

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!**



Straßenansicht Doppelhaushälfte Spielberger Straße 5



Gartenansicht Spielberger Straße 5

WERTSCHÄTZUNG

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

REG. Nr. 24/011
über Grundstück
und Gebäude
Spielberger Straße 5

76227 Karlsruhe

Geschäftsnummer 2 K 48/23

Diese Fertigung dient ausschließlich der Information und zur Vervielfältigung. Die Anlagen sind unvollständig. Persönliche Daten und Grundbuchaussagen sind gelöscht. Das Gutachten ist möglicherweise um wesentliche Inhalte gekürzt. Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht eingesehen oder gegen Gebühr dort angefordert werden.

Ohne Unterschrift und Stempel wird für die Wertschätzung keine Haftung übernommen.

Dem Sachverständigen und seinen Mitarbeitern ist generell untersagt, Bietinteressenten weitere Auskünfte zum Gutachten zu erteilen.

Fertigung Nr. /5

Ermittlung des Verkehrswertes

für
das bebaute Grundstück
unter der Anschrift

76227 Karlsruhe – Rüppurr
Spielberger Straße 5
Flst. 25343

Stichtag 06.02.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Karlsruhe
- Vollstreckungsgericht -
Postfach 100206
76232 Karlsruhe

Geschäftsnummer: 2 K 48/23

Verkehrswert: **740.000,00 €**

Aufgestellt:

Dipl. Ing. (FH) Frank Stolzenberg, Architekt.

Abgeschlossen:

75196 Remchingen, den 22. Februar 2024

Übersicht

I: Allgemeine Angaben

II. Beschreibung des Grundstückes

1. Lage und Beschaffenheit
2. Bebauung des Grundstückes
3. Allgemein
4. Baubeschreibung

III. Wertermittlung

1. Bodenwert
2. Baupreisermittlung
3. Sachwert
4. Ertragswert
5. Vergleichswert, Marktanpassung
6. Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale

IV. Zusammenstellung der Werte

V. Verkehrswert

VI. Anlagen

I. Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen:

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens müssen der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf folgendes achten:

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

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

Auftrag:

Der Auftraggeber, das Amtsgericht Karlsruhe, beauftragte mich durch schriftlichen Sachverständigenauftrag vom 28.09.2023 und Beschluss vom 26.09.2023 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens.

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB. Der Zweck: Feststellung des Verkehrswertes für das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Schlüsse von Dritten sind ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht zulässig.

Für das Grundstück:

Kreis: Stadtkreis Karlsruhe

Ort: 76227 Karlsruhe Stadtteil Rüppurr

Straße: Spielberger Straße 5

Eigentümer: Nr. 3 1 XXXXX
2 XXXXX
Miteigentum je ½

Amtsgericht: Maulbronn

Grundbuch: Karlsruhe

Gemeinde: Karlsruhe

Grundbuchauszug vom: 04.07.2023, in Kopie auszugsweise mit Auftrag vom
Amtsgericht übersandt.

Grundbuch **Nr. 39090**

Nr. 1 Karte 94.68, Flst. 25343
Spielberger Straße 5
Gebäude- und Freifläche
Größe:

491 m²

Abt. II: Nr. 2 XXXXX.

Baulastenbuch: Kein Eintrag zu Lasten des Anwesens lt. telefonischer Auskunft
der Stadtverwaltung.

Aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen gehe ich davon aus, dass keine weiteren
Rechte und Lasten an dem Grundstück bestehen, die nicht im Grundbuch und nicht im
Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Am 06.02.2024

habe ich das Anwesen besichtigt. Anwesend waren außer dem Sachverständigen XXXXX und XXXXX sowie teilweise die Mieter.

Die bevorstehenden Besichtigungstermine wurden den Beteiligten schriftlich mitgeteilt.

Einige anlässlich der Ortsbesichtigung am 06.02.2024 gemachte Fotoaufnahmen sind in der Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Am 06.02.2024 ff.

habe ich bei der Stadtverwaltung Karlsruhe Erhebungen gemacht, bezüglich der baurechtlichen Bestimmungen, der Vergleichswerte, der Erschließungskosten und der Anschlussbeiträge.
Die Bodenrichtwerte habe ich aus BORIS-BW übernommen.

Von XXXXX erhielt ich ein Gutachten des Sachverständigen XXXXX zur Zwangsversteigerung sowie eine Aufstellung der monatlichen Kaltmiete der WG.

Von XXXXX erhielt ich einen Auszug eines Gutachtens XXXXX vom 25.10.2011 sowie eine Aufstellung über durchgeführte Sanierungsarbeiten.

