

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!**

Sandra C. Ital

Von der Industrie- und Handelskammer
Karlsruhe öffentlich bestellt und
vereidigte Sachverständige
für Bewertung von Immobilien und
unbeweglichen Grundstücken

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

1.604/100.000 Miteigentumsanteil an einem Wohngrundstück
(Flurstück Nr. 626) als Sonderimmobilie „Seniorenzentrum
Karl-Siebert-Haus“ verbunden mit dem Sondereigentum an
dem 1-Zimmer-Appartment im 3. Obergeschoss (Nr. 45) mit ca.
26 m²

Stephanienstraße 43, D – 76133 Karlsruhe



AZ: 2 K 56/24

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) zum
Wertermittlungsstichtag 29.11.2024 zu

78.000 €

(in Worten: Achtundsiebzigtausend EURO)

Sachverständigengutachten vom 22.02.2025 – Fertigung Nr. 4/5

Sandra C. Ital

o.b.u.v. Sachverständige
(HK Karlsruhe)
Dipl.-Ing. Architektin BDA
Dipl. Sachverständige (DIA)

Bietigheim

Gewerbestraße 2
D-70667 Bietigheim
Mobil +49 (0) 7142-61 00310

Mannheim

Hennrichstraße 5
D-68305 Mannheim

mail: info@svb-bewertung.de

St.Nr.: 39169 / 39001
USt-ID: DE211000398

Inhaltsverzeichnis

0. Zusammenfassung der Daten.....	4
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Auftrag.....	5
1.2 Stichtage	5
1.3 Vorbemerkungen	6
1.4 Voraussetzungen der Wertermittlung.....	6
1.5 Besondere Umstände der Wertermittlung.....	8
1.6 Unterlagen.....	11
1.7 Ortsbesichtigung	14
2. Bewertungsgrundsätze	15
2.1 Grundlagen	15
2.2 Bewertungsmethoden.....	17
3. Beschreibung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	19
3.1 Grundstücksmarkt Karlsruhe	19
4. Kennzeichnung des Wertermittlungsgegenstandes	20
4.1 Allgemeine Hinweise.....	20
4.2 Rechtliche Gegebenheiten	20
4.3 Bewertung der dinglich gesicherten Rechte hinsichtlich der Wertminderung für den Bewertungsgegenstand.....	24
4.4 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	26
4.5 Beschreibung des Standortes.....	27
4.6 Beschreibung des Grundstückes.....	29
4.7 Bauliche Anlagen	31
4.8 Bauliche Flächen	33
5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
6. Ermittlung des Vergleichswertes (Bodenwert)	35
6.1 Ermittlung des Bodenwertes.....	35
6.2 Berechnung des Bodenwertes	37
7. Ermittlung des Ertragswertes	38
7.1 Ermittlungsgrundlagen	38
7.2 Berechnung des Ertragswertes	42
8. Ermittlung des Vergleichswertes	43
8.1 Ermittlungsgrundlagen	43
9. Bemessung des Verkehrswertes (Marktwertes)	44
9.1 Ermittelte Werte	44
9.2 Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes).....	44

9.3	Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes)	45
9.4	Angaben zum Gutachten	45
10.	Schlussfeststellungen	46

Anlagen

1. **Wertermittlung**
2. **Kartenauszüge**
3. **Fotodokumentation**

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

0. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN

WERTERMITTLUNGSGEGENSTAND

1.604/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (Flurstück Nr. 626), Pflegeheim unter der Anschrift Stephanienstraße 43, D- 76133 Karlsruhe verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 45.

Nutzungsart 1-Zimmer-Appartment

Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 626) 1.224 ²

MF – Wohnfläche Ca. 26 m² (aus den Planunterlagen)

MF – Nutzfläche Keller - m²

Wertermittlungsstichtag 29.11.2024

Wertermittlung abgeschlossen 22.02.2025

Bewertung der Rechte s. Kapitel 4.2 und 4.3

Art der Belastung	Auswirkung auf den WE-Gegenstand
Sanierungsvermerk	- Keine Wertveränderung
Nutzungseinschränkung	- Wird im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt

ERMITTELTE WERTE

Verkehrswert 78.000,-- €

ERTRAGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag € 5.394,--

vermieterseitige Bewirtschaftungskosten 17,7 %

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG

Auftraggeber und Auftragsinhalt

Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe, Schlossplatz 23 in 76131 Karlsruhe vom 09.09.2024. Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG, ist der langfristig gesicherte Verkehrswert = Marktwert des Objektes (gem. §194 BauGB¹) zu ermitteln.

Auftragnehmerin

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

Wertermittlungsgegenstand

1.604/100.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück (Flurstück Nr. 626) in einem Pflegeheim AWO Karl-Siebert-Haus, unter der Anschrift Stephaniestraße 43, D-76133 Karlsruhe.

1.2 STICHTAGE

Wertermittlungsstichtag	29.11.2024
maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	
Qualitätsstichtag (Zustandsstichtag)	29.11.2024
maßgebend für den Zustand, d.h. für die Gesamtheit der wertbeeinflussenden Merkmale des Wertermittlungsgegenstandes	
Wertermittlung abgeschlossen	22.02.2025
Mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.	

¹ Nr. 1 . a. a. O.

1.3 VORBEMERKUNGEN

Das Wertermittlungsgrundstück, bestehend aus dem Miteigentumsanteil an dem Flurstück (Nr. 626) mit einer Gesamtfläche von 1.224 m². Auf dem Wertermittlungsgrundstück befindet eine Sonderimmobilie als Seniorenheim, deren Apartments als WEG / Wohnungseigentum aufgeteilt wurden. Das Gebäude wurde 1987 errichtet und hat gem. Teilungserklärung 65 Nutzungseinheiten, Gemeinschaftsfläche und Verwaltungsflächen. Aktuell, d.h. zum Stichtag, wird die Immobilie vom Betreiber AWO als „Seniorenzentrum im Karl-Siebert-Haus“ genutzt.

Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, **dass die bestehende Nutzung und der Pachtertrag für die Wohnungseigentümer bis zum Ende der Restnutzungsdauer erhalten werden kann**. Eine Drittverwendung ist schwierig, da jedes Apartment einen separaten Eigentümer hat. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. Gesetzesänderungen für Heimgnutzungen, direkten Einfluss auf den Instandsetzungsbedarf haben. Einrichtungsgegenstände sind nicht mitbewertet.

Im Gebäude befinden sich neben den Wohnflächen umfangreiche Gemeinschaftsflächen, Nebenräume und die Verwaltungsflächen des Wohnheimes.

