

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!**



Prof. Dr. David Lorenz

Mitglied in den Gutachterausschüssen von Karlsruhe, Rastatt und Gaggenau – Website: www.sv-lorenz.net
VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Schwarzwaldhochstr. 47, 76571 Gaggenau, Tel. (07204) 8389, Fax (07204) 8105, E-mail: david.lorenz@sv-lorenz.net

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Az: 2 K 71/24



Der Verkehrswert am Sondereigentum **an der Wohnung mit Abstellraum und dem Sondernutzungsrecht an einer Garage – jeweils Nr. 1** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 5176/2 in 76185 Karlsruhe, Seldeneckstraße 16, 17 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **07.10.2024** ermittelt zu

EUR 375.000,00

(in Worten: Dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro).

Gaggenau, 02.12.2024
Az (SV-intern): WG 160/24-76185

Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung



Elektronisch signiert
Dr. David Philipp Lorenz
02.12.2024
14:07:24 +01



GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

Seite

I.	Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II.	Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	8
III.	Wertermittlungsverfahren	10
IV.	Pflichten und Annahmen des Sachverständigen	14
V.	Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	18
VI.	Grundstücks-/Lagebeschreibung	21
VII.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	28
	- Baumängel/Reparatur-/Instandhaltungsrückstau	38
VIII.	Verkehrswertermittlung/en	39
	- Ermittlung Vergleichswert	39
	- Ermittlung Bodenwertanteil (nachrichtlich)	41
	- Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)	42
	- Hinweise zur Ertragswertermittlung	43
	- Zusätzliche Angaben und Feststellungen	45
	- Verkehrswert	46
IX.	Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
	- Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) . Anlage 1, Blatt 1-13	
	- Luftbild u. Lageplan	Anlage 2, Blatt 1- 2
	- Planunterlagen u. Energieausweis Anlage 3, Blatt 1- 7	
	- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 4, Blatt 1- 4
	- Grundbuchauszug	Anlage 5, Blatt 1- 8
	- WEG-Versammlungsprotokoll	Anlage 6, Blatt 1- 6
	- WEG-Jahresabrechnung	Anlage 7, Blatt 1- 5
	- Teilungserklärung	Anlage 8, Blatt 1-16
	- Auszug Baulastenverzeichnis	Anlage 9, Blatt 1- 1



I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **2 K 71/24**
Beschluss vom: 26.08.2024
In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsobjekt/e: **Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellraum und dem Sondernutzungsrecht an einer Garage - jeweils Nr. 1**

Flurstück-Nr.: 5176/2
Straße: Seldeneckstraße 16, 17
Ort: 76185 Karlsruhe.

Wohnung im EG. (Haus Nr. 17) Miteigentumsanteil verbunden m.d. Sondereigentum	Wohnfläche ca. 82,22 qm, 133,22/1.000, an der Wohnung mit Abstellraum und dem Sondernutzungsrecht an einer Garage - jeweils Nr. 1.
--	--

Hinweis: Die vorgenannte Wohnflächenangabe basiert auf den im vorliegenden Grundriss (siehe Anlage 3) aufgeführten Flächen, welche im Ortstermin durch Kontrollmessungen plausibilisiert wurden.

Der im vorliegenden Grundriss angeführten Wohnfläche in Höhe von 83,80 qm liegt eine Anrechnung der Fläche der Loggia von 1/2 zu Grunde. Gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) sind jedoch Flächen von Loggien i.d.R. zu 1/4 anzurechnen.

Die Wohnflächenangabe wurde daher vom Sachverständigen entsprechend korrigiert.

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

1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszüge (Anlage 5).

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

Eigengenutzt durch Mit-/Eigentümer.



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

Besichtigt wurde das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen nebst den Gemeinschaftsanlagen (Haus Nr. 17) und den Außenanlagen. Nicht zugänglich waren die Heiz-/Haustechnikräume sowie das Hausdach.

3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.
Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe – Vollstreckungsgericht – vom 26.08.2024.