Mietverhältnisse:

Das zu bewertende Anwesen besteht aus einer:

**Doppelhaushälfte, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss.
Separate Garage in Grenzbauweise.**

Die Nutzung ist insgesamt auf eine wohnwirtschaftliche Nutzung ausgerichtet.

Das Anwesen wird lt. Angabe per Einzelmietverträgen zimmerweise vermietet. Die Mietverträge wurden nicht eingesehen.

Das Anwesen ist durch eine WG bewohnt.

Die Gesamtmiete soll 2.450,00 €/Monat betragen, lt. Aufstellung von XXXXX vom 07.02.2024.

Sonstiges: Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen lt. Angabe der Stadtverwaltung nicht.

Ein Energieausweis besteht lt. Angabe nicht.

Ein Gewerbebetrieb im produzierenden Sinn wird dort lt. Angabe nicht geführt.

Quellenverzeichnis: Bundesanzeiger: Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken.

ImmoWertV und WertR. sowie neueste Richtlinien.
(Sachwertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie)

BGB

Rössler, Langer, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten.

Baugesetzbuch.

Gerardy, Möckel: Praxis der Grundstückswertermittlung.

Hinweis Ab dem 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft und sodann bei der Verkehrswertermittlung zur Anwendung vorgeschrieben - vgl. § 53 Abs. 1 ImmoWertV 2021. Mit dem Inkrafttreten wurden zahlreiche Änderungen an wesentlichen Bewertungsparametern vorgenommen. Als Beispiele seien u.a. die geänderten Gesamtnutzungsdauern und die (wieder) neu eingeführten Regionalfaktoren genannt. Im Sinne der Modellkonformität kann die neue Verordnung in der Bewertungspraxis jedoch erst gänzlich zur Anwendung kommen, wenn die regionalen Gutachterausschüsse die sogenannten für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. Teil 2 § 12 ImmoWertV 2021) nach den neuen Regeln der ImmoWertV 2021 abgeleitet und veröffentlicht haben. In § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist hierfür ein Übergangszeitraum bis zum 31.12.2024 definiert.

**Bedingungen
dieser Wertermittlung:**

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den mir vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgt nicht.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Evtl. Eintragungen in Abt. II Grundbuch und Baulastenbuch sind entsprechend den Vorgaben in den nachfolgenden Werten nicht berücksichtigt. Für Grundbuchangaben wird keine Haftung übernommen.

Beschrieben werden die überwiegend vorhandenen, wertbestimmenden Bau- und Ausbauteile.

Das Anwesen ist leer stehend bewertet. Aufstehende Gewächse auf dem Grundstück sind nicht bewertet.

Das Gutachten dient der Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Schlüsse von Dritten sind ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht zulässig.

Die angegebenen Flächen / Kubaturen sind überschlägig in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt worden. Sie sind daher nicht als Grundlage für Mietstreitigkeiten geeignet.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen möglicherweise vorhandener Bauschäden / -mängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen / augenscheinlich feststellbaren Ausmaß und gemäß den Angaben Dritter (Mieter, Nutzer etc.) berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, gegebenenfalls eine vertiefende Untersuchung durch einen Schadenssachverständigen anstellen zu lassen.

II. Beschreibung des Grundstückes:

1. Lage und Beschaffenheit:

Beschreibung des Ortes: Karlsruhe, Regierungsbezirkshauptstadt, Universität, Hochschulen, KIT, Industrie, Handel, Gewerbe, Wohnort, Landwirtschaft. Ca. 304.000 Einwohnern (2022). Im Stadtteil Rüppurr ca. 11.000 Einwohner.

Info im Internet unter: www.Karlsruhe.de

Wohn- und
Geschäftslage:

Das Anwesen befindet sich südlich des Stadtteils Rüppurr zwischen einem Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und der Autobahn sowie dem Autobahnzubringer.

Die Umgebung besteht aus Wohnhäusern in siedlungsähnlicher Anlage.

Die Spielberger Straße ist eine Wohnstraße mit Quellverkehr aus dem Wohngebiet.

Emissionen der Autobahn und Autobahnzubringer sind zu bemerken.

Entfernungen:	zum Zentrum Rüppurr	ca. 900 m
	zu öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn)	ca. 450 m
	HBF Karlsruhe	ca. 3,5 km
	zum Zentrum Karlsruhe	ca. 5 km
	zur Autobahn A5 (AS 47 Ettlingen)	ca. 1 km

Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind gut zu erreichen.

Die Wohnlage ist als gut einzustufen durch Umgebung und Lage im Stadtteil Rüppurr mit Straßenbahnnähe, Autobahnzubringer und Autobahn.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage ist als gut zu bezeichnen. Die Verkehrsanbindung erfolgt über Landes- und Bundesstraßen, Autobahn. An öffentlichen Verkehrsmitteln ist eine regelmäßige Busverbindung zum Zentrum, Straßenbahn und S-Bahn sowie in die umliegenden Gemeinden vorhanden. Überregionale Anbindung HBF Karlsruhe.