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 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 auftraggeberseits 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.
- Bei der Ortsbesichtigung erfolgte eine Besichtigung des Gemeinschaftseigentums, sofern der Zutritt möglich war. Für diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die Beschaffenheit und der bauliche Zustand dieser Flächen sowie die Höhe der angemessenen gemeinschaftlichen Instandsetzungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) resultierend keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert haben.
- In dieser Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass für den Wertermittlungsgegenstand keine Bestimmungen in der Teilungserklärung enthalten sind, die einen besonders zu berücksichtigenden Werteeinfluss begründen, sofern nachstehend keine gegenteiligen Mitteilungen erfolgen. Es kann sachverständigenseits nicht festgestellt werden, ob die Beträge zur Hausinstandsetzung/-modernisierung ausreichend sind und in welcher Höhe sie anfallen. Dies betrifft auch den Umstand, ob die Rücklagen ausreichend sind oder ob (Sonder-)Umlagen auf die Hauseigentümer zukommen. Daher wird für die vorgenannten Umstände in dieser Wertermittlung kein besonderer Abschlag angesetzt.
- Die Flächenangaben zum Bewertungsgegenstand wurden aus den Planunterlagen übernommen. Eine Überprüfung vor Ort war nicht möglich, da kein Zugang gewährt wurde.
- Abrechnungen, Wirtschaftspläne sowie Niederschriften und Beschlüsse usw. von Wohnungs- bzw. Teileigentümer-Versammlungen liegen der Sachverständigen nicht vor. Eventuell bestehende Rückstände in der Instandhaltungsrücklage werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird für diese Wertermittlung davon ausgegangen, dass hieraus kein besonders zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert besteht.
- Das Apartment war zum Stichtag in Nutzung durch eine Heimbewohnerin.
- Es gibt folgende Besonderheiten, da es sich um eine Sonderimmobilie handelt:

Nutzungsregelung einer vorbestimmten Nutzung

Das Apartment unterliegt gemäß Teilungserklärung vom 20.11.1987 § 3 **Nutzungsregelung einer vorbestimmten Nutzung**. Diese wird zum Stichtag vom Betreiber AWO als Pflegeheim wahrgenommen:

„Gemäß der vorgesehenen Nutzung der Anlage als Senioren-Wohn- und Pflegeheim wird die Benutzung des Sondereigentums wie folgt geregelt: Sämtliche Räume im Gemeinschafts- und Sondereigentum dürfen nur an eine natürliche oder juristische Person oder an eine Gesellschaft, die in diesen Räumen ein Senioren-Wohn- und Pflegeheim betreibt, oder an solche Personen vermietet werden, die der vorgenannte Betreiber benennt. Die Vermietung ist jedoch nur zulässig, wenn der

Auswirkungen

Mieter sich verpflichtet, stets zehn Seniorenplätze für Senioren zur Verfügung zu halten, die durch den Oberrat der Israeliten Badens benannt werden, und im Falle eines Freiwerdens eines Platzes im Hause, falls weniger als zehn vom Oberrat benannte Senioren im Hause wohnen, diesen Platz dem Oberrat mit der Maßgabe anzubieten, dass dieser Gelegenheit hat, binnen einer Frist von einem Monat einen Bewohner zu benennen, andernfalls der Betreiber berechtigt ist, den freigewordenen Platz anderweitig zu belegen. **Eine Eigennutzung ist nur im Rahmen der vorgenannten Zweckbestimmung statthaft. In diesem Falle ist die Benutzung auf den mit dem Betreiber des Senioren-Wohn- und Pflegeheims vereinbarten Umfang beschränkt.**

Der Eigentümer der Wohnung ist somit **nicht frei in der Nutzung** derselben. Seine Mieteinnahmen werden vom Betreiber in Höhe von 531,36 € pro Monat geleistet. Gemäß Auskunft des Zwangsverwalters ist der tatsächliche Auszahlungsbetrag geringer, da hiervon noch das Hausgeld in Höhe von - 243,69 € abgezogen wird und die Erhaltungsrücklage in Höhe von - 81,67 € = Auszahlungsbetrag ist dann 206,00 € zum Stichtag. Diese Zahlen sind vom Zwangsverwalter per Schreiben vom 29.11.2024 mitgeteilt worden. Die Nachhaltigkeit dieser Miethöhe kann nicht beurteilt werden. Eine Drittverwendung ist ausgeschlossen gem. Teilungserklärung. Der Betreibervertrag mit AWO lag nicht vor. Über die Laufzeit wurde nichts bekannt gemacht. Es wurde von Seiten der Heimleitung darauf hingewiesen, dass die Räume in der gegebenen Größe zum Stichtag nur noch als „Einzelbelegung“ genutzt werden dürfen.

Diese Regelungen unterliegen der verschiedenen Heimgesetze und Verordnungen der Länder (Landesheimbauverordnung) sind juristische Inhalte. Die Regelungen der Landesheimbauverordnung, Übergangsregelungen für den Bestand etc. **werden im Rahmen dieses Gutachtens nicht überprüft**, da dies im Rahmen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens nicht abschließend geklärt werden kann. Es handelt sich u.a. um folgende rechtliche Vorgaben:

„Die Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO) ist am 01.09.2009 in Kraft getreten. Sie regelt neben anderen baulichen Anforderungen (Zimmergröße, Gemeinschaftsflächen, usw.), dass in stationären Einrichtungen (Pflegeheimen) für alle Bewohner_innen ein Einzelzimmer zur Verfügung stehen muss. Dies gilt vollumfassend für Neubauten und für eine umfassende Sanierung von Bestandsbauten ab dem 01.09.2009. Für Bestandsbauten gab es eine 10-jährige

Übergangsfrist bis zum 31.08.2019. Ab dem 01.09.2019 müssen in allen Einrichtungen die Doppelzimmer in Einzelzimmer umgewandelt worden sein, sofern nicht ausnahmsweise Befreiungen erteilt wurden. In besonderen Fällen kann die Übergangsfrist auf bis zu 25 Jahre ab Betriebsbeginn verlängert werden.“

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

1.6 UNTERLAGEN

ALLGEMEINE UNTERLAGEN

- BauGB, BauNVO,
Ernst – Zinkahn – Bielenberg – Krautzberger: „Baugesetzbuch – Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Wertermittlungsverordnung“, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021.
- WertR 06, ImmoWertV 2010, ImmoWertV 2021
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAHz Nr. 108a vom 10.6.2006 und BAHz Nr. 121 S. 4798 vom 1.7.2006) und Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805)
- BelWertV – Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175) , die durch Artikel 5 der Verordnung vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614) geändert worden ist.
- SW-RL
- Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL) vom 5. September 2012 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- EW-RL
- Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie-EW-RL) vom 12. November 2015 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- DIN
DIN 276-1 „Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“, 2018-12 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ – Ausgabe 2021-08
- 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)
- Kleiber-Digital, fortlaufend aktualisierte Datenbank
- Grundstücksmarktbericht Karlsruhe 2023
- Mietspiegel Karlsruhe 2023/24

VOM AUFTRAGGEBER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

- Grundbuchauszug vom Blatt Nr. 31.845 des Grundbuchamtes Karlsruhe

GEG

- ➔ Das GEG ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und zum 1.07.2024 ergänzt 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 beschickt 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 DER AUFTRAGNEHMERIN BESCHAFFTE, OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN

