebestand Austausch- und Nachrüstpflichten und sogenannte „bedingte Anforderungen“.
- ➔ Austausch- Nachrüstpflichten betreffen insbesondere
 - ➔ 1. die Außerbetriebnahme von Heizkesseln (§ 72),
 - ➔ 2. die Wärmedämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen (§ 71),
 - ➔ 3. die Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden Daches, soweit sie keinen „Mindestwärmeschutz“ aufweisen (§ 47).
- ➔ Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beheizt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben (§ 72 Abs. 1). Soweit die Heizkessel ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt sind, so dürfen sie nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden (§ 72 Abs. 2). Die Regelungen nach § 72 Abs. 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt (§ 72 Abs. 3).
- ➔ Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird (§ 71 Abs. 1). Abs. 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können (Abs. 2).
- ➔ Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 Abs. 1 und § 72 Abs. 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 73 Abs. 1). Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt nach § 73 Abs. 2 zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.
- ➔ § 47 Abs. 1 und 2 regeln den **Wärmeschutz für oberste Geschossdecken**, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz genügen.
- ➔ Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist. Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht zur Dämmung von

zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden Daches erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 47 Abs. 3).

➔ Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

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

1.7 ORTSBESICHTIGUNG

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am

Dienstag, 06.08.2024, 15.00 Uhr statt. Es nahmen teil:

- | | |
|-------------------|------------------------|
| ■ Miteigentümer | *** |
| ■ Mieterin | *** |
| ■ Auftragnehmerin | Dipl.-Ing. Sandra Ital |

Einige anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind in den Anlagen dieses Gutachtens enthalten.

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 GRUNDLAGEN

Verkehrswert

Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch:

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

Zustand

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

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

Allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umständen, wie der allgemeinen

Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV).

**Gewöhnlicher
Geschäftsverkehr**

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

Objektivierter Wert

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

2.2 INKRAFTTRETEN UND ÜBERLEITUNG ZUR IMMOWERTV 2021

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

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

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

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

2.3 BEWERTUNGSMETHODEN

Vorgehensweise

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

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (neu)

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

3. BESCHREIBUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN GEGEBENHEITEN

3.1 GRUNDSTÜCKSMARKT KARLSRUHE

Regionaler Immobilienmarkt

Durch die Auswirkungen des Kriegsgeschehens und der Energiekrise, wie auch die Trendwende in der Zinsentwicklung ist der Immobilienmarkt in Karlsruhe aktuell von Stagnation gekennzeichnet.

Auszug aus dem GMB Karlsruhe:

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung des vergangenen Jahres, geprägt durch den fortwährenden Krieg in der Ukraine, den Rückgang der Inflation und steigende Zinsen, schlagen sich auf dem Karlsruher Immobilienmarkt nieder. Dies ist, wie der Immobilienmarktbericht aufzeigt, bei der Anzahl sowie den Umsätzen der Kauffälle in nahezu allen Teilmärkten im Vergleich zu den Vorjahren festzustellen.

4. KENNZEICHNUNG DES WERTERMITTLUNGSGEGENSTANDES

4.1 ALLGEMEINE HINWEISE

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

4.2 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Grundbuch

von Karlsruhe

Grundbuchamt

Amtsgericht Maulbronn

Grundbuchbezirk

Karlsruhe

Blatt 31792

Stand 08.05.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

Flurstück 71109, Elbinger Straße 10 e, Gebäude- und Freifläche, 232 m²

Lfd. Nr. 2

Flurstück 71349, Elbinger Straße, Gebäude- und Freifläche, 27 m²

Lfd. Nr. 3 zu 1: 1/7 Miteigentumsanteil an

Flurstück 71114, Elbinger, Gebäude- und Freifläche, 33 m²

Erste Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu BV 1,2,3:

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 5 zu BV 1,2,3:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 03.05.2024 (2K44/24). Eingetragen (MAU060/76/2024) am 08.05.2024.