Ausbau der Straße:

Öffentliche Straße mit Asphalt und Gehwegen. Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt direkt von dort.

Versorgungsleitungen:

Strom, Wasser, Telefon, Abwasser, Gas in der Straße lt. Angabe.

Baugrund: Es sind keine nachteiligen Beschaffenheiten bekannt,
nahezu eben. Ungeprüft als normal bebaubar unterstellt.

Grundstücksausnutzung: Es liegt ein rechtsverbindlicher Baufluchtenplan vom 22.05.1958
sowie Nutzungsartfestsetzung Nr. 614
= WR = reines Wohngebiet.

**Grundstücks-
beschränkungen:**

Baulastenverzeichnis:

Kein Eintrag zu Lasten des Anwesens lt. telefonischer Auskunft.

Abt. II Grundbuch:

Keine wertrelevanten Eintragungen.
(Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft)

2. Bebauung des Grundstückes

Art der Baulichkeit:	Doppelhaushälfte in Massivbauweise des Baujahres, Garage in Beton und Mauerwerksbauweise.
Grundrisskritik:	Baujahrmäßige zweckmäßige Grundrissgestaltung. Derzeitige Nutzung (zimmerweise) durch eine Wohngemeinschaft ist atypisch. Die Immobilie ist ursprünglich als Einfamilienwohnhaus zur Nutzung vorgesehen. Die Grundrisse entsprechen in Teilbereichen nicht ganz den Gegebenheiten.
Bauausführung und Baukonstruktion:	Massivbauweise in Beton- und Mauerwerksbauweise Der Wärmeschutz für das Wohngebäude entspricht dem Baujahr. Ein Energieverbrauchsausweis lag nicht vor.
Äußere Schäden:	Keine wesentlichen augenscheinlichen Auffälligkeiten erkennbar. Ein Anstrich bzw. Überarbeitung der Fassade ist augenscheinlich erforderlich. Die Holzteile benötigen einen Anstrich etc. Allgemeine Gebrauchsspuren waren erkennbar. Eine energetische Aufwertung nach heutigen Kriterien ist augenscheinlich erforderlich.
Gesamteindruck:	Doppelhaushälfte mit Renovierungs-/Sanierungsanstau im Einflussbereich von Autobahn und Autobahnzubringer etc.

3. Allgemeines

Vermietbarkeit:	Eine normale Vermietbarkeit wird unterstellt, preisabhängig. Die derzeitige Nutzung ist atypisch.
Verkäuflichkeit:	Eine normale Verkäuflichkeit wird unterstellt, preisabhängig.
Baujahr:	Wohnhaus und Garage 1958, Verbesserungen: Ver- und Entsorgungsleitungen 2014/15, Bad OG 2015, Küche 2014/15, Heizung 2014, Fenster diverse 1993/2000 (alles lt. Angabe)
Geschätzte modifizierte Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Übliche geschätzte Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (siehe Berechnung der Normalherstellungskosten NHK 2010 in der Anlage)

4. Baubeschreibung

der überwiegend vorhanden wertbestimmenden Bau- und Ausbauteile, die in Teilbereichen abweichen können.

Vorbemerkung: Das UG Zimmer konnte nur von außen besichtigt werden.

Wohnhaus

Außenwände: Beton und Mischmauerwerk etc.

Innenwände: Beton, Mauerwerk etc.

Geschossdecken: Massivdecken etc.

Geschosstreppen: Massivtreppen, Natursteinbelag, Raumspartreppe zum DG.

Dachdeckung: Satteldach, Ziegeleindeckung.

Fassade: Verputz, Anstrich, z.T. Holzverkleidung.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden etc.
 z.T. elt.-Rollläden, z.T. Holzverbundfenster.

Türen: Holztüren.

Fußböden: Natursteinfliesen, PVC, Laminat, Vinyl etc.

Wände: Tapeten, Anstrich etc.

Decken: Tapeten, Anstrich etc.

Sonstige Teile der Ausstattung: Bad/WC: Keramischer Fliesenboden, Wandfliesen, keramische- und Stahlblecheinbauegegenstände etc. z.T. Unterbauten.

Küche: Fliesenboden, z.T. PVC-Boden, Fliesenspiegel.

Terrasse: Betonplatten, Markise.

Balkon: Kunststeinplattenbelag, Holzgeländer.

Einbaumöbel.

1 Zimmer im UG wohnraumähnlich ausgebaut, Fliesenboden.

WC im UG außerhalb des Zimmers;
 keramische Fliesen an Wand und Boden.

