

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!**



Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing.
Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswertermittlungen in Karlsruhe – Website: www.dr-leute.de
VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN SOWIE MIETEN UND PACHTEN
Haydnplatz 3, 76133 Karlsruhe, Tel. (0721) 85 35 25, Fax (0721) 985 01 99; Email: buero@dr-leute.de

VERKEHRSWERT GUTACHTEN

Az: 2 K 55/24



Der Verkehrswert für das (**mit einem Zweifamilienwohnhaus/Doppelhaus**) bebaute Grundstück Flst.-Nr. 102 in 76275 Ettlingen, Bruchhausen, Badstraße 24, 24 a wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2025 ermittelt zu

EUR 670.000,00

(in Worten: Sechshundertsiebzigtausend Euro).

Karlsruhe, 01.04.2025
Az (SV intern): WZ 132/24-76275

PDF-Ausfertigung

**GLIEDERUNG DES GUTACHTENS**

	Seite
I. Allgemeine Angaben	03
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	08
Wertermittlungsverfahren	10
Grundlagen Wertermittlung	14
Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	18
III. Grundstücksbeschreibung	20
IV. Gebäudebeschreibung	24
- Mängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau	31
- Maschinen/Betriebseinrichtungen	32
- Mietbindung/en	33
V. Verkehrswertermittlung	34
- Ermittlung Bodenwert	34
- Ermittlung Sachwert	35
- Verkehrswert	37
VI. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
- Stadt-/Ortsplan / Lageplan	Anlage 1, Blatt 1- 3
- Planunterlagen / Flächenberechnung	Anlage 2, Blatt 1-12
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 3, Blatt 1- 4
- Grundbuchauszug	Anlage 4, Blatt 1-10



I. Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer:

2 K 55/24

Beschluss vom:

18.10.2024

In Sachen:

Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsobjekt:

Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaus)

Flurstück-Nr.: 102

Straße: Badstraße 24, 24 a

Ort: 76275 Ettlingen, Bruchhausen.

Wohnfläche

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

Rechte Haushälfte (Haus 24)

EG.	ca.	52,72	qm
OG. (inkl. antlg. Balkon)	ca.	45,57	qm
DG. (inkl. antlg. Balkon)	ca.	29,41	qm
Wohnfläche	ca.	127,70	qm

Linke Haushälfte (Haus 24a)

EG.	ca.	51,09	qm
OG. (inkl. antlg. Balkon)	ca.	44,71	qm
DG. (inkl. antlg. Balkon)	ca.	28,90	qm
Wohnfläche	ca.	124,70	qm

zuzügl. Nutzflächenbereiche (je Haushälfte):
UG./Flur, Haustechnikraum, Kellerraum, Hobbykeller (kein Aufenthaltsraum gem. Landesbauordnung BW);
Terrasse/Freisitz;
Heizraum (DG.);
Hauszugang, PKW-Stellplatz, Vor-/Gartenbereich/e.

Hinweis: Die vorgenannten Flächenangaben basieren auf den in den vorliegenden Flächenberechnungen enthaltenen Flächenangaben (siehe Anlage 2). Hierzu ist allerdings anzumerken, dass die vorliegenden Flächenberechnungen für die beiden Haushälften jeweils einen Rechenfehler enthalten: die Aufsummierung der für die einzelnen Räume angegebenen Flächen führt nicht zu der in der jeweiligen Flächenberechnung ausgewiesenen Gesamtbruttowohnfläche.

Grundlage für die vorgenannten Flächenangaben sind jeweils die in den vorliegenden Flächenberechnungen angegebenen Flächen für die einzelnen Räume unter Berücksichtigung eines Putzabzuges in Höhe von jeweils 3%.



Hinweis: Maßgebend für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind nicht die ermittelten/geschätzten Wohn-/Nutzflächen sondern die ermittelte/geschätzte Bruttogrundfläche (BGF = Summe der Grundflächen aller Grundriss-ebenen eines Bauwerks u. deren konstruktive Um-schließungen).