Baulasten	Zulasten der Flurstücke 71109, 71349 und 71114 zu 1/7 ist keine Baulast eingetragen gemäß mündlicher Auskunft der Stadt Karlsruhe vom 25.11.2024. Zugunsten des Wertermittlungsgegenstandes wurde nichts bekannt gemacht.
Überbau	Gemäß dem vorliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte und den Beobachtungen vor Ort war kein Überbau ersichtlich.
Planungsrecht	Es besteht ein qualifizierter Bebauungsplan „Waldstadt-Waldlage II B“, mit Rechtskraft seit dem 03.03.1967. Mit u.a. folgenden Festsetzungen: WR, reines Wohngebiet GRZ = 0,4 GFZ = 0,7 Max. II Vollgeschosse
Denkmalschutz, Erhaltungssatzung	Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz gem. § 2 DSchG besteht.
Öffentlich-rechtliche Beiträge	Das Grundstück ist voll erschlossen. Für die Wertermittlung wird aufgrund der mündlichen Auskunft der Stadt Karlsruhe davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- und kommunalabgabepflichtigen Vorhaben anstehen.
Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	Es sind keine sonstigen Rechte und Lasten am Wertermittlungsgegenstand bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Es wird aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen in diesem Bericht davon ausgegangen, dass keine bestehen.
Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen	Es sind keine Umstände bekannt, die einen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf die Wertermittlung haben.

4.3 MIET-, PACT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Mietvertragliche Gegebenheiten Mietvertrag vom 08.07.2015 (lag ausschnittsweise vor, Haus- und Grund Mietvertrag)

Mietbeginn: 01.08.2015

Mieterin: ***

Mietgegenstand: Wohnhaus mit Garage

Mietzins: 1.200 €/Monat für das Wohnhaus und 50 €/Monat für die Garage

Kaution: 3.600 €

Nebenkosten werden gemäß § 3 des Mietvertrags abs. b) nachträglich nach Abrechnung bezahlt. Eine Nebenkostenvorauszahlung gibt es nicht.

Mietbindung: Es liegt eine Mietbindung vor gem. § 2 Ziff 1 des Mietvertrags mit der Mieterin vom 08.07.2015 über eine Laufzeit bis August 2046.

Der Sachverständigen wurde vor Ort durch den Ehemann der Mieterin mitgeteilt, dass u.a. die sanitären Einrichtungen mieterseitig modernisiert wurden. Inwieweit sich diese Vereinbarung auf den § 57 a ZVG auswirkt, kann sachverständigenseits nicht abschließend geklärt werden, da es sich hierbei um juristische Sachverhalte handelt und der Einzelfallprüfung unterliegt.

Des weiteren wurde nicht mitgeteilt, in welcher Höhe aller mieterseitigen Investitionen in das Gebäude waren. Der Mietvertrag wurde nur vor Ort nur kurz gezeigt und in Teilen fotografiert. Der Bitte der Sachverständigen, den kompletten Mietvertrag zu übersenden, wurde von Seiten des Mieters nicht nachgekommen.

4.4 BESCHREIBUNG DES STANDORTES KARLSRUHE**Makrostandort**

Karlsruhe ist die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs mit einer Bevölkerung von ca. 300.000 Personen. Die Kommunen am Oberrhein mit dem Oberzentrum Karlsruhe haben sich zur Technologieregion Karlsruhe mit rd. einer Million Einwohnern zusammengeschlossen.

Karlsruhe liegt ca. 65 km von Mannheim und ca. 70 km von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt.

Zahlreiche Unternehmen aus der Computer- und IT-Branche, der Chemischen Industrie und dem Maschinenbau haben hier ihren Sitz. Der Wirtschaftsstandort zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung von großen und mittelständischen Unternehmen aus. Das Energieversorgungsunternehmen EnBW AG, Siemens AG, L'Oréal, Bosch, Michelin, Mineralö Raffinerie Oberrhein (MIRO), Zentrale des DM-Drogeriemarktes und 1&1 Internet sind international agierende Konzerne, deren Standort sich in Karlsruhe befindet.