Die Auftragnehmerin hat bei Ämtern und Behörden nachfolgende Unterlagen erhoben:

- Teilungserklärung vom 20.11.1987
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.09.1987
- und auszugsweise Pläne der Nr. 45 im Aufteilungsplan
- Bewilligung vom 23.07.1970, 26.01.1969/18.07.1967
- Auskünfte zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskünfte zu Baulasten beim Baurechtsamt der Stadt Karlsruhe
- Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Vergleichszahlen beim Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe
- WEG-Protokolle vom 20.11.2024 der Hausverwaltung
- Auskunft über die Einnahmen durch den Zwangsverwalter vom 29.11.2024

DER AUFTRAGNEHMERIN LAGEN FOLGENDE UNTERLAGEN NICHT VOR:

- Betreibervertrag
- Vollständige Planunterlagen, Baubeschreibungen und Baugenehmigungen, Flächenberechnungen
- Energieausweis

1.7 ORTSBESICHTIGUNG

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Freitag, 29.11.2024 um 15.00 h statt.

Es nahmen teil:

- | | |
|----------------------|------------------------|
| ■ Einrichtungsleiter | Herr ***, AWO |
| ■ Auftragnehmerin | Dipl.-Ing. Sandra Ital |

Es wurde ein eingeschränkter Zugang in das Apartment gewährt mit Rücksichtnahme auf die Heimbewohnerin.

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

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 den Verkehrswert beeinflussenden Umstände, insbesondere den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes.

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 Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umständen, wie der allgemeinen Wirtschaftssituation, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort (Marktlage).

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 Wertermittlungsstichtag 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, Bodenwertermittlung

§§ 15, 16 ImmoWertV

Im Vergleichswertverfahren 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 den 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 „**objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors**“. Gemeint sind Vergleichsfaktoren gem. § 20, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten, die an den konkreten Bewertungsfall angepasst werden.

Ertragswertverfahren **§§ 17-20 ImmoWertV**

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 Objektes ausgegangen.

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) 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.

**Ermittlung des Verkehrswertes
(Marktwertes)**

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3. BESCHREIBUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN GEGEBENHEITEN

3.1 GRUNDSTÜCKSMARKT KARLSRUHE

Gemäß Grundstücksmarktbericht Karlsruhe sanken die Preise für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen um ca. 5 %. Auf Basis der Wohnflächenpreise wird der Wert für eine 80 m² Wohnung in der Baujahresklasse 1950 bis 1974 auf 3.210 €/m² ohne PKW-Stellplatz ermittelt.

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 Karlsruhe

Grundbuchbezirk Karlsruhe

Wohnungs-Grundbuch

Blatt 31.845

Stand 01.07.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

1.604/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 626, Stephaniestraße 43, Gebäude- und Freifläche mit 1.224 qm

Bei Anlegung der Raumeigentumsgrundbücher aus Blatt 19396 übertragen und verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 45.

Die Anteile sind in Blatt 31801 bis 31865 gebucht; jeder ist durch das zu den anderen Anteilen gehörende Sondereigentum beschränkt.

Die Zustimmung des Verwalters ist zur Veräußerung erforderlich, außer sie erfolgt:

- an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder im zweiten Grad der Seitenlinie.
- im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter
- durch Übernahme eines Miterben im Wege der Nachlaßauseinandersetzung.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 20.11.1987 Bezug genommen. Eingetragen am 19.05.1988.

Erste Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu BV 1: Eigentümer:

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu BV 1:

Wegen des Verbots der Stellung eines Hintergebäudes auf Flst 629 an die Grenze dieses Anwesens vergleiche altes Grundbuch Band 69 Seite 822 Nr. 118. Das Recht ist in allen für die Anteile angelegten Grundbüchern gebucht.

Lfd. Nr. 2 zu BV 1:

Recht zum Benennen von Heimbewohnern zugunsten des Oberrats der Israeliten Badens, Körperschaft des öffentlichen Rechts in Karlsruhe. Bezug: Bewilligung vom 13.01.1986. Eingetragen am 11.03.1986. Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 14.12.2004.

Lfd. Nr. 3 zu BV 1:

gelöscht

Lfd. Nr. 4 zu BV 1:

Das Sanierungsverfahren „Kaiserstraße – West“ ist eingeleitet. Eingetragen am 25.01.2023.

Lfd. Nr. 5 zu BV 1:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 24.06.2024 (2L 7/24). Eingetragen (MAU042/42/2024) am 01.07.2024.

Lfd. Nr. 6 zu BV 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 24.06.2024 (2 K 56/24). Eingetragen (MAU042/43/2024) am 01.07.2024.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Karlsruhe besteht eine **Abstandsflächen-Baulast**:

Lt. Verfügung der Stadt KA -BOA vom 19.12.1985: Als Eigentümer des o.g. Grundstücks in Karlsruhe übernehmen wir für uns und unsere Rechtsnachfolger der Baurechtsbehörde der Stadt Karlsruhe gegenüber folgende baurechtliche Verpflichtung (Baulast gem. § 70 LBO 1984): Bei Errichtung von Fenster- und Türöffnungen sowie Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,50 m an der westlichen Außenwand des an der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 630, Douglasstraße 4, stehenden Teils des Gebäudes Douglasstraße 2 wird auf einen Einspruch verzichtet, soweit dadurch der in § 6 Abs. 3 Ziff 1 der Ausführungsverordnung

zur LBO genannte Abstand von 2,50 m bzw. der in § 6 Abs. 4 letzter Satz der LBO genannte Abstand von 2 m in Teilbereichen nicht eingehalten wird. Karlsruhe 19.12.1985.

Sanierungsverfahren

Für diese Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass durch das Sanierungsverfahren „Kaiserstraße – West“ zum Stichtag kein besonderer Einfluß auf den Verkehrswert besteht.

Planungsrecht

Laut Auskunft der Stadt Karlsruhe (Online) besteht nur eine Nutzungsartenfestsetzung Nr. 614 vom 04.06.1984 als einfacher Bebauungsplan.

Da es sich um einen einfachen B-Plan als Baufluchtenplan wird davon ausgegangen, dass die Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Planungsrechtliche Einstufung nach § 34 BauGB. In den „im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“ (unbeplanter Innenbereich) bestimmt sich die Nutzbarkeit eines Grundstücks (nach Art und Maß der baulichen Nutzung) nach § 34 BauGB. Abs. 1 dieser Vorschrift lautet:

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Vorschrift stellt gewissermaßen einen Planersatz dar. Ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB (Innenbereich) ist nach der Rechtsprechung des BVerwG jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Als Bebauungszusammenhang ist eine aufeinander folgende Bebauung anzusehen, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt.

Lärmkartierung (TAG)

Das Wertermittlungsgrundstück ist tagsüber mit 65- <70 dB (A) belastet.