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

1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbucheintrag (Anlage 4).

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

Die beiden Haushälften waren vermietet mit unbefristeten Wohnraummietverträgen.

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

Besichtigt wurde das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen.

3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswerts.
Wertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe - Vollstreckungsgericht - vom 18.10.2024.

Auszug aus dem Beschluss vom 18.10.2024:

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

- Antragstellerin -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

- Antragsgegner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Ettlingen-Bruchhausen

- zu je Anteil 1/2 - an

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Bruchhausen	102	Gebäude- und Freifläche	Badstraße 24, 24 a	383	42024

hat das Amtsgericht Karlsruhe am 18.10.2024 beschlossen:

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

Wertermittlungsstichtag/e: 19.03.2025**Qualitätsstichtag/e: 19.03.2025**

4. Ortsbesichtigungen: 19.11.2024

Beim **1. Ortstermin** (OT) waren anwesend:

Frau ;

Herr ;

Mieterin Haus 24 und Familienangehörige;

der Sachverständige und Mitarbeiter.

19.03.2025

Beim **2. Ortstermin** (OT) waren anwesend:

Frau ;

Herr ;

Mieterin Haus 24 a;

der Sachverständige (SV) und Mitarbeiter.



5. Unterlagen:

Planunterlagen mit Flächenberechnungen sowie Außen- und Innenbesichtigung/en des bewertungsrelevanten Anwesens; Wohn-/Nutzfläche/n u. BGF geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/Nutzfläche/n u. BGF bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens; Ortsbesichtigung/en durch den Sachverständigen am 19.11.2024 und 19.03.2025; Stadtplan/Ortsplan/Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

Hinweis: Die fotografische Dokumentation des Sachverständigen (siehe Anlage 3) enthält keine Innenaufnahmen der linken Haushälfte (Haus 24a). Die Mieterin hat im Ortstermin die Anfertigung von Innenaufnahmen verweigert.

6. Weitere Unterlagen:

- 6.1 Grundbuchauszug vom 06.06.2024, Amtsgericht Maulbronn.
- 6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des örtl. Gutachterausschusses.
- 6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.
- 6.4 Ein Energieausweis wurde nicht vor-gelegt bzw. ist nicht vorhanden.
- 6.5 Auszug Mietvertrag Haus 24 a.

- 6.6 Mängelliste der Mieterin Frau Haus 24 und fotografische Mängeldoku-mentation der Mieterin Haus 24 a.



6.7 Angaben zu den je Haushälfte zum Stichtag erzielten Mieteinnahmen.

7. Grundbuchdaten:

7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Bruchhausen, Blatt 42024.

7.2 Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen:

Flurstück-Nr. 102,
Badstraße 24, 24 a,
Gebäude- und Freifläche,
383 qm.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:

Siehe Grundbuchauszug, Anlage 4.

7.4 In Abt. II ist eingetragen (siehe Anlage 4):

Lfd.Nr. 1:

Zwangsvorsteigerungsvermerk.



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. Wohnungs- wesen (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.

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.

Für Außenbereichsgrundstücke nach § 35 BauGB sind üblicherweise keine Bodenrichtwerte ermittelt. Der Bodenwert ist deshalb aus vergleichbaren Gebieten abzuleiten.

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

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der (mittleren) 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. Dabei ist von einer pauschalen Übernahme von Zinssätzen/Zinssatzempfehlungen a. d. Literatur abzuraten, da für den Zinssatz die regional unterschiedlichen Marktgegebenheiten maßgebend und regional angemessen zu berücksichtigen sind.

Der entsprechende stichtagsbezogene Liegenschaftszinssatz wurde unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstücksgröße u. Grundstücksbebauung sowie unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt gemäß der zum Stichtag lagespezifischen Marktsituation angenommen.

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.



Grundlagen Wertermittlung

Gutachtenzweck

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den im Gutachten angegebenen Gutachtenzweck bestimmt.

Allgemeine Pflichten und Annahmen des öbuv. 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 ist, 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) 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 Untersuchen 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 ebenfalls 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.

