

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!**

Gutachten-Nr.:
25.135

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324061-0

Fax: 07243-324061-5

E-Mail: info@weiss-sv.de

Reimund Weiß

Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Staat. gepr. Bautechniker



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich besteller und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

www.IBP-NETZWERK.de

IBP-NETZWERK.DE
IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE
VERFAHREN

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Karlsruhe - Vollstreckungsgericht-
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Aktenzeichen: 2 K 60/25



Ort: 76228 Karlsruhe

Objektart: Landwirtschaftsfläche
Gewann Kantenbuckel,
Flst. Nr. 64056 (Gemarkung Durlach)

Wertermittlungsstichtag: 10.12.2025

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-Flst. Nr. 64056- 5.400EUR

In Worten: Fünftausendvierhundert Euro

Das Gutachten besteht aus 24 Seiten und 5 Anlagen mit 6 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.1 Vorbemerkungen	3
2.2 Auftrag	4
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	7
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
4.1 Örtliche Lage	7
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	11
5. WERTERMITTLUNG	15
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
5.2 Bodenwert	19
5.3 Verkehrswert	22
5.4 Bewertung der Eintragungen im Grundbuch, 2. Abteilung	22
6. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	24
7. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Luftbild	1
Anlage 2: Lageplan, M 1 : 2.000	1
Anlage 3: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 4: Fotografien vom Bewertungsobjekt	2
Anlage 5: Hochwassergefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Landwirtschaftsfläche im Gewann "Am Kantenbuckel" in Karlsruhe an der Autobahn 8, direkt neben dem Rastplatz Birkenwäldle und dem Gelände des Golfplatzes Gut Batzenhof.
Wertermittlungsstichtag	10.12.2025
Flurstück Nr.	64056 (Gemarkung Durlach)
Grundstücksgröße	2.083 m ²
Bodenwert	5.416 EUR
Verkehrswert (Marktwert) Flst. Nr. 64056	5.400 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht- auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

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

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

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert).

Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Karlsruhe -Vollstreckungsgericht-
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Geschäfts-Nr.: **2 K 60/25**

Beschluss: Vom 06.10.2025

Ort: **76228 Karlsruhe** (zwischen den Ortsteilen Hohenwettersbach, Stupferich und Grünwettersbach)

Flst. Nr. und Gewinn:	Flst. Nr. 64056 (Gewinn Kantenbuckel, gehört zur Gemarkung Durlach)
Landkreis:	Stadtgebiet Karlsruhe
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 06.10.2025 (2 K 60/25)
Objektbesichtigung:	Am 10.12.2025
Teilnehmer:	Nur der unterzeichnende Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	10.12.2025 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag:	10.12.2025 (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 22.09.2025
- Beschluss vom 06.10.2025
- Auftragschreiben vom 08.10.2025

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Anforderung des aktuellen Bodenrichtwertes über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg "www.boris-bw.de"
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan für die Stadt Karlsruhe
- Anforderung eines Auszugs aus dem Liegenschaftskataster vom Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, vom 01.12.2025 bzgl. Altlasten
- Telefonische Auskunft des Liegenschaftsamts Karlsruhe vom 24.02.2026 bzgl. Baulasten
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten
- Anforderung eines Stadtplans, Lageplans und Hochwassergefährdungskarte über "https://geoport.on-geo.de/"
- Einsicht in den Kartenservice der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) bzgl. Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet usw.
- Anforderung der Bewilligung aus Abt. 2 des Grundbuches beim Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Grundbuch Nr. 1572:

Datum:	Vom 22.09.2025
Eigentümer:	Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 1 eingetragen: xxxxx
Grundbuch von:	Durlach
Amtsgerichtsbezirk:	Maulbronn
Gemarkung:	Karlsruhe-Durlach
Blatt:	Nr. 16449
Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe:	<i>Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2:</i> Flst. Nr. 64056, Kantenbuckel, Landwirtschaftsfläche mit einer Größe von 2.083 m ²
Eintragungen in der Abteilung 2. des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):	Lfd. Nr. 1) Die Eintragung ist gelöscht Lfd. Nr. 2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromkabelrecht, Lindenstraße - Ochsenstraße) für Stadtwerke Karlsruhe GmbH, Karlsruhe. Bezug: Beilage zum Lastenblatt der Flurbereinigung Karlsruhe-Stupferich (A 8), Ord. Nr. 2880. Eingetragen am 18.11.2011. Lfd. Nr. 3) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 25.08.2025 (2 K 60/25). Eingetragen (MAU061/235/2025) am 22.09.2025.
Bewertung:	Im Zwangsversteigerungsverfahren wird nur der lastenfreie Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben Das Recht wird unter Punkt 5.4 separat aufgeführt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt. Diese beeinflussen den Verkehrswert der Grundstücke nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan/ Flächennutzungsplan

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche gekennzeichnet.

Baulasten:

Für landwirtschaftliche Grundstücke gibt es gewöhnlich keine Baulast, da sie sich im Außenbereich befinden und keine Bebauung sowie keine Nachbarbebauung besteht.