Bundesland	Baden-Württemberg
-------------------	-------------------

Regierungsbezirk	Karlsruhe
-------------------------	-----------

Stadt, Ortsteil	Waldstadt
------------------------	-----------

Ortslage

Das Grundstück befindet sich im Westen der Waldstadt angrenzend an den Hardtwald.

Öffentlicher Personennahverkehr	Die Haltestelle „Europäische Schule“ ist in 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Von hieraus gibt es Anschluss an die S-Bahn S 4 der KVV. Der Marktplatz Karlsruhe ist in ca. 34 Minuten erreichbar.
Infrastruktur	Es sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden: Netto, Edeka. Des weiteren gibt es die Europäische Schule und zahlreiche Kindergärten.
Individualverkehr	Der Wertermittlungsgegenstand liegt in etwa 15 Autominuten zur Autobahnausfahrt KA-Durlach bzw. KA-Nord (A 5 Basel-Frankfurt).
Parkierungssituation	Im Bereich des Wertermittlungsgegenstandes sind wenige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.
Umgebungsbebauung	Die Architektur der Umgebung wird von Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern geprägt.
Immissionen	Es waren am Tag der Ortsbegehung keine Immissionen wahrnehmbar.
Beurteilung des Standortes	Der Mikrostandort ist eine durchgrünte Lage für Wohnflächen. Anschlüsse an den Individualverkehr und den ÖPNV sind gut vorhanden. Parkmöglichkeiten sind vorhanden.

4.5 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Grundstücksgröße	Die Fläche des Wertermittlungsgegenstandes zu A) Wohnbaugrundstück (Flst. Nr. 71109) ist insgesamt 232 m ² nach Grundbuch.
Abmessung	Straßenfrontlänge gibt es nicht, da zum Wertermittlungsgegenstand nur ein Fußweg führt. Die max. Grundstückstiefe beträgt ca. 35 m, die Breite bei rd. 6,60 m.
Form	rechteckiger Zuschnitt (siehe Anlage Lageplan)
Oberflächengestalt	Das Grundstück ist eben.
Verkehrliche Erschließung	Der Wertermittlungsgegenstand ist über die Elbinger Straße erschlossen. Es handelt sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen und Stichwegen zu den Hauseingängen.
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.
Beschaffenheit des Bodens	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Eventuelle Bodenverunreinigungen	Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen werden in dieser Wertermittlung vorbehaltlich einer fachtechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifizierte Sachverständigenbüro berücksichtigt.
Altlastenkataster	Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass im Altlastenkataster keine wertbeeinflussenden Befunde verzeichnet sind.
Höhere Gewalt	Umwelteinflüsse in Bezug auf Naturkatastrophen (Hochwasser, Bergschäden, Lawinen, Erdbeben, Waldbrand, Blitzschlag und Sturm) sowie die Sicherheit von Standorten bezüglich allgemeiner Gewalteinwirkungen (z. B. religiöse oder politische Einrichtungen sowie kriminelles Umfeld) können die Qualität des Standortes bzw. des Grundstückes beeinträchtigen. Es zeigt sich ein durchschnittliches Bild des Kriteriums Höhere Gewalt. Naturkatastrophen sind nur im Rahmen von Extremereignissen (Starkregen, Hagel u.a.m.), Blitzschlag und Sturm sind im üblichen Rahmen zu erwarten.
Beurteilung des Grundstückes	Das Wertermittlungsgrundstück eignet sich gut für die gegebene Nutzung.