Energieeinsparverordnung (EnEV) / Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014/2016 kennt für den Gebäudebestand energetische Nachrüstpflichten und sogenannte bedingte Anforderungen. Nachrüstpflichten nach § 10 EnEV betreffen insbesondere die Dämmung von begehbarer 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 Er-



neuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

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

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

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

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

Energieausweis

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

III. Grundstücksbeschreibung

1. Ort: 1.1 Ort: Ettlingen.

1.2 Ortsteil: Bruchhausen.

1.3 Straße: Badstraße 24, 24 a.

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

2.2 Straßenqualität:
Anliegerstraße/Wohnstraße.

2.3 Entfernung zum Orts-/Stadt-
teilzentrum:
ca. 400 m (Rathaus bzw. Orts-
verwaltung Bruchhausen);
ca. 3,5 km (Marktplatz Ettlin-
gen).

2.4 Gute Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:
Bus und S-Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n:
Bus: ca. 200 m;
S-Bahn: ca. 450 m.

3. Wohnlage:
Mittlere Wohnlage.

4. Geschäftslage:
Keine Geschäftslage (ausgenommen
Freiberufler).

5. Art der Bebauung/Nutzung
in der Straße/Ortsteil:
Bauweise mit überwiegend Wohnbebau-
ung; nahegelegen auch diverse ge-
werbliche Nutzung entlang der Land-
straße;

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort/Ortsteil bzw. nahegelegen vorhanden;
Geschosszahl: überwiegend 1 $\frac{1}{2}$ bis 2 $\frac{1}{2}$ geschossige Bebauung/en;
Offene Bauweise.

6. Topographische Grundstückslage:

Überwiegend ebene Lage, leichtes Gefälle im rückwärtigen Grundstücksteil.

7. Gestalt/Form/Größe:

Unregelmäßig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 1),
Grundstücksgröße: 383 qm;
Grundstückstiefe: bis zu ca. 35 m;
Straßenfront/Breite: ca. 17 m.

8. Erschließungszustand:

8.1 Straßenausbau:
Ausgebaute Anliegerstraße bzw. Wohnstraße.

8.2 Gehwegbereich/e:
Teilweise vorhanden.

8.3 Öffentliche Parkierung:
Im Straßenraum.

8.4 Öffentliches Grün:
Unmittelbar nicht vorhanden.

8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden.

8.6 Verkehrsimmisionen:
Übliche, innerörtliche Verkehrs-/Immissionen.

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

10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit: Einseitige Grenzbebauung (in Teilbereichen), sonst offene Bebauung.

11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse.

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

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

14. Entwicklungsstufe: Baureifes und bebautes, voll erschlossenes Grundstück.

15. Planungsrecht: Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe weist die Fläche als „Wohnbaufläche (W)“ aus.

Es handelt sich um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich.

Gem. § 34 BauGB Abs. 1 ist daher im Regelfall als Beurteilungsmaßstab bezüglich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung die vorhandene Bebauung bzw. die „Einfügbarkeit eines Objekts in der näheren Umgebung“ heranzuziehen.

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.



IV. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekt:

Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaus)

Flurstück-Nr.: 102

Straße: Badstraße 24, 24 a

Ort: 76275 Ettlingen, Bruchhausen.

Baujahr:

ca. 2001.

Dachform:

Satteldach mit Dachgauben; Teilbereich/e Flachdachausführung.

Wohnfläche

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

Rechte Haushälfte (Haus 24)

EG.	ca.	52,72	qm
OG. (inkl. antlg. Balkon)	ca.	45,57	qm
DG. (inkl. antlg. Balkon)	ca.	29,41	qm

Wohnfläche	ca.	127,70	qm
-------------------	------------	---------------	-----------

Linke Haushälfte (Haus 24a)

EG.	ca.	51,09	qm
OG. (inkl. antlg. Balkon)	ca.	44,71	qm
DG. (inkl. antlg. Balkon)	ca.	28,90	qm

Wohnfläche	ca.	124,70	qm
-------------------	------------	---------------	-----------

zuzügl. Nutzflächenbereiche (je Haushälfte):

UG./Flur, Haustechnikraum, Kellerraum, Hobbykeller (kein Aufenthaltsraum gem. Landesbauordnung BW);
Terrasse/Freisitz;
Heizraum (DG.);
Hauszugang, PKW-Stellplatz, Vor-/Gartenbereich/e.