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut.

Denkmalschutz, Erhaltungssatzung

Es besteht keine Unterschutzstellung des Gebäudes.

Erschließungszustand	Die verkehrliche Erschließung und Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden.
Öffentlich-rechtliche Beiträge	Das Grundstück ist voll erschlossen. Für die Wertermittlung wird ungeprüft 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.

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

4.3 BEWERTUNG DER DINGLICH GESICHERTEN RECHTE HINSICHTLICH DER WERTMINDERUNG FÜR DEN BEWERTUNGSGEGENSTAND

Vorgaben der ImmoWertA

Anhang E – Grunddienstbarkeiten

Anhang F - Überbau

Der Werteinfluss von Rechten und Belastungen auf das begünstigte und das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 bis 3 und 5) bzw. der Wert des Rechts und der Wert der Belastung (§ 47 Absatz 4 und 5) bestimmt sich aus der tatsächlich vorhandenen oder möglichen Inanspruchnahme des Rechts innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit. Dabei sind ggf. auch aufschiebende Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Wert eines Rechts oder einer Belastung kann von dem Werteinfluss auf das betroffene Grundstück abweichen.

Für die Zwangsversteigerung im gegebenen Fall wird lediglich die Wertminderung des Bewertungsgegenstandes bewertet. Sie werden hier nochmals gesondert beschrieben und einzeln ausgewiesen. Im Übrigen erfolgt die Berücksichtigung des Rechts oder der Belastung nach § 47 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3, nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 6 und Satz 3 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal durch marktübliche Zu- und Abschläge.

Überbau

Ist für die Einräumung eines Rechts künftig eine einmalige oder eine wiederkehrende Gegenleistung zu erbringen (z.B. Erbbauzins, Wegerechtsrente, Unterhaltungspflicht auf dem belasteten Grundstück), so ist diese bei der Ermittlung des Werts des Rechts oder der Belastung bzw. bei der Ermittlung des Werts des begünstigten oder des belasteten Grundstücks zu berücksichtigen. Ist die Gegenleistung z.B. bezogen auf die Belastung nachhaltig angemessen, so wirkt sich diese Belastung in der Regel nicht wertmindernd aus.

Durchfahrtsrecht, Geh- und Fahrrecht

Bei Rechten, deren Ausübung räumlich beschränkt ist, ist neben der Betrachtung des Ausübungsbereiches stets auch eine Auswirkung auf das Gesamtgrundstück zu prüfen. Dies betrifft insbesondere linienhafte Belastungen wie Leitungs- und Wegerechte.

Der Kapitalisierung der Vor- und Nachteile nach § 47 Abs. 5 ist ein geeigneter Zinssatz zugrunde zu legen, der der Nutzung des Objekts

durch den Berechtigten und dem Marktverhalten entspricht. Die Wahl des Zinssatzes ist zu begründen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse Abschlag im Hinblick auf Wegerechte **oder Überbau für das belastete Grundstück:**

Zu § 47 ImmoWertV (Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen)

47.1 Der Werteinfluss von Rechten und Belastungen auf das begünstigte und das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 bis 3 und 5) bzw. der Wert des Rechts und der Wert der Belastung (§ 47 Absatz 4 und 5) bestimmt sich aus der tatsächlich vorhandenen oder möglichen Inanspruchnahme des Rechts innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit. Dabei sind ggf. auch aufschiebende Bedingungen zu berücksichtigen.

47.2 Auch bei einer fehlenden faktischen und wirtschaftlichen Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks kann der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung (z. B. im Grundbuch, Altlastenkataster) mit einer Wertminderung reagieren (z. B. Unterfahrung in großer Tiefe).

47.3 Der Wert eines Rechtes oder einer Belastung kann von dem Werteinfluss auf das betroffene Grundstück abweichen. (...)

Es liegen keine gesetzlichen Vorschriften vor, wie mit einem (belasteten) Miteigentumsanteil verfahren wird. Daher wird nachstehend die Belastung beschrieben und gegebenenfalls die marktübliche objektbezogene Belastung berechnet.

Verteilungsmaßstab	In % für den Wertermittlungsgegenstand
Lfd. Nr. 1 zu 1	Verbot der Stellung eines Hintergebäudes... Hierbei handelt es sich um eine altrechtliche Dienstbarkeit.
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Keine Wertminderung bzw. nicht meßbare Wertminderung
Lfd. Nr. 2 zu 1	Recht zum Benennen von Heimbewohnern vom 11.03.1986.
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Keine Wertminderung bzw. nicht meßbare Wertminderung

Lfd. Nr. 4 zu 1	Sanierungsverfahren „Kaiserstraße-West“, zum Stichtag sind keine besonderen Werteinflüsse auf den Wertermittlungsgegenstand vorhanden.
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Keine Wertminderung bzw. nicht meßbare Wertminderung

Baulast

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Karlsruhe besteht eine Abstandsflächen-Baulast

Auswirkung auf den Wertermitt-Keine Wertminderung bzw. nicht meßbare Wertminderung
lungsgegenstand

4.4 MIET-, PACT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

**Mietvertragliche
Gegebenheiten**

Das Apartment unterliegt gemäß Teilungserklärung vom 20.11.1987 § 3 Nutzungsregelung einer vorbestimmten Nutzung. Diese wird zum Stichtag vom Betreiber AWO als Pflegeheim wahrgenommen:

„Gemäß der vorgesehenen Nutzung der Anlage als Senioren-Wohn- und Pflegeheim wird die Benutzung des Sondereigentums wie folgt geregelt: Sämtliche Räume im Gemeinschafts- und Sondereigentum dürfen nur an eine natürliche oder juristische Person oder an eine Gesellschaft, die in diesen Räumen ein Senioren-Wohn- und Pflegeheim betreibt, oder an solche Personen vermietet werden, die der vorgenannte Betreiber benennt. Die Vermietung ist jedoch nur zulässig, wenn der Mieter sich verpflichtet, stets zehn Seniorenplätze für Senioren zur Verfügung zu halten, die durch den Oberrat der Israeliten Badens benannt werden, und im Falle eines Freiwerdens eines Platzes im Hause, falls weniger als zehn vom Oberrat benannte Senioren im Hause wohnen, diesen Platz dem Oberrat mit der Maßgabe anzubieten, das dieser Gelegenheit hat, binnen einer Frist von einem Monat einen Bewohner zu benennen, andernfalls der Betreiber berechtigt ist, den freigewordenen Platz anderweitig zu belegen. **Eine Eigennutzung ist nur im Rahmen der vorgenannten Zweckbestimmung statthaft. In diesem Falle ist die Benutzung auf den mit dem Betreiber des Senioren-Wohn- und Pflegeheims vereinbarten Umfang beschränkt.**“

Auswirkungen

Der Eigentümer der Wohnung ist somit **nicht frei in der Nutzung** derselben. Seine Mieteinnahmen werden vom Betreiber in Höhe von 531,36 € pro Monat geleistet. Gemäß Auskunft des Zwangsverwalters ist der tatsächliche Auszahlungsbetrag geringer, da hiervon noch das Hausgeld in Höhe von - 243,69 € abgezogen wird und die Erhaltungsrücklage in Höhe von - 81,67 € = Auszahlungsbetrag ist dann 206,00 €

zum Stichtag. Diese Zahlen sind vom Zwangsverwalter per Schreiben vom 29.11.2024 mitgeteilt worden. Die Nachhaltigkeit dieser Miethöhe kann nicht beurteilt werden. Eine Drittverwendung ist ausgeschlossen gem. Teilungserklärung. Der Betreibervertrag mit AWO lag nicht vor. Über die Laufzeit wurde nichts bekannt gemacht. Es wurde von Seiten der Heimleitung darauf hingewiesen, dass die Räume in der gegebenen Größe zum Stichtag nur noch als „Einzelbelegung“ genutzt werden dürfen.