4.6 BAULICHE ANLAGEN

Allgemein	Die Beschreibung der Ausstattung dient als Übersicht und ist keine abschließende Beschreibung.
Andienung und Eingänge	Das Wohnhaus wird über einen überdachten Hauseingang an der Gebäudeostseite erschlossen. Die Leichtmetalltür mit getöntem Glaseinsatz ist noch baujahresgemäß. Mieterseitig wurde eine Ring-Doorbell installiert.
Baujahr, Erstbezug	Baujahr ca. 1961-1962, Garage vermutlich auch aus diesem Ursprungsbaujahr.
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahrbezogen.
Tragwerk	Wohnhaus vermutlich massiv, Mauerwerksbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung und ca. 2 Dachflächenfenstern

Fassaden	Verkleidete Fassade mit Faserzementplatten/-schindeln (evtl. Eternitplatten) vermutlich ohne ausreichende Aussendämmung. Es sind Risse und Verfärbungen an der Fassade des Kaltlagers vorhanden.
Fenster	Erdgeschoss mit Holz-/Alurahmenfenster mit Doppelscheibenverglasung (BJ nicht bekannt) und außenliegenden Rollläden aus Holz, im Terrassenbereich erneuert aus Aluminium. Die Terrassentür ist eine Schiebetür. Teilweise sind die Dichtungen defekt. Die Fenster im Obergeschoss aus 1992 überwiegend Kunststoff/-verbundrahmen mit Isolierglas in Holzoptik und auch weiß.
Treppe	Holztreppe als offene Treppe mit Teppichfliesen. Massivtreppe in den Keller (Innen und außen). Absturzsicherung teilweise aus lackierten Baustahlmatten.
Technische Gebäudeausrüstung	Fernwärmeanschluss und WW Boiler im Kellergeschoss Stahlradiatoren und Heizkonvektoren mit (teilweise) Zuleitungen, die auf Putz liegen. Bad mit Handtuchrockner.
Ausstattung	Erdgeschoss überwiegend gefliest mit einigen Rissen (Zugang zur Terrasse). Das Gäste WC und das Bad sind neuer gefliest mit größeren Formaten. Obergeschoss und Dachgeschoss mit Laminatboden. Keller teilweise gefliest. Es gibt Feuchteschäden an den Kellerwänden.
Sanitär	Gäste WC im Erdgeschoss mit vergittertem Fenster, wandhängendem WC, Waschtisch mit Einhebelmischarmatur, türhoch gefliest, Fenster undicht, angabegemäß wird die Heizung nicht mehr warm. Obergeschoss mit Hauptbad, Handtuchrockner, modernisiert - vermutlich ebenso wie das Gäste WC um 2015 -, wandhängendes WC, Fenster, Waschtisch mit Einhebelmischarmatur, Badewanne und Duschvorhang, raumhoch gefliest. Im Keller befindet sich eine geflieste Dusche aus einem älteren Baujahr, die aktuell nicht mehr genutzt wird. Zudem gibt es in diesem Bereich eine Holzsauna. Das Baujahr der Sauna war nicht erkennbar.
Innentüren	Glastüren aus Strukturglas zur Küche, Bad im Obergeschoss (Drückergarnitur defekt). Holztüren in Holzumfassungszargen in den übrigen Räumen. Keller mit Stahltür u.a.
Terrasse	Die Terrasse wurde erweitert mit einem Kiesel/Epoxidharzbelag. Es gibt hier eine ältere Markise.
Objektzustand	Das Wohnhaus und die Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlich guten Zustand.

Es wurden stellenweise Verbesserungen vorgenommen, es gibt jedoch auch noch weitere Stellen mit Abnutzungen, Feuchteschäden und auch kleineren Bauschäden. Die Mieterin wies auf Schimmelbildung im Schlafzimmer hin.