Hinweis: Die vorgenannten Flächenangaben basieren auf den in den vorliegenden Flächenberechnungen enthaltenen Flächenangaben (siehe Anlage 2). Hierzu ist allerdings anzumerken, dass die vorliegenden Flächenberechnungen für die beiden Haushälften jeweils einen Rechenfehler enthalten: die Aufsummierung der für die einzelnen Räume angegebenen Flächen führt nicht zu der in der jeweiligen Flächenberechnung ausgewiesenen Gesamtbruttowohnfläche.

Grundlage für die vorgenannten Flächenangaben sind jeweils die in den vorliegenden



Flächenberechnungen angegebenen Flächen für die einzelnen Räume unter Berücksichtigung eines Putzabzuges in Höhe von jeweils 3%.

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

Gebäudenutzung/en:

Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaus)

Je Haushälfte:

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

EG.: Hauseingang mit Flur/Diele, WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Terrasse;

Hauszugang, PKW-Stellplatz, Vor-/Gartenbereich/e.

OG.: Flur/Diele, Bad/WC, 2 Zimmer, Balkon.

DG.: Studio, Heizraum, Balkon.

Geschosskonstruktion/en:

Massivbauweise.

Fundamente:

Stahlbeton.

Kellerwände:

Stahlbeton u./o. Mauerwerk.

Außenwände/Fassade:

Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem, Putzfassade mit Anstrich; Teilbereiche m. LM-Wellplattenbekleidung;



Innenwände:

Balkone jeweils mit Eisengländer (feuerverzinkt).

Geschossdecke/n:

Mauerwerk, teils Leichtbau.

Treppe/n:

Stahlbeton-/Decken.

Türen:

Einläufige Einholmtreppe (Eisenkonstruktion) mit Holzstufen und Edelstahlhandlauf; zwischen EG. und UG. als Massivtreppe mit Fliesenbelag.

Fenster:

LM-/Hauseingangstürelement/e mit Isolierglaseinsätzen;
Holz-/Innentürelement/e bzw. furnierte Türelemente;
UG. mit Stahl-/Blechtüren.

Deckenflächen:

Kunststoff-/Isolierglasfenster mit Rollladen; teils mit abschließbaren Beschlägen;
Kunststoff-/Dachliegeisolierglasfenster ohne Rollladen, vereinzelt elektr. Steuerung;
UG. teils mit Stahlrahmen-/Einfachglasfenster mit Mäusegitter.

Wandfläche/n:

Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung; teils abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung.

Bodenbeläge:

Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung;
Küchen mit Fliesenspiegel;
Sanitärräume mit Teilstfliesungen.

Laminat- und Fliesenbodenbeläge;
Küchen und Sanitärräume mit Fliesenbelägen;
Balkone mit Fliesenbelägen;



Terrassen mit Betonplattenbelägen;
UG. teils Betonboden mit Beschich-
tung.

Heizung/Warmwasserversorg.: Je Haushälfte: Warmwasser-/Zentral-
heizung (Heizmedium Gas, Bj. ca. 2001)
überwiegend als Fußbodenheizung,
teils mit Heizkörper/Radiatoren mit
Thermostatventilen;
Bäder/WCs mit Handtuchheizkörper;
zentrale Warmwasser-Bereitung.

Sanitäranlage/n:

UG.: Hausanschlüsse; Waschküche mit
Waschmaschinenanschluss, Ausguss-
becken u. Pumpensumpf;
EG.: Küche mit Zu-/Abfluss; WC mit
Handwaschbecken und WC;
OG.: Bad/WC m. Eck-Einbaubadewanne,
Einbaudusche m. Duschkabine, Wasch-
becken und WC.