Diese Regelungen unterliegen der verschiedenen Heimgesetze und Verordnungen der Länder (Landesheimbauverordnung) sind juristische Inhalte. Die Regelungen der Landesheimbauverordnung, Übergangsregelungen für den Bestand etc. **werden im Rahmen dieses Gutachtens nicht überprüft**, da dies im Rahmen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens nicht abschließend geklärt werden kann. Es handelt sich u.a. um folgende rechtliche Vorgaben:

„Die Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO) ist am 01.09.2009 in Kraft getreten. Sie regelt neben anderen baulichen Anforderungen (Zimmergröße, Gemeinschaftsflächen, usw.), dass in stationären Einrichtungen (Pflegeheimen) für alle Bewohner_innen ein Einzelzimmer zur Verfügung stehen muss. Dies gilt vollumfassend für Neubauten und für eine umfassende Sanierung von Bestandsbauten ab dem 01.09.2009. Für Bestandsbauten gab es eine 10-jährige Übergangsfrist bis zum 31.08.2019. Ab dem 01.09.2019 müssen in allen Einrichtungen die Doppelzimmer in Einzelzimmer umgewandelt worden sein, sofern nicht ausnahmsweise Befreiungen erteilt wurden. In besonderen Fällen kann die Übergangsfrist auf bis zu 25 Jahre ab Betriebsbeginn verlängert werden.“

4.5 BESCHREIBUNG DES STANDORTES

Makrostandort

Karlsruhe ist eine kreisfreie Stadt in Baden-Württemberg mit 306.502 Einwohnern (Stand 31.12.2021), Sitz des Regierungsbezirks Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein und des Landkreises Karlsruhe. Die Stadt wird im Norden, Osten und Süden vom Landkreis Karlsruhe und im Westen vom Rhein begrenzt, welcher hier die Grenze zu Rheinland-Pfalz bildet. Karlsruhe ist nach Stuttgart (etwa 26 km östlich) und Mannheim (etwa 60 km nördlich) die drittgrößte Stadt des Landes Baden-Württemberg und hat eine Fläche von etwa 173 km². Seit 1950 ist Karlsruhe Sitz des Bundesgerichtshofs und seit 1951 des

Bundesverfassungsgerichts, weshalb die Stadt den Beinamen „Residenz des Rechts“ trägt.

Die Stadt liegt im Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim, zu dem die Stadt Karlsruhe, einige Gemeinden des Landkreises Karlsruhe (vor allem die großen Kreisstädte Bruchsal, Ettlingen, Stutensee und Rheinstetten) sowie die Stadt Pforzheim, der nordwestliche Teil des Enzkreises, die Stadt Mühlacker und die Gemeinde Niefern-Öschelbronn im nordöstlichen Enzkreis gehören. Innerhalb der Region Mittlerer Oberrhein bildet Karlsruhe ein Oberzentrum, von denen für ganz Baden-Württemberg nach dem Landesentwicklungsplan 2002 insgesamt 14 ausgewiesen sind.

Mikrostandort

Der Bewertungsgegenstand liegt in der Innenstadt zwischen Europaplatz /Schloßplatz und Mühlburger Tor.

Ortslage

Der Wertermittlungsgegenstand liegt in ca. 600 m westlich von der Pyramide, Marktplatz.

Öffentlicher

Personennahverkehr

Es gibt eine Haltestelle „Europaplatz“ in 300 m Entfernung; Stadtbahnanschluss der Stadtbahn-Linie S 2. Der Marktplatz Karlsruhe ist in ca. 5 Min. erreichbar.

Individualverkehr

Über die Durlacher Allee besteht eine direkte Anbindung als Autobahnzubringer zur Zufahrt A 5 (Frankfurt-Basel) Anschlussstelle Karlsruhe-Durlach.

Parkierungssituation

Im Bereich des Wertermittlungsgegenstandes sind einige kostenpflichtige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Bewohner mit Parkausweis B 3 sind gebührenfrei.

Infrastruktur

In der Innenstadt sind alle infrastrukturellen Einrichtungen einer Großstadt vorhanden. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten aller Art.

Umgebungsbebauung

4-6 geschossige Bebauung bestehend aus Wohn- und Geschäftshäusern. In der Nähe befinden sich Geschäfte, Restaurants usw.

Immissionen

Es sind Verkehrsimmissionen durch das Verkehrsaufkommen wahrnehmbar.

Umweltzone und Lärmkartierung

65-<70 dB(A)

Beurteilung des Standortes

Der Mikrostandort ist eine gute zentrale Lage für Wohnflächen. Anschlüsse an den Individualverkehr und den ÖPNV sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind sehr eingeschränkt vorhanden.

4.6 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Grundstücksgröße

Die Fläche des Wertermittlungsgegenstandes (Flst. Nr. 626) ist insgesamt 1.224 m² nach Grundbuch.

Abmessung

Straßenfrontlänge als Eckgrundstück:

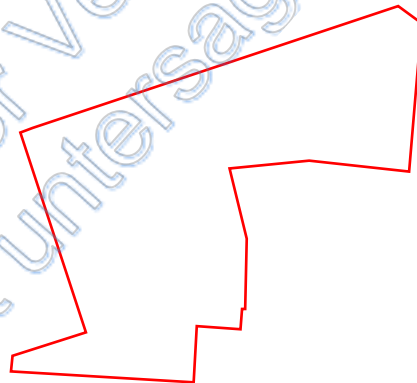
Ca. 20 m entlang der Douglasstraße

Ca. 50 m an der Stephaniensstraße

Form

Polygonaler Zuschnitt (siehe Lageplan)

Grafik



Oberflächengestalt

Ebenes Grundstück.

Verkehrliche Erschließung

Der Wertermittlungsgegenstand ist über die Stephaniensstraße und die Douglasstraße erschlossen.