Gegensprechanlage.

Wasserversorgung: Über Ortsnetz.

Energieversorgung: Über Ortsnetz.

Heizung: Gas-Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung,

- Außenanlage:** Zufahrt / Zugang Betonpflaster und Betonplatten.
Einfassung: Bepflanzung und Zaunanlage, Grenzmauern.
Außentreppe zum UG.
Ziergarten.
Wege Betonplatten etc.
- Garage:** Mauerwerksbau, Hohlkörperdecke,
Wellasbestzementplatteneindeckung,
Holztor mit elt. Antrieb, Betonboden, Montagegrube,
Türe zum Garten, innen Rohzustand.
- Schäden/
Renovierungsanstau:** UG: Wasserschaden an Außenwänden.
DG: Wasserschaden an Dachflächenfenster.
Fassade: Die Fassade benötigt eine Überarbeitung.
Rissbildung an der Fassade.
Holzteile benötigen einen Anstrich.
Garage: Bauteilabrisse erkennbar.
- Allgemein:** Allgemeine Gebrauchspuren und Schönheitsfehler sind
erkennbar.
Die Garagendacheindeckung ist als Sondermüll zu betrachten.
Eine energetische Aufwertung nach heutigen Kriterien ist
wünschenswert.

III. Wertermittlung

1. Bodenwert

Anmerkung: Der genaue Zuschnitt des Grundstückes wurde nicht erhoben und auch nicht planmäßig dargestellt. Der dem Gutachten beigefügte Lageplan stellt keine katastermäßige Darstellung der Eigentumsverhältnisse dar, sondern dient lediglich als Orientierungshilfe zur allgemeinen Lage.

Lt. Auskunft BORIS-BW vom 14.02.2024 liegt der örtliche Bodenrichtwert

bei **730,00 €/m² ebf.**
 (bis zu einer Tiefe von 40 m)

Nach heutigem Rechts- und Sachstand sollen lt. Auskunft der Stadtverwaltung keine Erschließungskosten mehr anfallen.

Das Grundstück ist als Gesamtes als Bauland zu betrachten.

Demnach ergibt sich folgender Bodenwert:

Flst. 25343, Spielberger Straße 5

Bauland	491 m ²	x	730,00 €/m ²	=	358.430,00 €
Gerundet				=	<u>358.000,00 €</u>

2. Baupreisermittlung zum Stichtag 06.02.2024 bei einem Index von 161,3 (2010 = 90,0)
 auf der Basis 2015 = 100

Neubauwert 2010 in Anlehnung an die NHK 2010 incl. Landes- und Ortsfaktoren	
Typ 2.11 Standardstufe 3	= 736,00 €/m² BGF
Neubauwert 2024	= 1.319,00 €/m² BGF

Somit ergibt sich:

Wohnhaus,
 ca. 262 m² BGF x 1.319,00 €/m² BGF = 345.578,00 €

Garage
 ca. 24 m² BGF x 439,00 €/m² BGF = 10.536,00 €

Zuschlag für bes. Bauteile:
 verbesserter Ausbau UG, wohnraumähnlich
 Balkon, pauschal = 10.000,00 €

Gesamt = 366.114,00 €

Abzug Alterswertminderung nach ImmoWertV Anlage 8 linear
 geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer 30/70 Jahre
F = 0,43

Bauzeitwert = 157.429,00 €

Außenanlagen
 anteilig pauschal ca. 8 % = 12.594,00 €

Bauzeitwert (Wert der baulichen Anlagen) = 170.023,00 €

gerundet = **170.000,00 €**

Bodenwert = **358.000,00 €**

Sachwert gerundet vorläufig = **528.000,00 €**

3. Ertragswert

Die Wohnfläche wurde dem Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe entnommen.

Die nachfolgenden Mieten entsprechen den marktüblichen Mieten (Mietpreisspanne von 7,85 bis 10,05 €/m² Nettokaltmiete).

Die aktuelle Vermietung mit 2.450,00 €/Monat Kaltmiete = 15,03 €/m² bezieht sich auf Einzelzimmervermietung und entspricht nicht der marktüblichen Miete für ein vergleichbares Objekt. Angesetzt wird daher die marktübliche Miete mit max. 10,00 €/m² Mietfläche.

Die Miete ist geschätzt als marktüblich im schadensfreien Zustand.

Der Liegenschaftszins wird lt. Immobilienmarktbericht von 2023 mit 0,7 bis 3,0 % angegeben. Ich wähle aufgrund der Art, Größe und Lage des Anwesens 1,0 % als angemessen (in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht von Karlsruhe).