Elektroinstallation:

Durchschnittliche E-Ausstattung/en
und E-Verteilung/en;
Überwiegend elektrische Rollladen-
steuerungen;
FS-Anschlüsse / SAT-Anlage;
Klingel-/Sprechanlage/n.

Einbauküche/n:

Mietereigene Einbauküchen vorhan-
den, jeweils ohne Bewertung.

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

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

Einbauten/Schränke:

Keine wertrelevanten vorhanden.



Besondere Einbauten: Wäscheabwurfschacht.

Dachkonstruktion/en: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Dachgauben und mit Ziegel-/Dachsteineindeckung; Teilbereich/e (Balkone) Flachdachausführung.

Grundrissgestaltung: Baujahresgemäße, funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en; Küchen und Sanitärräume jeweils mit Tageslicht; Haushälften jeweils mit Balkonen; 1 PKW-Stellplatz je Haushälfte.

Barrierefreiheit: Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).

Außenanlagen: Hauszugänge befestigt mit Betonpflastersteinen; PKW-Stellplätze befestigt m. Betonpflastersteinen u./o. Rasengittersteinen; Hauseingänge jeweils mit Vordach; Diverse Einfriedungen; Terrassenflächen mit Betonplattenbelägen; Befestigter Freisitz mit mietereigener Überdachung/Pergola; Wege Gartenbereich/e befestigt mit Betonplattenbelag; Teilbereich/e m. Garten-/Grenzzaun u./o. Garten-/Grenzmauer; Außenwasseranschlüsse; Vor-/Gartenbereiche bepflanzt/begrünt.

Hinweise zur Gebäudebeschreibung

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

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

Sofern nachfolgend Kosten für Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten angegeben 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 unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards angenommen, um eine nachhaltige Nutzung/ggf. Vermietung sicher zu stellen.



Abschließende Beurteilung:

Das Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaus) befand sich zum Stichtag augenscheinlich in einem baujahresgemäßen Unterhaltungszustand mit mittlerer bzw. durchschnittlicher Ausstattungsqualität.

Zum Stichtag besteht in Teilbereichen baujahresgemäßer und überdurchschnittlicher Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparatur-/Sanierungsbedarf (siehe Hinweise auf S. 31).



Baumängel/Bauschäden/Reparatur-/Instandsetzungsstau

Nachfolgender Instandhaltungsrückstau bzw. Teil-/Instandsetzungs-/Sanierungsbedarf wurde im Ortstermin augenscheinlich vom SV festgestellt u./o. gem. Mit-/Eigentümer-, Mieter- u./o. Hausverwalter-/Bekunden bekannt:

Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaus)

- Teil-/Instandsetzung Putzfassade/n (diverse Verfärbungen, Rissbildungen und Ablösungen in Teilbereichen erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung der Trauf- und Ortgangschalung sowie der sichtbaren Dachhölzer (Malerarbeiten);
- Teil-/Instandsetzung der Kunststoff-/Isolierglasfenster (Einstellen/Nachstellen der Beschläge, Austausch von Fensterdichtungen, Gangbarmachung von Rollläden);
- Diverse Verputz-/Maler- und Tapezierarbeiten in den Wohnräumen einschließlich Beseitigung diverse Rissbildungen, Beseitigung Schimmelbildung in Teilbereichen sowie Beseitigung ehem. Wasserschaden UG.);
- Teil-/Instandsetzung der Abdichtung sowie der Fliesenbeläge der Balkone (diverse Rissbildungen im Fliesenbelag, Ablösungen an den Balkonunterseiten sowie Einregenstellen/Fechtestellen in den Wohnräumen erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung Laminat- und Fliesenbodenbeläge (Ausbesserungsarbeiten in Teilbereichen);
- Teil-/Instandsetzung Sanitärinstallationen (gem. Angabe im Ortstermin funktioniert im Haus 24 u.a. das Ausgussbecken um UG. sowie das WC im EG. nicht ordnungsgemäß);
- Gärtnerische Instandsetzungsarbeiten (Beseitigung Wildwuchs);
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten (u.a. Erneuerung dauerelastische Silikonfugen Sanitärräume).