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 sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Altlastenkataster

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gewerbebetriebe, die heute und zum Erhebungszeitpunkt aktiv waren bzw. aktiv sind, ungeachtet der dort eventuell verwendeten Stoffe bei der Erhebung unberücksichtigt geblieben sind bzw. bleiben.

**Annahme für diese
Wertermittlung**

Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) bzw. Altlasten, vorliegen.

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 eine Nutzung als Pflegeheim durch die zentrale Lage.

4.7 BAULICHE ANLAGEN

Allgemein	Der Wertermittlungsgegenstand besteht aus einer 1-Zimmer Eigentumswohnung in einem Pflegeheim im 3. Obergeschoss. Die nachstehenden Angaben basieren auf den im Zuge der Ortsbegehung feststellbaren Beobachtungen.
Andienung und Eingänge	Das Pflegeheim ist eine Einrichtung der AWO Karlsruhe als Karl-Siebert-Haus und wird vom Gebäudeeingang an der Nordfassade erschlossen. Der Eingangsbereich hat einen Windfang und automatische Schiebetüren, so dass ein barrierefreier Zugang möglich ist. Die Hauseingangstür mit Glasschiebetüren ist den Besuchern und -Bewohnern tagsüber offen zugänglich. Die Eingangstür hat eine automatisierte Öffnungsfunktion und ist eine Stahlrahmentür mit Windfang.
Baujahr, Erstbezug	ca. 1987 (Datum der Pläne/Datum der Teilungserklärung)
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahrbezogen, unterkellert.
Tragwerk	massiv, Stahlbeton- und Mauerwerksbauweise
Dach	Aufbau nicht bekannt.
Fassaden	Lochfassade mit Erkern. In den Erkern-/Loggiabereichen sind die Fassaden mit raumhohen Rahmenelementen hergestellt, die überwiegend im Brüstungsbereich verblendet sind.
Fenster und Türen	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und außenliegenden Blendschutzlamellen.
Eingangsbereich	Betonsteinplatten (außen), im Innenbereich mit Natursteinverkleidungen, Rampe und Treppe, Wandfliesen, erneuertes Eingangselement mit Glaseinsätzen und Edelstahlrundrohr-Griff.
Treppenhaus	Massivtreppe mit Natursteinverkleidung (Travertin), Treppenhandlauf aus Stahlrundrohr weiß. Die Flure sind gefliest bzw. mit Naturstein ausgestattet. Die Flure und Gemeinschaftsbereiche der Apartments sind mit Holzparkettboden ausgestattet.
Aufzug	2 Personenaufzüge Mayer Aufzüge: a) 450 kg, 6 Personen, Baujahr 1986 und b) 1.000 kg, 13 Personen s.o. ein Aufzug für Liegendtransporte.

Technische Gebäudeausrüstung	<u>Wärmeversorgungsanlage:</u> Wärmeversorgung angabegemäß Fernheizung. <u>Warmwasserversorgung:</u> zentrale WW-Versorgung. <u>Sonderausstattungen:</u> Notrufanlage, Gemeinschaftsräume und sonstige Einrichtungen eines Pflegeheims
Ausstattung und Zuschnitt	Baujahr- und nutzungsspezifisch guter bis mittlerer Standard.
Sanitärbereich	Barrierefreies Bad nach Pflegeheimrichtlinien, Boden gegossen mit Bodeneinlauf, keine Abtrennung der Dusche. Haltegriffe und Notruf; wandhängendes WC, Waschtisch mit Einhebelmischarmatur. Es gibt ein zusätzliches elektrisches Heizgerät, Fliesen bis ca. Türhöhe. Der Raum ist innenliegend und daher mechanisch be- und entlüftet.
Loggia	Loggia als Erker ist Bestandteil der Wohnfläche, großzügig verglast mit Sonnenschutz.
Objektzustand	Der gemeinschaftlich genutzte Bereich ist gepflegt. Die Flure haben seitlichen Anprallschutz. Die Türen sind verbreiterte Türen in Holzbauweise.

BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND OBJEKT-CASHFLOWS ANALYSE

Bauliche Anlagen	Architektur, Bauweise und Ausstattung sowie Gebäudekonzeption sind baujahresbezogen.
Mieter-/Nutzersituation	Nutzung als Pflegeheimzimmer
Wiedervermietbarkeit/ Drittverwendung	Nicht bzw. sehr eingeschränkt gegeben

AUßENBEREICH**Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Grünanlage, Zufahrten und Wege.

Pkw-Stellplatz

Dem Wertermittlungsgegenstand ist keine Stellplatzmöglichkeit zugeordnet.

4.8 BAULICHE FLÄCHEN**Mietfläche**

Die Mietflächen wurden auf Basis der Angaben des Betreibers unter Vorbehalt übernommen.

Gebäude / Ebene	Mietfläche
Wohnfläche	ca. 26 m ²

5. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Mietvertragliche Regelungen

Pachtvertrag Pflegeheim s.v.

Für die Wertermittlung wird von der tatsächlichen Miete ausgegangen, da es sich um eine Sonderimmobilie handelt.

Sonstige Umstände

- Begründungen s. Kapitel 4.2 und 4.3

Art der Belastung	Auswirkung auf den WE-Gegenstand
Sanierungsvermerk	- Keine Wertveränderung
Nutzungseinschränkung	- Wird im objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt
Baulast	- Keine Wertveränderung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Karlsruhe besteht eine **Abstandsflächen-Baulast**:

Lt. Verfügung der Stadt KA -BOA vom 19.12.1985: Als Eigentümer des o.g. Grundstücks in Karlsruhe übernehmen wir für uns und unsere Rechtsnachfolger der Baurechtsbehörde der Stadt Karlsruhe gegenüber folgende baurechtliche Verpflichtung (Baulast gem. § 70 LBO 1984): Bei Errichtung von Fenster- und Türöffnungen sowie Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,50 m an der westlichen Außenwand des an der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 630, Douglasstraße 4, stehenden Teils des Gebäudes Douglasstraße 2 wird auf einen Einspruch verzichtet, soweit dadurch der in § 6 Abs. 3 Ziff 1 der Ausführungsverordnung zur LBO genannte Abstand von 2,50 m bzw. der in § 6 Abs. 4 letzter Satz der LBO genannte Abstand von 2 m in Teilbereichen nicht eingehalten wird. Karlsruhe 19.12.1985.

Abstandsflächenbaulast	- Keine Wertveränderung
------------------------	-------------------------

Besondere technische Umstände

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, für das Sondereigentum gesondert angesetzt.

Es werden für die Instandsetzungen der Abnutzungen ein Wert in Höhe von -2 % des Ertragswerts in Abzug gebracht.

6. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES (BODENWERT)

6.1 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Bodenrichtwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird ein geeigneter Bodenrichtwert herangezogen.