Gemäß telefonischer Auskunft des Liegenschaftsamts Karlsruhe vom 24.02.2025 ist für das zu bewertende Grundstück keine Baulast eingetragen.

Grundstücksqualität:

Landwirtschaftsfläche, unbebaut (§ 3, Punkt 1 der ImmoWertV21)

Baubeschränkungen:

Eine Bebauung des Grundstücks (Wohngebäude o. ä.) ist derzeit nicht möglich und auch für die Zukunft nicht absehbar.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Pachtverhältnisse:

Das Grundstück ist vermutlich verpachtet. Näheres hierzu ist dem Sachverständigen allerdings nicht bekannt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage

Karlsruhe ist die drittgrößte Stadt im Bundesland Baden-Württemberg und hat rund 315.000 Einwohner. Die Stadt ist Oberzentrum der Region Mittlerer Oberrhein und liegt im Rheintal, ca. 65 km südlich von Mannheim und ca. 70 km westlich der Landeshauptstadt Stuttgart.

Wirtschaftsdaten:

Die Kommunen am Oberrhein mit dem Oberzentrum Karlsruhe haben sich zur Technologieregion Karlsruhe zusammengeschlossen. Die Technologieregion ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte Europas. Außerdem ist Karlsruhe mit Sitz des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofes auch bekannt als "Residenz des Rechts". Neben vielen kulturellen Angeboten, prägt der hohe Grünanteil das Stadtgebiet. Ein Viertel des Stadtgebietes ist von Wald bedeckt.

Karlsruhe liegt im Rheintal in einer geographisch sehr günstigen Position im Südwesten Deutschlands. Die Technologieregion Karlsruhe ist Wirtschaftsschwerpunkt und Dienstleistungszentrum mit zahlreichen Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen. Eine Spitzenstellung nehmen die Universität mit dem Forschungszentrum und die Hochschule Karlsruhe -Technik und Wirtschaft- ein.

Berufseinpender an SvB: 58,8 %

Berufsauspendler an SvB: 39,7 %

(Quelle: www.karlsruhe.de, www.wegweiser-kommune.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Konjunktur Baden-Württembergs bleibt schwach. Der indikatorgestützten ersten vorläufigen Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge, sank die Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2024 erneut, und zwar um 1,9 % zum Vorjahresquartal sowie saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,1 % gegenüber dem Vorquartal .

Längerfristig zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate der vergangenen vier Quartalswerte gegenüber den vier Quartalswerten zuvor ein durchschnittlicher BIP-Rückgang von 2,7 %.

Die BIP- Quartalsergebnisse beruhen auf einer Modellschätzung und sind für das laufende Jahr mit Unsicherheiten behaftet. Der aus Frühindikatoren, wie zum Beispiel den Auftragseingängen im Verarbeitenden Gewerbe oder dem L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex, zusammengefasste Konjunkturindikator, stellt keinen Aufschwung in Aussicht.

Im Verarbeitenden Gewerbe gingen die preis- und arbeitstäglich bereinigten Umsätze im Inland im 3. Quartal 2024 um 4,5 % zum Vorjahresquartal zurück, zum Vorquartal stiegen die Umsätze saisonbereinigt kurzfristig an.

Die realen Auslandsumsätze sanken im 3. Quartal gegenüber dem Vorjahres- und Vorquartal. Im 4. Quartal dürften die Umsätze im In- und Ausland weiter sinken.

Am Arbeitsmarkt verlangsamte sich der Stellenzuwachs. Im 3. Quartal 2024 waren 4,93 Millionen (Mio.) Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 0,3 % mehr als im Vorjahr. In der Industrie kam es zum Stellenabbau: Im Verarbeitenden Gewerbe waren 0,5 % weniger Personen als im Vorjahr beschäftigt. Im 4. Quartal dürfte sich der Rückgang fortsetzen. Die Arbeitslosenzahl stieg im 4. Quartal um 9,2 % zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote lag bei 4,3 %

Die Inflationsrate erreichte im 3. Quartal 2024 mit 1,7 % den niedrigsten Wert seit Anfang 2021. Im 4. Quartal stieg die Teuerung auf 2,3 %.
(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2025/1)

Industrie:

Baden-Württemberg zählt zu den stärksten Industrieregionen Europas. Die Wirtschaft ist geprägt von einer hochentwickelten, exportorientierten Industrie mit Schwerpunkten in der Automobil- und Zulieferbranche, dem Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie der Medizintechnik.

Mittelständische Unternehmen – häufig Technologieführer in ihren Nischen – prägen die Struktur ebenso wie international agierende Konzerne. Die Industrie befindet sich aktuell im Wandel, insbesondere durch Digitalisierung, Elektromobilität und nachhaltige Technologien.

Dank starker Forschungslandschaft und enger Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bleibt der Standort innovativ, wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 4,9 % weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt und spiegelt die hohe Beschäftigungsdichte sowie die starke Stellung des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors im Land wider. Besonders in den urbanen Zentren wie Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg herrscht nahezu Vollbeschäftigung, während ländliche Regionen ebenfalls von stabiler Nachfrage profitieren.