Beurteilung der baulichen Anlagen und Objekt-Cashflows Analyse

Bauliche Anlagen	Architektur, Bauweise und Ausstattung sowie Gebäudekonzeption sind baujahresbezogen.
Mieter-/Nutzersituation	S. Angaben zum Mietverhältnis
Wiedervermietbarkeit/ Drittverwendung	Nicht bekannt

AUßENBEREICH

Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsleitungen sind vermutlich vorhanden. Die Außenanlage ist teilbefestigt im Eingangsbereich haben sich die Betonsteinplatten abgesenkt. Im Gartenbereich befindet sich ein Gartengerätehaus. Es gibt ein Gartentor als Jägerzaun.
Garage	Der Zustand der Garage im Inneren ist weitgehend trocken, der Mieter wies jedoch auf Undichtigkeiten in der Bitumenabdeckung hin. An der Garagendecke ist ein Wasserschaden sichtbar. Es gibt eine Stromzuführung und einen eigenen Zähler. Das Stahltor war ehemals elektrisch bedienbar und ist inzwischen defekt. Vermutlich handelt es sich um eine Betonfertiggarage. Es liegen hierzu keine Planunterlagen vor.

Die Mietflächen wurden auf Grund der Pläne ermittelt. Eine Flächenberechnung lag nicht vor. Das Dachgeschoss ist mit in die Wohnfläche (anteilig) eingeflossen. Dies alles sind Annahmen.

Gebäude / Ebene	Mietfläche
Wohnfläche)*	Geschätzt ca. 128 m²

Es wurde kein Aufmaß vor Ort vorgenommen. Die Angaben in den Plänen wurden plausibilisiert über die Nutzflächenfaktoren aus der Brutto-Grundfläche. Die Flächen der Garage wurden aus der Liegenschaftskarte entnommen. Abweichungen zu den tatsächlichen Umständen vor Ort sind hierbei möglich. Die Terrasse im Erdgeschoss geht im nicht überdachten Bereich mit 25 % in die Wohnfläche ein. Daraus ergibt sich $124 \text{ m}^2 + 4 \text{ m}^2 = 128 \text{ m}^2$ (jeweils gerundet).

Bruttogrundfläche a + b nach DIN 277

Gebäude / Ebene	Gerundet ca.	248 m ²
-----------------	--------------	--------------------

[illegible]

5. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Definition

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

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

Besondere technische Grundstücksmerkmale

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

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

Modernisierung-/Instandhaltung (*)				
Reparaturen an Fenstern	Austau und Einsetzen beschädigter Fensterbänke, Uspolitur, sachverständige Fugenabdichtung (DI-Fenster meist 100% Cr66w 1.02 1,75 qm)	100 €/qm	15,00 m²	1.500 €
Rollstuhlausbau	Teilw. Austausch der alten Rollstühle bzw. Reparaturen	80 €/qm	15,00 m²	1.200 €
Tapete und Polster	Spezialarbeiten: Decken- und Wandbeläge ausbessern, incl. notwendiger Vorarbeiten, entlasten vorhandener Tapeten und Anstriche (Wände u. Decken)	55 €/qm	100,00 m²	5.500 €
Bodenbelag (Ausbesserungen) innen/außen	Oberbeläge auf vorhandener Unterkonstruktion, incl. notwendiger Vorarbeiten und Randbereichen	55 €/qm	80,00 m²	4.400 €
Deckendämmung oberste Geschossdecke	Deckungen von geneigten Dachern, incl. notwendiger Vorarbeiten, Reparaturen Kaminzug, Lüftung oder Vollerhellung, Unterpunktabstreifen, Ergänzung Dämmung (ohne Einbau anputzbar)	80 €/qm	188,00 m²	15.040 €
Feuchtschäden und sonstige Kleinreparaturen	Pauschale zur Instandsetzung, Risikobestimmung		pausch.	1.000 €
Summe				33.990,00 €
				33.990,00 €

Besondere wirtschaftliche Grundstücksmerkmale Keine bekannt

Besondere mietvertragliche Umstände Mietbindung besteht bis August 2046 = Restlaufzeit zum Stichtag ca. 22 Jahre

Der Verzicht auf Mieterhöhungen oder eine Staffelmiete wurde nicht bekannt gemacht.