Die Ertragswertberechnung dient der Plausibilität.

Wohnhaus

incl. Nebenflächen wie Terrasse, Balkon etc. und UG

vermietete Fläche	ca. 163 m ²	x	10,00 €/m ²	=	1.630,00 €
(Wohnfläche 147 m ²)					

Garage		pauschal	=	60,00 €
--------	--	----------	---	---------

Gesamt pro Monat	=	1.690,00 €
------------------	---	------------

Gesamt pro Jahr	=	20.280,00 €
-----------------	---	-------------

Bewirtschaftungskosten:

An Bewirtschaftungskosten, als kalkulatorischen Wert bei Eigennutzung, die nicht als sogenannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete weiterverrechnet oder nicht von Mietern unmittelbar getragen werden, setze ich an:

- Verwaltungskosten = 337,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag = 406,00 €
- Betriebskosten mit angenommen 1 % bezogen auf den Jahresrohertrag = 203,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten mit angesetzt bezogen auf den Jahresrohertrag = 1.995,00 €

Die Bewirtschaftungskosten sind ca. 15 % von 20.280,00 €	=	2.941,00 €
--	---	------------

Jahresreinertrag	=	17.339,00 €
------------------	---	-------------

Jahresreinertrag = 17.339,00 €

Der Jahresreinertrag teilt sich auf in

- den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
 1,0 % aus 358.000,00 € = 3.580,00 €
- den Reinertragsanteil des Gebäudes = 13.759,00 €

Ertragswert der baulichen Anlage (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)

Mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von angesetzt
 RND 30 Jahren; Liegenschaftszins 1,0 %
 ist der Vervielfältiger $V = 25,81$
 analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

somit $13.759,00 \text{ €} \times 25,81$ = 355.120,00 €

Ertragswert der baulichen Anlage gerundet = 355.000,00 €

Grundstückswert = 358.000,00 €

Ertragswert vorläufig = 713.000,00 €

5. Vergleichswert, Marktanpassung

Lt. Immobilienmarktbericht der Stadtverwaltung Karlsruhe von 2023 (letztgültig) ist aufgrund der Situation auf dem Immobilienmarkt ein Marktanpassungsfaktor von $F = 1,42$ in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht der Stadt Karlsruhe auf den Sachwert bei vergleichbaren Objekten anzuwenden.

Gewählt $F = 1,42$ wegen:

- Baujahr und Lage im Stadtteil
- Art des Gebäudes
- Lage auf dem Immobilienmarkt 2023

Das Objekt wird als Sachwertobjekt gehandelt und ist demnach als Sachwertobjekt einzustufen.

Es wird ein Marktanpassungsfaktor von $F = 1,42$ gewählt.

6. Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale

1. Abt. II Grundbuch: Nr. 2	Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ohne Wertauswirkung.	=	<u>0,00 €</u>
2. Baulast:	Kein Eintrag	=	<u>0,00 €</u>
3. Schäden und Renovierungsanstau			
Gebrauchsspuren, wie vor beschrieben etc.	(nur Reparaturen zur Nutzbarmachung, nicht Neuherstellung und ohne energetische Aufwertung!) Pauschal geschätzt	= -	<u>25.000,00 €</u>
4. Overrentberechnung	Aktuelle Miete	=	2.450,00 €/Monat Kaltmiete
	Marktübliche Miete	=	1.690,00 €/Monat Kaltmiete
	Differenz	=	760,00 €/Monat Kaltmiete
	x 12	=	9.120,00 €/Jahr
	Abzug BW-Kosten wie vor = 15 %	=	1.368,00 €/Jahr
		=	7.752,00 €
	kapitalisiert 1 % auf 2 Jahre angenommen		
	Mietdauer bei Wohngemeinschaften $V = 1,97$		
	Somit $7.752,00 € \times 1,97$	=	15.271,00 €
	gerundet	=	<u>15.000,00 €</u>

IV. Zusammenstellung der Werte.

Sachwert -vorläufig-	=	528.000,00 €
Ertragswert -vorläufig-	=	713.000,00 €
Marktangepasster Sachwert –vorläufig-	=	750.000,00 €

Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale:

1. Abt. II Grundbuch:	=	0,00 €
2. Baulast:	=	0,00 €
3. Schäden, Renovierungsanstaue, Gebrauchsspuren etc. wie vor beschrieben	= -	25.000,00 €
4. Overrentberechnung wie vor	= +	<u>15.000,00 €</u>

Verkehrswert zur Zwangsversteigerung **= 740.000,00 €**

(Anmerkung: Eine energetische Aufwertung wurde nicht berücksichtigt)

V. Verkehrswert

"Der Verkehrswert (Legaldefinition) 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 sonstigen Gegenstandes der Wertschätzung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet.