Der Fachkräftemangel bleibt jedoch in vielen Branchen – insbesondere im technischen und gesundheitlichen Bereich – eine Herausforderung, was langfristig die Standortattraktivität durch gezielte Fachkräfteprogramme und Zuwanderungskonzepte beeinflusst.

Die Inflation hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich beruhigt. Mitte 2025 liegt die Teuerungsrate in Baden-Württemberg bei etwa 2,0–2,3 %, im Rahmen des EZB-Ziels. Insbesondere gesunkene Energiepreise und stabilisierte Lieferketten tragen zur Entspannung bei.

Bausektor / Nachfrage
Immobilien:

Der Bausektor in Baden-Württemberg befindet sich im Jahr 2025 in einer Phase der langsamen Erholung nach einer spürbaren Dämpfung in den Jahren 2022 bis 2024. Gründe für den vorherigen Rückgang lagen vor allem in gestiegenen Baukosten, Lieferengpässen, hohen Finanzierungskosten und unsicheren Rahmenbedingungen. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen etwas stabilisiert: Die Zinsen sind leicht rückläufig, Materialpreise haben sich normalisiert, und staatliche Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren zeigen Wirkung.

Trotz dieser Erholung bleibt das Neubauvolumen unter dem landesweit benötigten Niveau. Insbesondere im Geschosswohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau bestehen erhebliche Defizite. Genehmigungszahlen und Fertigstellungen liegen weiterhin unter den politischen Zielvorgaben.

Parallel zur verhaltenen Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere nach Wohnraum – hoch, vor allem in Ballungsräumen wie Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und den wirtschaftlich starken Regionen entlang des Neckars. Getrieben wird diese Nachfrage durch: ein anhaltend positives Wanderungssaldo, stabile Beschäftigung, den Wunsch nach energetisch effizientem Wohnraum und die zunehmende Verknappung von Bestandsimmobilien.

Besonders gefragt sind gut angebundene Lagen, energieeffiziente Gebäude und Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Während sich der Preisanstieg insgesamt abgeschwächt hat, bleibt das Preisniveau in vielen Regionen hoch. In ländlicheren Gegenden mit guter Infrastruktur zeigt sich zudem eine steigende Nachfrage durch Berufspendler und Investoren.

Ausblick:

Die konjunkturellen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg zeigen für das zweite Halbjahr 2025 und das Jahr 2026 eine verhalten positive Entwicklung. Die wirtschaftliche Erholung setzt sich moderat fort, gestützt durch stabile Konsumausgaben, eine robuste Exportwirtschaft und eine zunehmend investitionsfreundliche Zinspolitik.

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Karlsruhe im Zeitrahmen von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 0,4 % abnehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)

Mikrolage	Das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 64056 befindet sich zwischen den Stadtteilen Hohenwettersbach, Grünwettersbach und Stupferich direkt an der Autobahn 8 neben dem Rastplatz Birkenwäldle und dem Gelände des Golfplatzes Gut Batzenhof.
Bauweise:	Das Grundstück ist nicht bebaut und aus heutiger Sicht auch nicht bebaubar.
Umliegende Bebauung:	Autobahn A 8 mit Rastplatz Birkenwäldle, Gelände des Golfplatzes, Landwirtschaftsflächen
Entfernung zur Stadtmitte:	Bis zur Stadtmitte (Marktplatz, Fußgängerzone) beträgt die Entfernung etwa 10 km.
Entfernung zur Bebauungsgrenze:	Das Grundstück ist ca. 250 m von der zusammenhängenden Wohnbebauung von Karlsruhe-Grünwettersbach entfernt (durch die Autobahn A 8 getrennt) und ca. 500 m von der Ortsbebauung des Stadtteils Hohenwettersbach.
Infrastruktur	
Individualverkehr:	Die Bundesstraßen 10 und 36 führen durch Karlsruhe. Die Bundesstraße 3 führt durch Karlsruhe-Durlach. Die nächste Auffahrt zur B 3 ist etwa 3 km entfernt. Es bestehen sehr gute Anbindungen zu den Autobahnen A 5 und A 8. Das Grundstück liegt direkt an der Autobahn A 8 und grenzt an den Rastplatz Birkenwäldle, die Autobahn ist aber nicht direkt vom Grundstück aus anfahrbar. Die nächste Autobahnauffahrt (A 8, Anschlussstelle Karlsbad) ist ca. 5 km entfernt
ÖPNV:	Das Netz des ÖPNV ist in Karlsruhe gut ausgebaut. Es gibt einen innerstädtischen Bus- und Straßenbahnverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist rund 500 m entfernt. Die nächste Stadtbahnhaltestelle (Wolfartsweier) ist ca. 3,5 km entfernt. Die Entfernung zum Hauptbahnhof Karlsruhe (ICE-Anbindung) beträgt ca. 10,5 km.
Schulen:	In Karlsruhe sind sämtliche allgemeinbildende Schulen vorhanden. Außerdem besitzt Karlsruhe sieben Hochschulen (u.a. die Universität, die Hochschule für Technik und Wirtschaft sowie die Pädagogische Hochschule) sowie eine Berufsakademie und diverse Berufsschulen.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Karlsruhe mit komplettem Angebot gegeben.
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Großstadt sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Das Flst. Nr. 64056 grenzt mit einer Schmalseite an den asphaltierten Rastplatz Birkenwäldle der A 8. Ein Zugang besteht hier jedoch nicht, aufgrund einer Einfriedigung. Außerdem liegt das Grundstück nur durch einen schmalen Bewuchsstreifen direkt an der Autobahn A 8. Ein Zugang besteht gemäß Luftbild vom Stadtteil Hohenwettersbach aus an der verlängerten Lindenstraße. Dies ist allerdings kein ausschließlicher Landwirtschaftsweg, sondern liegt als Weg mitten im Gelände des Golfplatzes.