Die tatsächliche Miete für das Reihemittelhaus mit 1.200 €/Monat entspricht einem Wert von rd. 9,38 €/m².

Auswertung der Angaben Mietspiegel KA 2024 (jedoch nicht direkt anwendbar für diesen Teilmarkt):

Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Es wird ein Abschlag für besondere technische Umstände vorgenommen.

Für das Mietverhältnis wird hier für diese Wertermittlung unterstellt, dass hieraus kein besonderer Werteinfluss auf den Verkehrswert besteht. Hierbei ausgenommen sind evtl. Auswirkungen der Mietbindung.

6. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES (BODENWERT)

6.1 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Bodenrichtwert

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

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

Als geeigneter Bodenrichtwert zum 01.01.2024 wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe veröffentlicht:

€ 790--/m² Erschließungsbeitragsfrei, 40 m, Bebauungstiefe -Wohnbaufläche, Reihenhäuser

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

Gemeinde	Karlsruhe
Gemarkungsname	Karlsruhe
Gemarkungsnummer	083620
Ortsteil	Waldstadt
Bodenrichtwertnummer	3600809

Berücksichtigung von Abweichungen

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

Bezüglich der Art der Nutzung und der Zeitschiene ist keine Wertanpassung erforderlich.

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

Der Bodenwert bezieht sich auf die Nutzung von Reihenhäusern.

6.2 BERECHNUNG DES BODENWERTES

Der angepasste Bodenwert wird multipliziert mit der Grundstücksfläche.

Berechnung des Bodenwertes	m ²		€ / m ²	Faktor		Wert
Wohnbauland	232 m ²	x	790	1,0	=	183.280 €
Garagengrundstück	27 m ²	x	790	1,0		21.330 €
Mülltonnengrundstück	4,71 m ²	x	790	1,0		3.721 €
SUMME						208.331 €

Hinweis zum Bodenwert

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

7. ERMITTLUNG DES SACHWERTES

7.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

1-4 DHH

Zuschlag nach NHK 2010 für Zweifamilienhäuser von + 5%.

Standardstufe

Ein-/Zweifamilienwohnhaus

Typ 3.11

LTH 1144		Gebäudeart		8.11									
						Grundentwurf						Abgrenzung	
		1	2	3	4	5							
A. Außenwände		1											12240 m² BGF
B. Dach			1										560 m² BGF
A. Innenwände und Pfeiler			0,7	0,7									760 m² BGF
Innenwände und -decken			1										700 m² BGF
Deckenkonstruktion				1									140 m² BGF
Fußboden				0,5	0,5								410 m² BGF
Sanitärabwässerungen					1								80 m² BGF
Heizung				1									58 m² BGF
Böden, Treppen, Auskleidung			0,2	0,2									45 m² BGF
Kostenkennwerte für Gebäudeart s.o.		375 €/m² BGF	640 €/m² BGF	735 €/m² BGF	880 €/m² BGF	600 €/m² BGF	SUMME						554 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Index 2024²

182,7

Alterswertminderung

Bei einem Gebäude wird der Wert unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert. Dabei wird der für die jeweilige Gebäudart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Gesamtnutzungsdauer³

Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser

80 Jahre

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

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

Restnutzungsdauer

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

Der angesetzte Rohertrag muss nachhaltig über die Restnutzungsdauer erzielbar sein.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß SW-RL angesetzt.

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

Instandsetzungen bzw. Modernisierungsmaßnahmen, welche zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen würden, **wurden durchgeführt.**

Der Modernisierungsgrad wird anhand des nachfolgenden Punkterasters gemäß Anlage 4 zur SW-RL ermittelt. Hierbei wird berücksichtigt, dass es zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer kam. Es handelt sich im Folgenden um Annahmen, die für die Wertermittlung getroffen werden.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Vorh. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der WD	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	SUMME	6

Modernisierungsgrad nach der Durchführung

1	Nicht modernisiert	< 1
2	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4
3	Mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	Überwiegend modernisiert	13
5	Umfassend modernisiert	> 18

Das Gebäude hat damit nach den durchgeführten Maßnahmen einen **kleineren-mittleren Modernisierungsgrad**. In Anlehnung an die nachfolgende Tabelle wird in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer, des Gebäudealters und des Modernisierungsgrads die (modifizierte) Restnutzungsdauer entnommen.