Der bedingte Verkehrswert zum **Stichtag 06.02.2024** für die wirtschaftliche Einheit

- bestehend aus dem Grundstück Flst. 25343 und der darauf stehenden Doppelhaushälfte mit Garage
- Spielberger Straße 5, 76227 Karlsruhe - Rüppurr
- wird festgestellt auf:

740.000,00 €

(In Worten: Siebenhundertvierzigtausend Euro)

Aufgestellt:

Diese Fertigung dient ausschließlich der Information und zur Vervielfältigung. Die Anlagen sind unvollständig. Persönliche Daten und Grundbuchaussagen sind gelöscht. Das Gutachten ist möglicherweise um wesentliche Inhalte gekürzt. Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht eingesehen oder gegen Gebühr dort angefordert werden.

Ohne Unterschrift und Stempel wird für die Wertschätzung keine Haftung übernommen.

Dem Sachverständigen und seinen Mitarbeitern ist generell untersagt, Bietinteressenten weitere Auskünfte zum Gutachten zu erteilen.

75196 Remchingen, den 22. Februar 2024

VI. Anlagen

zur Wertschätzung über das Anwesen: Spielberger Straße 5, 76227 Karlsruhe – Rüppurr

Anlagen im Internet nur auszugsweise!

1. Aufnahmen vom 06.02.2024
2. Ortsplanauszug
3. Kopie Lageplan aus Vorgutachten
4. Planunterlagen aus Vorgutachten
5. Berechnung der Normalherstellungskosten NHK 2010
6. Bodenrichtwertauskunft

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



von immobilienpool.de bereitgestellt
Weiterverkauf an oder Verkauf durch
Dritter ist untersagt!