Öffentliche oder private Straßen: Gemäß Ortbesichtigung, Luftbild und Liegenschaftskarte handelt es sich bei dem Weg der verlängerten Lindenstraße vermutlich um einen öffentlichen Weg.

Störende Betriebe in der Nachbarschaft: Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:

Definition:

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Während der Objektbesichtigung wurden stark erhöhte Immissionen von der angrenzenden Autobahn A 8 festgestellt. Für die derzeitige Nutzung sind die Immissionen nicht relevant.

Zusammenfassende

Beurteilung:

Landwirtschaftsfläche im Außenbereich, teilweise genutzt als Ackerland, teils zur Autobahn hin mit Bäumen und Büschen bewachsen

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.karlsruhe.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Derzeitige Nutzung:

Das Grundstück Flst. Nr. 64056 ist unbebaut. Es handelt sich um ein Anwesen im Außenbereich, welches im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist. Eine Bebauung des Grundstücks ist derzeit nicht möglich und auch für die Zukunft nicht absehbar.

Das Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag etwa zur Hälfte (längs geteilt) als Acker genutzt. Die andere Hälfte ist optisch zusammengewachsen mit dem Grünstreifen der Autobahn und ist mit Büschen, Bäumen, Hecken (Wildwuchs) überwuchert. Die Bebauungsgrenze ist ca. 250 bzw. 500 m entfernt. Die Bewirtschaftbarkeit ist aufgrund des Zugangs erschwert (Zugang durch Golfplatz, Zugang von Rastplatz wegen Zaun nicht möglich).

Gemäß Kartenservice-Schutzgebiete Baden-Württemberg (www.lubw.baden-wuerttemberg.de) ist das Grundstück nicht als Schutzgebiet ausgewiesen (kein Vogelschutzgebiet, FFH, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotop und/oder Waldschutzgebiet o.ä.).

Grundstücksform/

Grundstückszuschnitt:

Flst. Nr. 64056

Es handelt sich um ein langgestrecktes Reihenendgrundstück mit parallelen Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken und einer geraden verlaufenden und einer schrägen Stirnseite mit 2.083 m² Größe
Grundstücksbreite: ca. 10,30 - 11,30 m
Grundstückstiefe: ca. 189,50 - 208 m

- Topographie:** Das Grundstück hat Hanglage, außerdem ist der Grünstreifen zur Autobahn abgebösch.
- Untergrundverhältnisse:** Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.
- In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
- Naturgefahren:** Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 5 des Gutachtens) hingewiesen.
- Für sonstige Naturgefahren (Schneelast, Hagel, Waldbrand, Starkregen) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Die Gefährdung durch Wintersturm, Erdbeben und Blitzschlag ist leicht erhöht sowie das Hitzerrisiko für die Jahre 2041-2070, das Hitzerrisiko ab dem Jahre 2071 gilt als stark erhöht.

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

Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren
abgerufen von www.gisimmorisknaturgefahren.de

Altlasten:

Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Es handelt sich um eine Landwirtschaftsfläche. Vermutlich ist deshalb das Erdreich nicht kontaminiert.

Gemäß Angabe des Landratsamts Karlsruhe -Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz- vom 01.12.2025 ist das Grundstück Flst. Nr. 64056 nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Grundwasser:

Die europäische Nitratrictlinie, die Grundwasserrichtlinie sowie die deutsche Grundwasser- und Trinkwasserverordnung verpflichten dazu, Überschreitungen des Grenzwertes für Nitrat von 50 Milligramm pro Liter zu verhindern.

Seit 2008 liegt der Anteil der Messstellen, die den Grenzwert überschreiten, zwischen 15 und 19 %. Auch der Anteil der Messstellen mit einer erhöhten Nitratkonzentration über 25 mg/l stagniert seit 2008 bei etwa 33–38 %. Die Nitratbelastung des Grundwassers bleibt damit weiterhin zu hoch.

Vom Umweltbundesamt wurden an verschiedenen Stellen Messungen zur Nitratbelastung vorgenommen. Im Stadtgebiet Karlsruhe gibt es gemäß Atlas keine Messstelle. Die nächste Messstelle liegt in Obergrombach und ist mit einer von >50 mg/l angegeben.

"Für die Nitratkonzentration im Grundwasser gilt ein Schwellenwert von 50 mg Nitrat pro Liter. In einigen Regionen Deutschlands überschreitet das Grundwasser diesen Wert seit Jahren. Das Ziel eines guten chemischen Zustands, das in der EU-Wasserrahmen- sowie der EU-Grundwasserrichtlinie festgelegt ist, wird daher in über einem Viertel der Grundwasserkörper in Deutschland nicht erreicht."