Modernisierungsgrad/Jahre⁴

Gebäudealter 63 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

1	17
2	25
3	35
4	46
5	57

MW 30

Fiktives Baujahr

= 2024 - 80 J. GND + 30 RND = 1974

Da von einer einheitlichen Restnutzungsdauer aufgrund der wirtschaftlichen Schicksalsgemeinschaft auch für die Garage auszugehen ist, wird auch hier eine Restnutzungsdauer von rund:

⁴ Kleiber, 6. Auflage, S. 907ff

Restnutzungsdauer**30 Jahre****Sachwertfaktor**

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird.

Gewählter SWF**1,66**

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

Quelle: GMB Karlsruhe 2023

7.2 BERECHNUNG DES SACHWERTES

Sachwert

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird.

A) Wohngrundstück	Bodenwert	183.280 €
	Vorläufiger Gebäude-Sachwert	126.777 €
	Marktanpassung/SWF	x 1,66
	Marktangepasster Sachwert der baulichen Anlagen	514.695 €
	Sachwertanteil infolge besonderer objektspezifischer Umstände	-33.990 €
	Summe	480.705 €
	gerundet	481.000 €

Da marktüblich von einer Gesamtheit ausgegangen werden kann der Flurstücke, werden die Wertansätze für das Garagengrundstück ebenso angewendet wie für das Wohngrundstück.

B) Garagengrundstück	Bodenwert	21.330 €
	Vorläufiger Gebäude-Sachwert	4229 €
	Marktanpassung/SWF	x 1,66

	Marktangepasster Sachwert der baulichen Anlagen	42.428 €
	Sachwertanteil infolge besonderer objektspezifischer Umstände	-1.500 €
	Summe	40.928 €
	gerundet	41.000 €
C) Mülltonnengrundstück	Bodenwert	3.721 €
	gerundet	3.700 €

8. BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

8.1 ERMITTELTE WERTE

A) Sachwert	gerundet	481.000 €
B) Sachwert	gerundet	41.000 €
C) Vergleichswert	gerundet	3.700 €

8.2 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

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

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

8.3 FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert für das bebaute Wohngrundstück (Flurstück Nr. 71109, 71349 und 71114 zu 1/7), unter der Anschrift Elbinger Straße 10 e, D-76139 Karlsruhe, Land Baden-Württemberg wird unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und besonderen Umständen der Wertermittlung (siehe Nr. 1.4 und Nr. 1.5 dieses Berichts) festgestellt zu

Wohngrundstück (Flurstück Nr. 71109),
481.000 € (in Worten: Vierhunderteinundachtzigtausend Euro)

Wohngrundstück (Flurstück Nr. 71349),
41.000 € (in Worten: Einundvierzigtausend Euro)

Wohngrundstück (Flurstück Nr. 71114 zu 1/7),
3.700 € (in Worten: Dreitausendsiebenhundert Euro)

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

8.4 ANGABEN ZUM GUTACHTEN

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

9. SCHLUSSFESTSTELLUNGEN

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

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

Der vorstehende Bericht umfasst 40 Seiten und 17 Anlagen.

Ausgefertigt: Mannheim, den 25.11.2024

Sachverständigenbüro Dipl. Ing. Ital

Sandra Ital

Dipl.-Ing., Dipl. Sachverständige (DIA)

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

Anlagen

(In der digitalen Fassung sind aus Datenschutzgründen keine Anlagen enthalten)