Für die Verkehrswertermittlung wird die **Wertminderung** (nicht Reparatur-/Sanierungs-/Instandsetzungskosten) wegen vorhandenem Instandhaltungsrückstau bzw. Sanierungs-/Reparaturbedarf (einschließlich ggf. anfallender Mietausfälle/Mietminderungsansprüche) nach sachverständigem Ermessen geschätzt mit insgesamt rd. **€ 95.000,-**.



Maschinen- und Betriebseinrichtung/en

Gemäß SV-Erkenntnissen sind **keine eigentümereigenen** Maschinen- und Betriebseinrichtung/en vorhanden.

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



Mietbindung/en

Im Ortstermin war das Bewertungsobjekt vollständig vermietet. Mietverträge wurden dem Sachverständigen trotz Anforderung nur auszugsweise für Haus 24 a vorgelegt.

Gemäß Angaben im Ortstermin sind die beiden Haushälften zum Stichtag zu folgenden Konditionen vermietet:

Rechte Haushälfte (Haus 24):

Name der Mietpartei:

Monatliche Kaltmiete: € 600,-.

Linke Haushälfte (Haus 24 a):

Name der Mietpartei:

Monatliche Kaltmiete: € 900,-.



V. Verkehrswertermittlung/en

Ermittlung Bodenwert

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	102	383,00 qm
Gebäude-/Freifläche		383,00 qm

Wertermittlungsstichtag:

19.03.2025

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses - in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag
01.01.2023: qm/ebf. 490,00 €
(Richtwertzone 35615000, B, MD, WGFZ 0,6, t35)

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:

Ermittelter Bodenwert in €/qm 490,00 €

Bodenwert	383,00 *	490,00 € =	187.670,00 €
Bodenwert gerundet	383,00 qm		= 187.670,00 €

Hinweis Marktanpassung:

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschusses im südlichen Landkreis Karlsruhe hat ergeben, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2023 vorlagen. Insofern erfolgt keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

**Ermittlung Sachwert**

Wertermittlungsstichtag: 19.03.2025

Nutzungsgruppe: 1.11 Freistehendes Zweifamilienwohnhaus

Standardstufe: überwiegend 3

Baujahr: 2001

Stichtagsjahr: 2025

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

467 qm

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

Normalherstellungskosten 2010:

875 €/qm

BGF * NHK 2010

= 408.625 €

Herstellungskosten 2010

408.625 €

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

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) IV. 2024: 130,8

Veränderungsrate: 84,7 %

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

am Wertermittlungsstichtag: 754.730 €

Gesamtnutzungsdauer gem. SW-RL: 70 Jahre

Restnutzungsdauer gem. SW-RL: 46 Jahre

Wertminderung wegen Alters (linear) 34,29 %

Wertminderung - 258.797 €

Zuschlag für werthaltige in der BGF nicht
erfasste Bauteile (Zeitwert) + 24.000 €
(Balkone, Dachgauben, Vordächer, etc.)

Zuschlag für Einbauten (Zeitwert) + 0 €

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus 519.933 €**Hinweis:**

Der gewählte NHK-Ansatz wurde unter Berücksichtigung der angesetzten, notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen festgelegt.

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von 46 Jahren wurde unter Berücksichtigung der Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer, des Modells der wirtschaftlichen RND für Wohngebäude der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) sowie unter Berücksichtigung von Modernisierungen und der angesetzten Instandhaltungsmaßnahmen festgelegt.

Im Übrigen stellt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Sachwertverfahren eine Modellgröße dar.