Die Düngegesetzgebung ist dann entsprechend zu beachten.

Quelle: https://gis.uba.de/maps/resources/apps/nitratbericht_eu_richtlinie/index.html?lang=de

Schutzgebiet:

Das Grundstück ist nicht als Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>

Gemäß Geoportal Baden-Württemberg ist das zu bewertende Grundstück nicht als Biotop, oder als sonstiges Schutzgebiet (Waldschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, nachhaltige Waldwirtschaftsfläche, etc.) ausgewiesen.

Verunreinigung:

In Mittel- und Nordbaden sind großflächige Verunreinigungen von Boden und Grundwasser mit per- und polyfluorierten Alkylsubstanzen (PFAS), auch bekannt als per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC), vorhanden.

Die PFAS-verunreinigten Flächen in Mittelbaden liegen im Rheintal zwischen Rastatt im Norden und Ottersweier im Süden. Die Untersuchungen zeigen, dass die verunreinigten Flächen oftmals zwischen unbelasteten Flächen liegen, so dass sich eine Art Flickenteppich ergibt. Neben vereinzelt liegenden Ackerschlägen finden sich größere Konglomerate, wie beispielsweise bei Förch (Rastatt), Haueneberstein (Baden-Baden), rund um Hügelsheim oder im Bereich Steinbach-Bühl-Vimbuch.

Für die überwiegende Mehrzahl der verunreinigten Flächen liegen konkrete Erkenntnisse vor, dass mit Papierschlämmen versetzter Kompost aufgebracht wurde. Untersuchungsflächen, auf die mit hinreichender Sicherheit kein solcher Kompostauftrag erfolgte (Referenzflächen) waren regelmäßig unbelastet. Die PFAS bzw. Vorläufersubstanzen, die sich in PFAS umwandeln, sind aller Wahrscheinlichkeit nach über zugemischte Papierschlämme in den Kompost und damit auf die Böden gelangt.

Auf der Internetseite der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg sind interaktive Karten vorhanden, auf denen die betreffenden Grundstücke/Bereiche gekennzeichnet sind. Karlsruhe-Hohenwettersbach, Grünwettersbach und Stupferich liegen nicht innerhalb des untersuchten Gebietes.

Quelle: https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/pfc-karten-online?p_p_id=56_INSTANCE_u5rfyDCi7316&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=3#PFCKarten

Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser unterstellt.

Erschließung:

Das Grundstück ist von Hohenwettersbach aus anfahrbar, aber die Zufahrt schneidet das Gelände des Golfplatzes. Vom Rastplatz ist das Grundstück aus nicht zugänglich (Metallzaun vorhanden).

Das Grundstück ist damit erschwert zugänglich und unterdurchschnittlich für die Bewirtschaftung erschlossen.

Erschließungskosten:

Es fallen derzeit keine Erschließungskosten an.

Einfriedigung:

Zum Rastplatz hin mit Metallzaun

5. WERTERMITTLUNG

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

**Grundsatz der
Modellkonformität
(§ 10 ImmoWertV)**

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

**Indexreihen
(§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexpunkte können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexpunkte werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

**Umrechnungskoeffizienten
(§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung des Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

**Vergleichsfaktoren
(§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten, insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

**Liegenschaftszinssätze;
Sachwertfaktoren
(§ 21 ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche im Außenbereich.
Über die Ermittlung des Bodenwertes gelangt man in diesem Fall zum Verkehrswert.

Der Bodenwert wird in diesem Falle anhand des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwertes ermittelt (soweit vorhanden).

5.2 Bodenwert Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Karlsruhe, gibt für Flächen der Landwirtschaft bei der Nutzung "Landwirtschaftliche Fläche" zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von **3,70 Euro pro m²** Grundstücksfläche an.

Beurteilung

Für die Bodenwertermittlung wird der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Land- und Forstwirtschaftsflächen als marktgerechter Ausgangswert erachtet, welcher an die jeweiligen Grundstückseigenschaften angepasst werden muss.

Es handelt sich um eine eher kleine Bodenrichtwertzone, welche nur aus Grundstücken direkt entlang der Autobahn und einem Bereich Richtung Hohenwettersbach besteht.

Bei dem Grundstück Flst. Nr. 64056 handelt es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück, welches teils als Acker genutzt wird und an der Längsseite zum bewachsenen Randstreifen der Autobahn wild bewachsen ist. Das Grundstück ist nur eingeschränkt anfahrbar, da der Zufahrtsweg den Golfplatz schneidet. Das Grundstück ist ca. 250 m von der Bebauungsgrenze Grünwettersbach und ca. 500 m von Hohenwettersbach entfernt liegt (Luftlinie). Der Zuschnitt des Grundstücks ist schmal und lang.

Die Grundstücke im Norden der Bodenrichtwertzone sind deutlich besser anfahrbar durch die Lage an der Zufahrt zum Sportplatz und einem Einkaufsmarkt, außerdem liegen diese näher zur Bebauungsgrenze.