Auszug aus dem Beschluss vom 26.08.2024:

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

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

1)

- Antragsgegner -

2)

- Antragsgegner -

**Versteigerungsobjekt:**

Eingetragen im Grundbuch von Karlsruhe

- in Erbengemeinschaft - am

Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Sondernutzungsrecht	Blatt
133,22/1000	an der Wohnung mit Abstellraum - jeweils Nr. 1 -	an Garage - Nr. 1 -	29583

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Karlsruhe	5176/2	Gebäude- und Freifläche	Seldeneckstraße 16, 17	821

hat das Amtsgericht Karlsruhe am 26.08.2024 beschlossen:

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

Wertermittlungstichtag/e: 07.10.2024**Qualitätstichtag/e: 07.10.2024**

4. Ortsbesichtigung: 07.10.2024, 11.30 Uhr

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

Herr ,

Herr Rechtsanwalt ,

Herr ;

Frau Rechtsanwältin ;

der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

5. Unterlagen:

Unvollständige Planunterlagen mit Flächenangaben/Flächenberechnung sowie Besichtigung der gemeinschaftlichen Außen- und Innenbereiche des bewertungsrelevanten Anwesens;

Teilungserklärung;

WEG-Jahresabrechnung/en u. WEG-Versammlungsprotokoll/e;



Wohn-/Nutzfläche/n u. BGF geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/Nutzfläche/n und BGF bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens; Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 07.10.2024; Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen:
- 6.1 Grundbuchauszug vom 06.08.2024; Amtsgericht Maulbronn.
 - 6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des zuständ. Gutachterausschusses.
 - 6.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständ. Gutachterausschusses.
 - 6.4 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.
 - 6.5 Energieausweis vom 08.05.2019.
7. Grundbuchdaten:
- 7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Karlsruhe, Blatt 29583 (Wohnungsgrundbuch).
 - 7.2 Im Bestandsverzeichnis ist u.a. eingetragen:

Lfd.Nr. der Eintragung: 1:
133,22/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 5176/2, Seldeneckstraße 16, 17, 821 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an



der Wohnung mit Abstellraum und dem
Sondernutzungsrecht an Garage - je-
weils Nr. 1.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind einge-
tragen:

Siehe Grundbuchauszug Anlage 5.

7.4 In Abt. II ist eingetragen:

Lfd.Nr. der Eintragung: 1:
Zwangsversteigerungsvermerk.

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

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte seit Mitte der 80er Jahren nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl.I 1986, 2209), geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.8.1997 (BGBl.I 1997, 2081).

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 - ImmoWertV - ersetzt und trat am 1. Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft.

Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR). Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen (BMVBW) vom 19.7.2002 (BAnz.Nr. 238a vom 20.12.2002) wurden die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 02) mit allen ihren Änderungen (einschl. EURO-Umstellung) neu bekannt gemacht. Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurden die WertR 02 durch die Wertermittlungsrichtlinien vom 1.3.2006 - WertR 06 - ersetzt.

Die Überarbeitung der WertR 06 erfolgte schrittweise in Form von drei Einzelrichtlinien: der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz. Amtlicher Teil vom 11.04.2014, B3); der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz. Amtlicher Teil vom 18.10.2012, B1) u. der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz. Amtlicher Teil vom 04.12.2015, B4).

Die drei neuen Richtlinien ersetzen die entsprechenden Regelungen und Anlagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren in den WertR 06. Für Bereiche, die von den neuen Einzelrichtlinien nicht erfasst werden, bleiben bzw. blieben die WertR 06 sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Die ImmoWertV wurde in 2021 novelliert und trat am 01.01.2022 in Kraft (BGBl.I 2021, Nr. 44, 2805) - nachfolgend als ImmoWertV 2021 bezeichnet. Der Gesetzgeber, unter Zuständigkeit des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat es dabei allerdings nicht bei einer „Novellierung“ der bisherigen ImmoWertV belassen, sondern hat nunmehr mit der ImmoWertV 2021 ein umfassenderes Regelwerk geschaffen, welches nun auch die bisherigen Einzelrichtlinien in sich vereint. Zur ImmoWertV 2021 gibt es zudem sogenannte Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), welche der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV enthalten. Diese Anwendungshinweise liegen in der finalen Fassung seit 20. September 2023 vor und werden vom Verordnungsgeber zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der ImmoWertV eröffnet ist.

Gemäß § 53 ist die ImmoWertV 2021 bei Verkehrswertgutachten anzuwenden, die nach dem 31.12.2021 erstatten werden; auch dann, wenn sich das Gutachten auf einen Wertermittlungstichtag bezieht, der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der ImmoWertV 2021 gelegen ist.

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 **muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung** in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die **nicht** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, **an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.**

Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist von weitreichender Bedeutung, denn sie führt i.d.R. im Ergebnis dazu, dass sich die Verkehrswertermittlung bei in der Vergangenheit liegenden Stichtagen weitgehend an den Grundsätzen der zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Wertermittlungsverordnung (WertV bzw. ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinien orientieren muss.

III. Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der Wertermittlungsverordnung bzw. der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Schwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke sowie des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren ist in der Regel der vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde festgestellte Bodenrichtwert (§ 196; durchschnittlicher Lagewert). Die Ermittlung des Bodenrichtwerts erfolgt seit 11.01.2011 nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011, 597) bzw. seit 01.01.2022 nach der ImmoWertV 2021.

Des Weiteren sind als wertbestimmende Grundstücksmerkmale insbesondere Verkehrs- und Geschäftslage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen bzw. zulässigen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit, ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Belastungen sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann auf dem regionalen Grundstücksmarkt in der Regel das Sachwert- bzw. das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Der **Sachwert** eines Grundstücks umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen. Die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungswerten, die in der Regel über die Bruttogrundfläche (BGF; Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen) auf der Kostengrundlage der jeweils anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK 95, 2000, 2010) und ggf. multipliziert mit dem vom jeweiligen Statistischen Landes- bzw. Bundesamt zum Wertermittlungstichtag gültigen Baupreisindex ermittelt werden. Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden der baulichen Anlagen sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) bzw. die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 bzw. SW-RL/ImmoWertV angesetzten Maße wurden überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung bzw. örtl. Aufmaß war nicht Auftragsbestandteil.

Da die vorhandenen Außenanlagen, wie befestigte und befahrbare Flächen, Kanalisations- und Versorgungsleitungen außerhalb des Gebäudes einschließlich der Kosten für die Hausanschlüsse etc. im Sinne der WertV bzw. ImmoWertV einen wesentlichen Bestandteil des Bauwertes darstellen und außerdem von Bedeutung für die Funktionstüchtigkeit der Gesamtanlage sind, wurden die Kosten hierfür in Ansatz gebracht und dem Bauwert zugerechnet.

Die ImmoWertV sieht vor, den kostenorientierten Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde ermittelt. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt gem. ImmoWertV erst anschließend ohne Marktanpassung.

Der **Ertragswert** eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage des Ertrags zusammen. Für die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) o. II.BV. zu Grunde gelegt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.

Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-)Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (wie Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis; nach Erfahrungssätzen u./o. nach EW-RL bzw. ImmoWertV 2021) sind in den unter Beachtung der maßgeblichen Preisverhältnisse und Gepflogenheiten des regionalen Miet- und Grundstücksmarktes angenommenen Netto-Kaltmieten enthalten und somit von der ermittelten Jahresrohmiete (Rohertrag) in Abzug zu bringen.

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

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

Der Liegenschaftszinssatz ist hierbei der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften auf dem Regionalmarkt im Durchschnitt verzinst wird.

Besonderheiten wie zum Beispiel Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, etc. werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge auf den vorläufigen Ertragswert als sonstige wertbeeinflussende Umstände bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

Die wesentliche Aufgabe des öbuv. Sachverständigen besteht i.d.R. in der Abgabe einer nachvollziehbaren Preisprognose für ein hypothetisches Grundstücksgeschäft. Je nach Gutachtenzweck bzw. je nach der Wertermittlung zugrunde zu legender Wertdefinition sind aber auch alternative Aufgabenstellungen möglich (z.B. Ermittlung Beleihungs- u. Versicherungswerte). In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle wird der öbuv. Sachverständige jedoch zur Ermittlung eines Verkehrswertes gem. § 194 BauGB (Marktwertes) beauftragt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann.

Sowohl die Wahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen und Abwägungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung exakt den ermittelten Wert erzielen (BGH Urteil vom 10.10.2013 - III ZR 345/12; BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008 - V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11).

Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

Das Bundesverfassungsgericht führt hierzu aus, dass „es für Grundvermögen keinen absoluten und sicher realisierbaren Marktwert gibt, sondern allenfalls ein Marktwertniveau, auf dem sich mit mehr oder weniger großen Abweichungen vertretbare Verkehrswerte bilden. Dabei wird von einer Streubreite von plus/minus 20 % der Verkaufspreise für ein und dasselbe Objekt ausgegangen, innerhalb derer ein festgestellter Verkehrswert als noch vertretbar angesehen wird.“ (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 07. November 2006 - 1 BvL 10/02 - Rn. 137)

Ein Gutachten ist daher nicht schon dann fehlerhaft, wenn es in der Beurteilung einzelner wertbildender Faktoren oder im Ergebnis z.B. von der Wertermittlung eines anderen Sachverständigen

abweicht. Vielmehr ist dem Sachverständigen bei der Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

Mangelhaft ist das Gutachten erst dann, wenn der Sachverständige der Wertermittlung (vorwerfbar) unzutreffende Tatsachen zugrunde legt oder anerkannte Bewertungsgrundsätze missachtet und hierdurch zu einem unrichtigen Ergebnis gelangt (OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.05.2014 - 4 U 248/13).