Zusammenstellung der Sachwerte

1. Zweifamilienwohnhaus		519.933 €
Gebäu dewert/e insgesamt		519.933 €
Wertansatz bauliche/sonstige Außenanlagen	+	21.000 €
Wert der baulichen u. sonstigen Anlagen		540.933 €
Bodenwert	+	187.670 €
Vorläufiger Sachwert		728.603 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)		1,05
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		765.033 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zuschläge	+	0
Abschläge (Instandhaltungsstau)	-	95.000 €
Marktangepasster Sachwert		670.033 €
Marktangepasster Sachwert (gerundet)		670.000 €

Hinweis: Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts am fiktiv schadensfreien Objekt der ermittelte Sachwertfaktor/Marktanpassungsfaktor anzubringen.

Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Kosten für Baumängel/Bauschäden/Instandsetzungsstau erfolgt anschließend ohne Marktanpassung.

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe weist für Zweifamilienwohnhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. € 728.500,- einen Sachwertfaktor in Höhe von ca. 1,05 aus (es wird diesbezüglich auf die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Informationen zum Immobilienmarkt Karlsruhe (01.01.2024 bis 30.06.2024) verwiesen). Insoweit legte der Sachverständige unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt diesen Sachwertfaktor zu Grunde.



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 verzerrn (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 Annähmlichkeiten des Alleinwohnens verschafft. Insofern ist es sinnvoll u. sachgerecht in diesem Marktsegment vom Sachwert auszugehen. Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtsprechung durchgesetzt (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68 NJW 1970 S. 2018; vom 6.12.74 V ZR 95/73, WM 1975 S. 256; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055, 1058; OLG Köln vom 28.8.62 9 U 28/58, MDR 1963 S. 411).

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Der fiktiv schadensfreie **Sachwert** (ohne Marktanpassung) wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2025 mit rd. **EUR 728.500,-** ermittelt.

Gem. führender Fachliteratur ist der **Sachwert i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch**. Es handelt sich um einen Zwischenwert, aus dem der Verkehrswert unter **Berücksichtigung der jew. Lage auf dem Grundstücksmarkt** abzuleiten ist.



Bei der Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert sind Lage, Art, Größe und Marktgängigkeit des Objektes sowie die Angebots- und Nachfragekonstellation am jeweiligen Wertermittlungsstichtag entscheidend.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktor herangezogen. **Denn allein nach bautechnischen Gesichtspunkten kann der jew. Verkehrswert eines solchen Grundstücks nicht beurteilt werden.** Diese Auffassung wird auch v.d. Rechtsprechung vertreten (BGH vom 25.02.1953 II ZR 172/52, BGHZ. Bd.9, S.98).

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

Der Verkehrswert für das **(mit einem Zweifamilienwohnhaus/Doppelhaus)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 102 in 76275 Ettlingen, Bruchhausen, Badstraße 24, 24 a wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **19.03.2025** ermittelt zu

EUR 670.000,00

(in Worten: Sechshundertsiebzigtausend Euro).

Besondere Angaben zum Gutachten:

- a) Im Ortstermin war das Bewertungsobjekt vollständig vermietet (siehe Hinweise auf S. 33, oben).
- b) Es wurde im Ortstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) Es sind augenscheinlich keine eigentümereigenen Maschinen- u. Betriebseinrichtungen vorhanden.
- d) Soweit bekannt liegen für das Anwesen derzeit keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.



Die Gebäude-, Bau-, Wohnungs- und Ausstattungsbeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen o. bautechnischen Einzelheiten. Soweit zugänglich und bewertungsrelevant wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Konstruktionsmerkmale angefertigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche u. tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Bruttogrund- u. Nutz-/Wohnflächen wurden auftragsgemäß nicht aufgemessen; sie beruhen auf groben Schätzungen u. sind ohne Gewähr. Massabweichungen in kleinem u./o. größerem Umfange sind möglich.

Ggf. ermittelte Kosten für Bauschäden, Reparatur- u. Instandsetzungskosten beruhen auf groben Schätzungen u. sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinem u./o. größerem Umfange sind möglich. Der SV konnte weder bauteilzerstörende Untersuchen (auch nicht der tragenden Bauteile) noch Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen bzw. Ausstattungen vornehmen.

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

Karlsruhe, 01.04.2025

Der Sachverständige