Aufgrund der eingeschränkten Anfahrbarkeit und schlechteren Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone sowie der Tatsache, dass nur etwa die Hälfte des Grundstücks bewirtschaftbar ist, da der übrige Bereich zur Autobahn hin mit Büschen, Hecken und Bäumen wild bewachsen ist, erachtet der Sachverständige einen Abschlag für angemessen.

Das Grundstück befindet sich nur durch ein weiteres Landwirtschaftsgrundstück an einen Golfplatz angrenzend. Der Bodenrichtwert für diese Sonderfläche (Sportplatz) beträgt 18,- Euro pro m² Grundstücksfläche.

Im südlichen Bereich des Golfplatzes erstreckt sich dieser bis an die Autobahn. Ob es Bestrebungen oder Interessen gibt, die zu bewertende Fläche und die dazwischenliegende Landwirtschaftsfläche langfristig dem Golfplatz zuzuschreiben ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wurden auch keine weiteren Recherchen unternommen.

Für das Grundstück wird nur ein geringfügiger Zuschlag aufgrund der höherwertigeren benachbarten Bodenrichtwertzone für markt- und sachgerecht erachtet.

Aufgrund der sonstigen Eigenschaften des Grundstücks (Zuschnitt, Größe, Bewirtschaftbarkeit, Bewuchs usw.) erachtet der Sachverständige den angepassten Bodenwert von 2,60 Euro/m² als markt- und sachgerecht.

Bodenrichtwert:		3,70 EUR
Abschlag für eingeschränkte Anfahrbarkeit	-10,00%	-0,37 EUR
Abzug für wilden Bewuchs (nur etwa die Hälfte des Grundstücks ist frei bewirtschaftbar)	-25,00%	-0,93 EUR
Zuschlag Nachbar BRW-Zone	5,00%	0,19 EUR
		<hr/>
		2,59EUR
-gerundet-		2,60EUR

Bodenwertermittlung

<i>Flst. Nr. 64056, Gewinn Kantenbuckel:</i>					
2.083	m ²	x	2,60 EUR	=	5.416 EUR
Bodenwert Flst. Nr. 64056				=	5.416EUR

5.3 Verkehrswert

Definition

"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 Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Bodenrichtwert, weil es sich um ein unbebautes Grundstück im Außenbereich (Landwirtschaftsfläche) handelt.

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76228 Karlsruhe, Flst. Nr. 64056, Gewinn Kantenbuckel -zum Stichtag 10.12.2025- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	5.400EUR
-Flst. Nr. 64056-	
(in Worten: Fünftausendvierhundert Euro)	

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.

5.4 Bewertung der Eintragungen im Grundbuch, 2. Abteilung

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird nur der lastenfreie Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen.

Wie bereits unter Punkt 3.1 beschrieben, ist in der 2. Abteilung des Grundbuchs eine Dienstbarkeit für die Stadtwerke Karlsruhe GmbH in Form eines Leitungsrecht eingetragen. Vom Sachverständigen wurde die Eintragungsbewilligung vom Grundbuchzentralarchiv angefordert. Das Leitungsrecht regelt die Verlegung, Betreibung und Unterhaltung eines 20 kV-Kabels durch das gesamt Grundstück Flst.Nr. 64056.

In einem Schutzstreifen von 2 m Breite (zu beiden Seiten der Kabeltrasse von 1 m) dürfen bauliche Anlage nicht erstellt und leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden.

Bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 199 m betrifft das Recht eine Fläche von ca. $199 \times 5 \text{ m} = 995 \text{ m}^2$.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Landwirtschaftsgrundstück, welches nicht bebaubar ist. Eine Nutzung wie bisher als Ackerfläche ist weiterhin möglich.

Evtl. Flur- und Aufwuchsschäden werden gemäß Bewilligung entschädigt.

Aufgrund der durchschnittlichen Einschränkung
wird ein Abschlag von ca. 25 % des angepassten
Bodenwertes für markt- und sachgerecht erachtet.

2,60EUR	x 995 m ² x 0,25	=	647EUR
	-gerundet-	=	650EUR

Für die Eintragung wird eine pauschale Wertminderung von etwa 650,-
Euro für markt- und sachgerecht erachtet.

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem
Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in
keiner Weise persönlich interessiert ist. Er 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.