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

€ 900--/m² Zone 36200052, erschließungsbeitragsfrei

WGFZ : 1,2

Grafik

**Ermittlung der anteiligen
ideellen Grundstücksfläche**

Der Bodenrichtwert wird für den Wertermittlungsgegenstand abgeleitet unter Berücksichtigung folgender Abweichungen:

Der Wertermittlungsgegenstand hat nach Grundbuch 1.604/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Stephaniensstraße 43 (Flurstück Nr. 626).

Die anteilige ideelle Grundstücksteilfläche wird entsprechend des Miteigentumsanteils angesetzt.

**Berücksichtigung von
Abweichungen**

Abweichungen des bezogenen Bodenwertes des Wertermittlungsgrundstückes 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.

Für den Zeitpunkt (Stichtag) wird keine weitere Anpassung vorgenommen.

Bei Angabe der **wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)** werden für die Umrechnung der Wertverhältnisse bei unterschiedlicher baulicher Nutzung ($WGFZ : WGFZ$) die Karlsruher Umrechnungskoeffizienten verwendet.

GFZ tatsächlich gegeben: $1,8 = 1,39$ UK (GMB Karlsruhe)

WGFZ $1,2 = 1,10$ UK (GMB Karlsruhe)

$= 1,39/1,10 = 1,2636$

$= 900 \text{ €/qm} * 1,2636 = 1.137 \text{ €/qm}$

Zeitliche Anpassung: + 0 %

6.2 BERECHNUNG DES BODENWERTES

Berechnung des Bodenwertes	m ²		€ / m ²	Faktor	Wert
Wohnen	1.224	x	900	1,263 =	1.391.982 €
SUMME					1.391.982 €
Bodenwertanteil des Miteigentums	1.604	/	100.000	x	1.391.982€
					22.327 €
				gerundet	22.300 €

Hinweis zum Bodenwert

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

7. ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES

7.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag

Es ist von Einnahmen auszugehen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbar sind. Dabei wird angenommen, dass das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag zu grundstücksmarktüblichen Bedingungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vermietet wird.

Besonderheiten für Pflegeimmobilien

Es gibt unterschiedliche Typen von Pflegeimmobilien. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Einzelappartments als WEG, die von einem Betreiber genutzt werden. Es steht Pflegepersonal zur Verfügung, das per Dienstleister/Mietvertrag vergütet wird an den Betreiber. Daher ist die Eigentumswohnung durch Auflagen in der Teilungserklärung eingeschränkt und ist daher weder ein „Mehrfamilienobjekt“ noch ein „Pflegeheim“. Es ist als Seniorenresidenz zu sehen. Nachstehend werden die Besonderheiten der Bewertung einer Pflegeimmobilie im allgemeinen beschrieben:

Durch die Eigenschaft als Spezialimmobilie, aber auch durch die Besonderheiten des Betriebs von Seniorenimmobilien existieren eine Reihe zusätzlicher Risiken im Vergleich zu „herkömmlichen“ Büro- oder Wohnimmobilien. Die Kompetenz des Betreibers stellt einen wesentlichen Einflussfaktor für den wirtschaftlichen Erfolg der Einrichtung dar und damit letztlich für die Fähigkeit, den Kapitaldienst erbringen zu können. Aufgrund der unterschiedlichen Arten von Seniorenimmobilien ist ein hohes Maß an Erfahrung beim Betrieb dieser Immobilien nötig. Mangelt es dem Betreiber an ausreichender Erfahrung und Marktkenntnis in diesem Segment, ist das Konzept oftmals zum Scheitern verurteilt, und das Aufbringen der Pacht für den Eigentümer gefährdet. Der wohl wichtigste Aspekt ist jedoch die sehr eingeschränkte Drittverwendbarkeit eines Pflegeheims. Spezialimmobilien sind bereits bei Entstehung darauf ausgerichtet, ihren gesamten Lebenszyklus einer bestimmten Nutzungsart und häufig sogar insbesondere nur einem bestimmten Nutzer zu dienen. Individuelle Gestaltung, aber auch die Einrichtung und Ausstattung und unter Umständen die Lage tragen dazu bei, dass ein

Nachnutzer kaum oder nur unter für den Eigentümer nachteiligen Bedingungen zu finden ist und eine Alternativnutzung häufig ausscheidet.

Die Nutzungsdauer eines Pflegeheims ist insbesondere unter Berücksichtigung der ständig wachsenden Anforderungen des Marktes (z.B. Einzelzimmerquoten und Größe) und der rechtlichen Erfordernisse ständig auf dem neuesten Stand zu halten. Zudem ist die intensive Inanspruchnahme der Immobilie zu berücksichtigen. Diese Faktoren haben zur Folge, dass sich die potenzielle Nutzungsdauer eines Pflegeheims in den vergangenen Jahren stark verringert hat. In der Bewertungspraxis geht man von Gesamtnutzungsdauern für Pflegeheime von 40 bis maximal 60 Jahren aus.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktsituation und der tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes werden nachstehend als bezogene, nachhaltig erzielbare Roherträge pro Monat zum Wertermittlungstichtag angesetzt. Hierbei werden folgende Faktoren berücksichtigt: Lage und Größe der Wohnung.

Gebäude / Ebene	€ / m ²
Seniorenheim (tats. Miete abzgl. Erhaltungsrücklage)	17,29

Bewirtschaftungskosten

Jährliche Bewirtschaftungskosten von Grundstückseigentümer und/oder Vermieter, die nicht als so genannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete an Mieter weiterverrechnet oder nicht von Mietern unmittelbar getragen werden, sind hier zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten gliedern sich wie folgt:

Verwaltungsleistungen umfassen die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und -durchführung. Der Kostenansatz hat unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfolgen. Der Ansatz für die Verwaltungsleistungen erfolgt nachstehend unter: „Berechnung des Ertragswertes“ Anlage 1 dieses Berichtes.

Je Eigentumswohnung nach EWRL 429 €.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes werden die Betriebskosten in der Regel größtenteils durch die Mieter

neben der Miete getragen. Der Ansatz für die Betriebskosten erfolgt nachstehend unter: „Berechnung des Ertragswertes“ siehe Anlage 1 dieses Berichtes.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauches der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Der Ansatz für die Instandhaltungskosten erfolgt nachstehend unter: „Berechnung des Ertragswertes“ siehe Anlage 1 dieses Berichtes.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch unbringliche Mietrückstände oder kurzzeitiges Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Der Ansatz für das Mietausfallwagnis erfolgt nachstehend unter: „Berechnung des Ertragswertes“ siehe Anlage 1 dieses Berichtes.

Jahresreinertrag

Der nachhaltig erzielbare jährliche Reinertrag des Grundstückes ergibt sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich der grundstücksmarktüblichen jährlichen Bewirtschaftungskosten.

Vom Reinertrag des Grundstückes ist der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes abzuziehen. Der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen ergibt sich somit aus dem Jahresreinertrag abzüglich der Bodenwertverzinsung.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (analog Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von bebauten Grundstücken im Durchschnitt grundstücksmarktüblich verzinst wird.