06 02 2024



06 02 2024



06 02 2024



pool.de bereitgestellt -
oder Verkauf durch
Untersagt

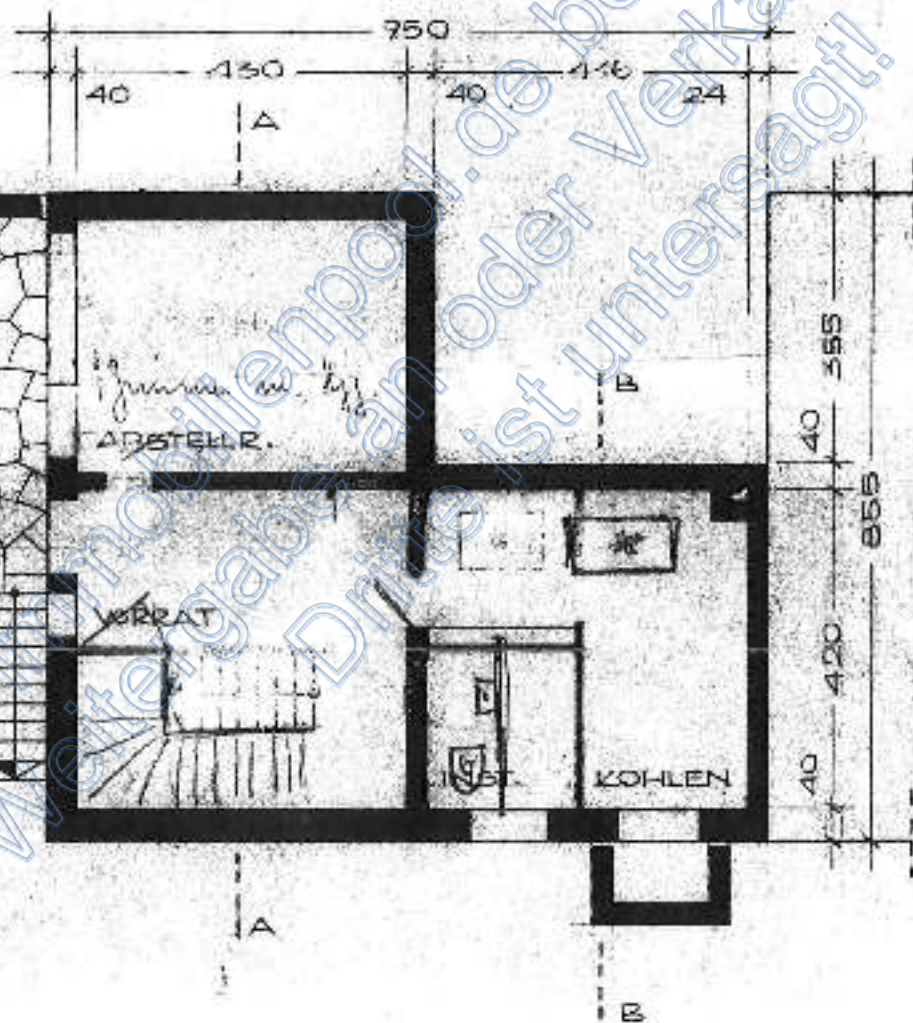
06 02 2024

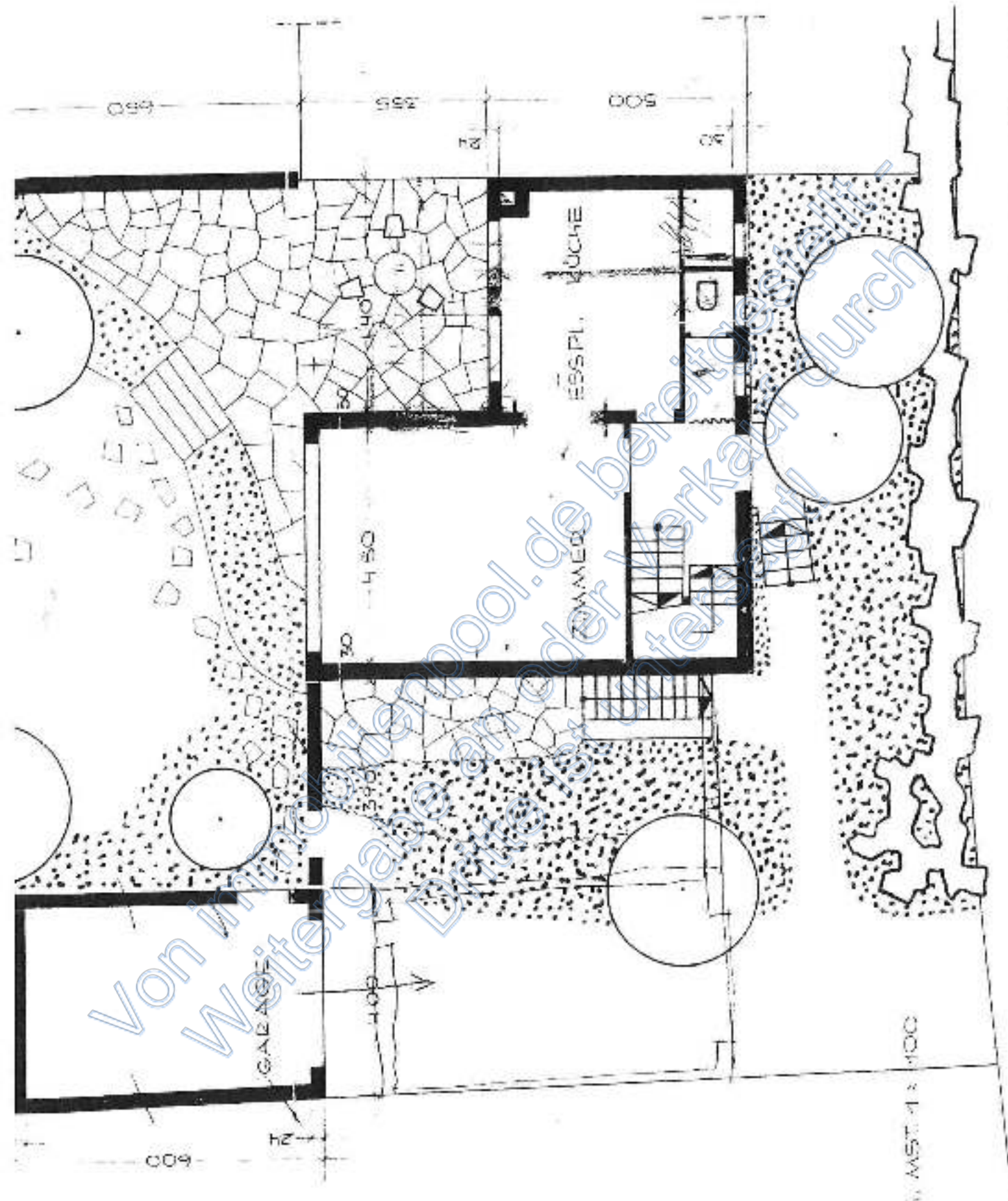
100

LSTR. 7

2

KELLER

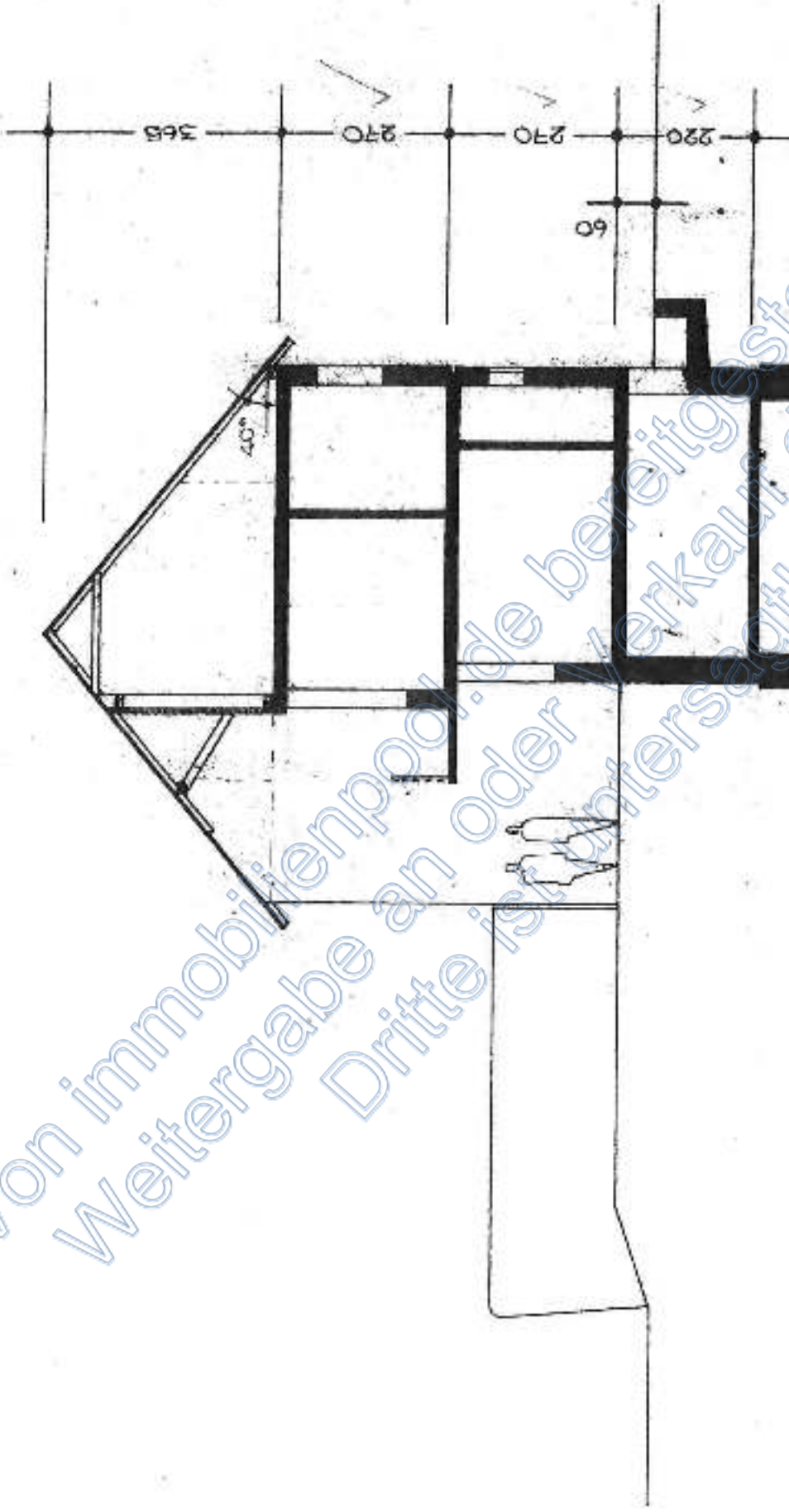




ERDGESCH., MSTR. 1:100

OBERGESCHOSS

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



SCHEITZ B - B

VERLEBUNG, 17.11.98
VERLEBUNG, 17.11.98

Amtsgericht Karlsruhe 2 K 48/23

Anlage zum Gutachten 24/011 vom 22.02.2024

Berechnung der Normalherstellungskosten nach NHK 2010

Typ: 2.11 Doppel und Reihenhäuser

	Wägungs- anteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		1			
Dächer	15		1			
Außentüren und Fenster	11			1		
Innenwände- und -türen	11		1			
Deckenkonstruktion und Treppen	11			1		
Fußböden	5			1		
Sanitäreinrichtungen	9			1		
Heizung	9			1		
Sonstige technische Ausstattung	6			1		
Kostenkennwerte für Gebäudeart	100	615,00	685,00	785,00	845,00	1.180,00

Somit: 49,0 % von 685,00 €/m² = 335,65 €/m² BGF

51,0 % von 785,00 €/m² = 400,35 €/m² BGF

= 736,00 €/m² BGF

Standardstufe 3

Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung = 70 Jahre

8 Modernisierungspunkte von 20 möglichen = mittlerer Modernisierungsgrad

Modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 30 Jahre