SACHVERSTÄNDIGEN: ÖBRO
WEISS
VERMESSUNGSWESEN

Ettlingen, 25.02.2026

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

6. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

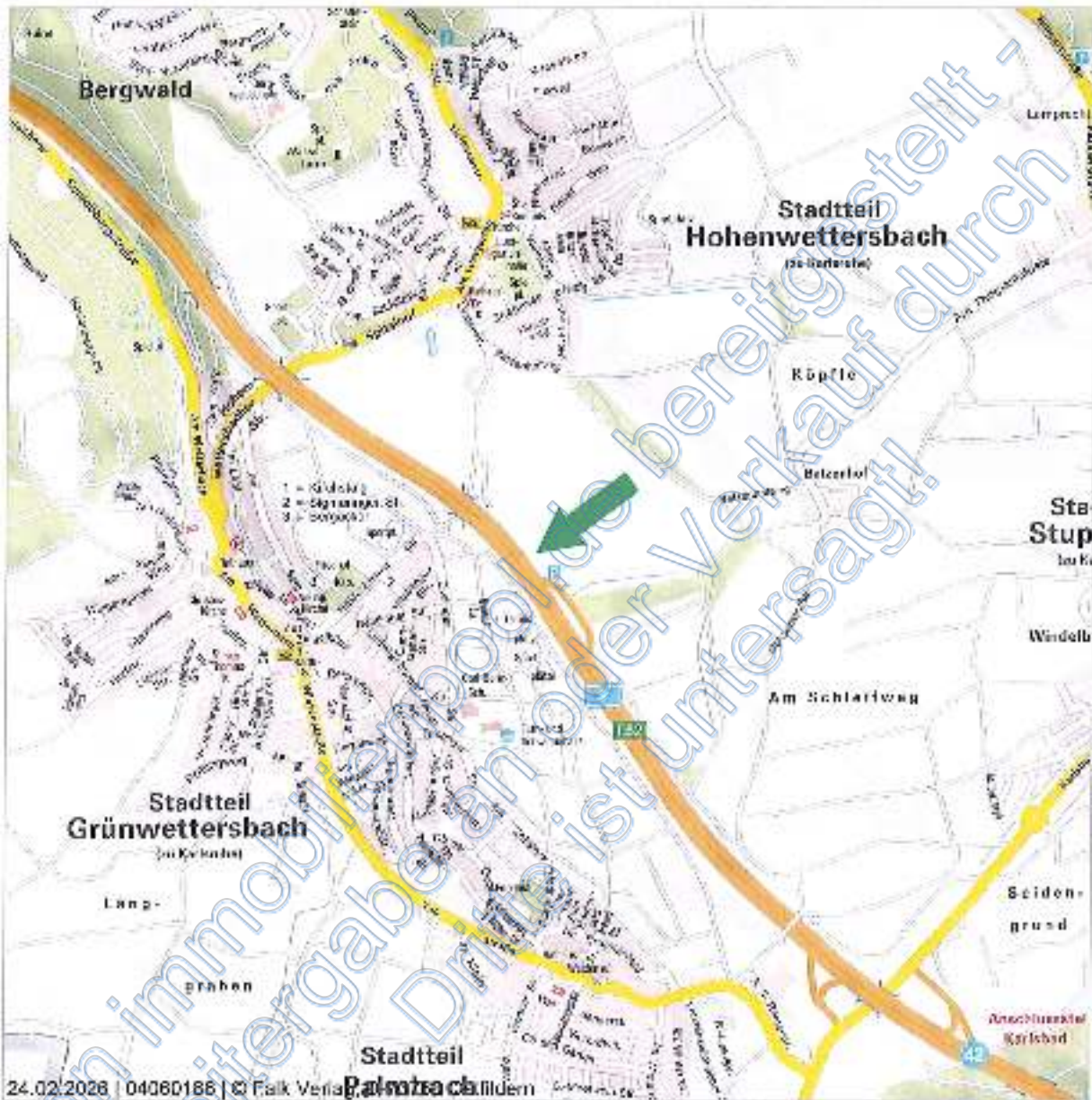
- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)

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

Luftbild M 1 : 1.000

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

Stadtplan M 1 : 20.000



24.02.2026 | 04060186 | © Falk Verlag, Karlsruhe

Maßstab (on Papierformat): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Versteilung ist gestattet bis zu 30 Druckzwecken.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topographie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:100.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Verdeilung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in G-Books im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
HAUBOLDT Grass & Co. KG Stand: 2023

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Blick auf Flst. Nr. 64056
vom Rastplatz Birkenwäldle aus



Foto 2:
Blick auf Flst. Nr. 64056
vom Rastplatz Birkenwäldle aus



Foto 3:
Blick auf Flst. Nr. 64056
vom Rastplatz Birkenwäldle aus,
mit Zufahrt zur Autobahn A 8

Von immobilienprofi.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt -
Dritte ist nicht zu stellen -
Kauf durch