Die Spanne der Liegenschaftszinssätze für Pflegeimmobilien liegt gemäß IVD bei 5,0 – 7,0 %.

Der Liegenschaftszinssatz eines Pflegeheims ist u.a. abhängig von den Lagemerkmalen, der Pachthöhe und der Ausgestaltung des Pachtvertrags sowie vom Alter bzw. Zustand der Immobilie. In der Fachliteratur wird für anzusetzende Liegenschaftszinssätze für Pflegeheime eine Spanne von 4,5 % bis 8,5 % genannt (HypZert: 4,5 % bis 7,0 % für Pflegeimmobilien bzw. Kleiber, 6,0 % bis 8,5 % für Sozialimmobilien). Darüber hinaus weist die BeWertV einen Kapitalisierungszinssatz i.H.v. 6,5 % bis 8,5 % aus. In der Bewertungspraxis empfiehlt es sich auch den angesetzten Liegenschaftszinssatz über den ermittelten Verkehrswert mithilfe marktüblicher Nettoanfangsrenditen zu plausibilisieren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (analog Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von bebauten Grundstücken im Durchschnitt grundstücksmarktüblich verzinst wird.

Die Spanne des Liegenschaftszinssatzes gemäß dem Grundstücksmarktbericht Karlsruhe ist:

Wohnungseigentum nach WEG	-2,2 – 3,9 %
---------------------------	--------------

Aufgrund der Nutzungssituation und der Lage wird aufgrund der Marktsituation folgender Wert angesetzt:

Durchschnitt Liegenschaftszinssatz WEG KA	1,0 %
---	-------

Pflegeimmobilie als ETW	1,0 + 2,5 % = 3,5 %
--------------------------------	----------------------------

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Begründung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes:

Objektbezogene Kriterien zur Wahl des Liegenschaftszinssatzes sind:

- Tatsächliche Nutzung + 1,5 %
- Stark eingeschränkte Drittverwendung + 1,0 %
- Gute verkehrliche Anbindung
- Gute Nahversorgung

Kapitalisierungszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz (analog Liegenschaftszinssatz) kann aus einem inflationsbereinigten Basiszinssatz abgeleitet werden, der eine mit der Geldanlage in Immobilien vergleichbare Sicherheit bietet. Der Basiszinssatz wird um einen Risikozuschlag (risk premium) erhöht. Als Basiszinssatz wird die durchschnittliche Rendite einer nahezu risikolosen Geldanlage wie beispielsweise die Umlaufrenditen für Staatsanleihen (so genannter Landeszinsfuß) gewählt, reduziert um eine durchschnittliche jährliche Geldentwertungsrate (Inflationsrate).

Mit dem Risikozuschlag werden Risiken nach Nutzungs- bzw. Immobilienart (wie z. B. Wohn-, Industrie-, Büro- und Handelsimmobilien u.a.m.), lagebezogene Risiken (Makro-, Mikrolage u.a.m.), objektbezogene Risiken (Drittverwendungsfähigkeit, Vermietungssituation, Nutzungsflexibilität u.a.m.) sowie Markt- und Fungibilitätsrisiken berücksichtigt.

Für den Wertermittlungsgegenstand wird als markt- und objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz angesetzt:

inflationsbereinigter Basiszinssatz + Risiko	3,5 %
--	-------

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird ausschließlich von der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit bestimmt. Der angesetzte Rohertrag muss nachhaltig über die Restnutzungsdauer erzielbar sein. Dabei wird von einer anhaltend ordnungsgemäßen Unterhaltung und Bewirtschaftung der baulichen Anlagen ausgegangen.

Die Gesamtnutzungsdauer für eine Pflegeimmobilie wird mit 60 Jahren angenommen.

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, sind nicht bekannt.

RND

= 1987 + 60 J. GND -2024 = 23

Rentenbarwertfaktor

Mit dem Liegenschaftszinssatz (analog Kapitalisierungszinssatz) und der Restnutzungsdauer ergibt sich der Rentenbarwertfaktor V (Vervielfältiger), finanzmathematisch der Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente, somit:

$$V = 15,6204 \text{ (RND 23 Jahre, } p = 3,5\% \text{)}$$

Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Jahresreinertrag multipliziert mit dem Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger) ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen.

7.2 BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES
Ertragswert

Der Ertragswert des bebauten Grundstückes wurde ermittelt aus der Summe von Bodenwert, Ertragswert der baulichen Anlagen, Ertragswertanteil infolge besonderer Umstände (BOG):

Bodenwert	22.327 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	57.131 €
BOG-	- 1.143 €
Summe	78.316 €

78.000 €

Hinweis zum Ertragswert

Die vollständige Berechnung des Ertragswertes erfolgt in Anlage 1 dieses Berichts.

8. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES

8.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des Vergleichswertes findet ein Wertermittlungsverfahren nach Sales Comparison Approach Anwendung.

Es liegen keine bzw. zu wenige Vergleichswerte von Verkäufen von einzelnen Wohnungen in Pflegeimmobilien vor.

Daher kann keine Vergleichswertermittlung vorgenommen werden.

Grafik

9. BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

9.1 ERMITTELTE WERTE

Bodenwert	gerundet	22.327 €
Ertragswert	gerundet	78.000 €

9.2 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Wohneigentum im Pflegeheim wird vom Ertragswert abgeleitet, entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Er berücksichtigt die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse, die örtliche Angebots- und Nachfragesituation, die Fungibilität des Wertermittlungsgegenstandes u.a.m. und die sonstigen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes, sodass keine besonderen Anpassungen erforderlich sind.

9.3 FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert für den 1.604/100.000 Miteigentumsanteil an der Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 626), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 45 im Pflegeheim unter der Anschrift Stephanienstraße 43, D-76133 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

78.000 €

=====

(in Worten: Achtundsiebzigtausend 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.

9.4 ANGABEN ZUM GUTACHTEN

- | | | |
|----|--|--|
| a) | Mieter oder Pächter | AWO als Pflegeheim |
| b) | Gewerbebetrieb | Nicht bekannt (bezogen auf das Apartment) |
| c) | Maschinen oder Betriebseinrichtungen | Nicht bekannt (bezogen auf das Apartment) |
| d) | Baubehördliche Beschränkungen
oder Beanstandungen | Siehe unter gesondertem Kapitel.

Es besteht eine Baulast. |
| e) | WEG-Verwalter | *** |

10. 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 des Auftragnehmers gegenüber Dritten ist – auch im Wege der Abtretung – ausgeschlossen.

Der vorstehende Bericht umfasst 46 Seiten und 6 Anlagen.

Ausgefertigt: Mannheim/Bietigheim, den 22.02.2025

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO DIPL.ING. ITAL

Sandra Ital

Dipl.-Ing., Architektin BDA

Mitglied der Architektenkammer

Dipl. Sachverständige (DIA)

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

(In der Internetfassung sind aus Datenschutzgründen keine Anlagen und Grafiken vorhanden)