Foto 4:
Blick auf den Bewuchsstreifen
entlang der A 8

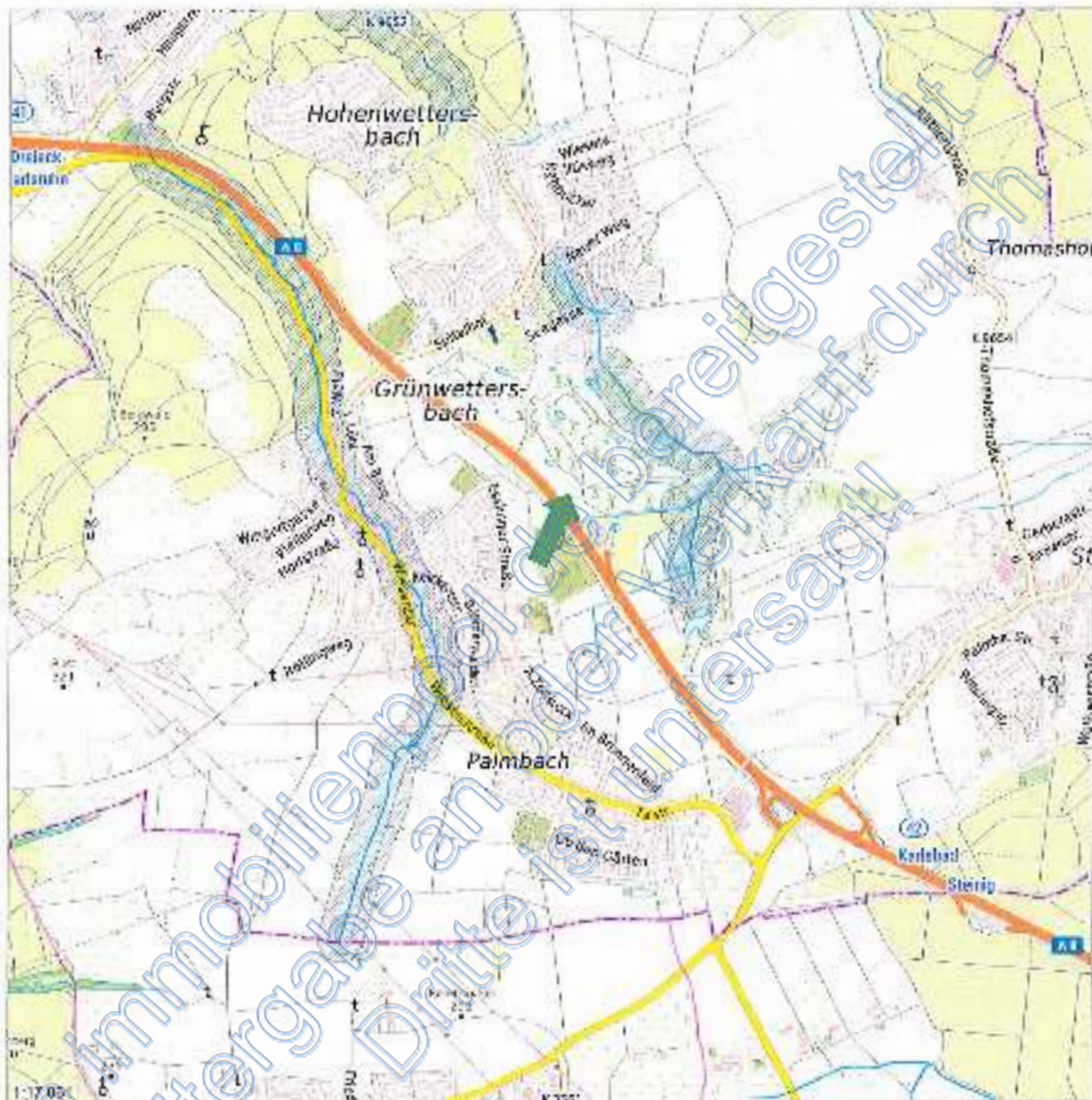


Foto 5:
Blick auf den Bewuchsstreifen
entlang der A 8



Foto 6:
Blick auf den Bewuchsstreifen
entlang der A 8

Hochwassergefährdungskarte



Gefährdungsklasse der Objektadresse



- GK 1: Sehr geringe Gefährdung; statistische Wiederkehrperiode eines Hochwassers höher als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der 100-jährigen Fluten der öffentlichen Wasserversorgung).
- GK 2: Geringe Gefährdung; statistische Wiederkehrperiode eines Hochwassers etwa in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ oberhalb Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Bach vorhanden, dann auch Röhren über dem Bach).
- GK 3: Mittlere Gefährdung; statistische Wiederkehrperiode eines Hochwassers etwa in 10 - 100 Jahren (wenn Bach vorhanden, die mindestens auf ein 100-jähriges Hochwasser ausgelegt ist; nur Röhren vor dem Bach).
- GK 4: Hohe Gefährdung; statistische Wiederkehrperiode eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der Hochwasser Fluten der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Bach vorhanden, nur Röhren vor dem Bach).

Legende: Hochwasser mit Überflutungsrisiko: Analyse auf der Grundlage von Gewässern § 100; Hochwasserarten: Hochwasser § 100/100a/100b/100c/100d/100e/100f/100g/100h/100i/100j/100k/100l/100m/100n/100o/100p/100q/100r/100s/100t/100u/100v/100w/100x/100y/100z/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/2489/2490/2491/2492/2493/2494/2495/2496/2497/2498/2499/2500/2501/2502/2503/2504/2505/2506/2507/2508/2509/2510/2511/2512/2513/2514/2515/2516/2517/2518/2519/2520/2521/2522/2523/2524/2525/2526/2527/2528/2529/2530/2531/2532/2533/2534/2535/2536/2537/2538/2539/2540/2541/2542/2543/2544/2545/2546/2547/2548/2549/2550/2551/2552/2553/2554/2555/2556/2557/2558/2559/2560/2561/2562/2563/2564/2565/2566/2567/2568/2569/2570/2571/2572/2573/2574/2575/2576/2577/2578/