Der öbuv. Sachverständige hat im Rahmen seiner Verkehrswertermittlung wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse auch nicht die Fragen (z.B. Baumängel und Bauschäden, Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen nach EnEV/GEG) zu beurteilen, die sachgerecht nur durch einen Sondersachverständigen des jeweiligen Fachgebiets zu beantworten sind (LG Potsdam, Urteil vom 09.01.2007 - 6 O 203/06; Urteil OLG Naumburg vom 03.08.2005 - 11 U 100/04, OLG Bamberg vom 08.08.2002 - 1 U 5/02).

Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind nach § 194 BauGB und den Vorschriften der WertV/ImmoWertV bei bebauten Grundstücken u.a. der bauliche Zustand und damit auch Baumängel und Bauschäden an baulichen Anlagen in die Beurteilung mit einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen der Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu benennen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nur ein Aspekt der Begutachtung, der im Rahmen der Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV als Minderung des Grundstückswertes wegen Bauschäden und Baumängeln eine Rolle spielt. Diese Minderung muss jedoch nicht notwendig mit den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden übereinstimmen.

Des Weiteren beziehen sich die verwendeten Parameter (z.B. NHK-Ansatz, Reparaturstau) auf das verwendete Wertermittlungsmodell und können insbesondere bei den Renovierungsmaßnahmen von den tatsächlichen Kosten abweichen.

Der öbuv. Sachverständige beurteilt deshalb auch in Abgrenzung zu den diversen Spezialfachgebieten regelmäßig nur das, was er anhand solcher Umstände, die offensichtlich durch **bloße Inaugenscheinnahme** wahrzunehmen sind und ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger augenscheinlich erkennen kann. Sind die festgestellten oder erkennbaren Verhältnisse dergestalt, dass diese Anlass geben, zusätzliche Gutachten aus anderen Fachgebieten einzuholen, weil die nicht geklärten Fragen den von ihm zu ermittelnden Verkehrswert beeinflussen können, so beschränkt sich allerdings die Pflicht des Verkehrswertgutachters darauf, den Auftraggeber auf diese Umstände hinzuweisen, wobei es dann Sache des Auftraggebers ist, zu entscheiden, ob er ein weiteres Gutachten einholt.

Hieraus ergeben sich auch folgenden Rahmenbedingungen und Annahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung:

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.
- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchungen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.
- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtererstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden eben-

falls nicht durchgeführt. Es wird vielmehr vom Sachverständigen unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrund-verhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.
- Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.
- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von

Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind (§ 15 Abs. 1 LBO BW). Außerdem wird davon ausgegangen, dass ein ggf. notwendiger betrieblich-organisatorischer sowie abwehrender Brandschutz gegeben sind.

Bei einem Abweichen von vorgenannten Annahmen ist ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert nicht auszuschließen. Ggf. sind für das jeweilige Fachgebiet spezialisierte Sachverständige durch den Auftraggeber einzuschalten.

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014/2016 kennt für den Gebäudebestand energetische Nachrüstpflichten und sogenannte bedingte Anforderungen. Nachrüstpflichten nach § 10 EnEV betreffen insbesondere die Dämmung von begehbaren obersten Geschossdecken, die Prüfung der Außerbetriebnahme der Heizkessel, die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen.

Bedingte Anforderungen sind Anforderungen, die nur im Falle der Durchführung von bestimmten Änderungen am Gebäude gelten. Gem. § 9 EnEV dürfen bei Änderungen an Bauteilen (Bagatellgrenze bis 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des zu ändernden Bauteils) vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. Alternativ kann eine Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs zum Vergleich mit dem Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes sowie von Kennwerten zur Gebäudehülle erfolgen. Dabei dürfen die ermittelten Werte die für einen Neubau geltenden Anforderungswerte um nicht mehr als 40% überschreiten (siehe § 9 EnEV, Abs. 1).

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten (BGBl.I 2020, 1728).

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

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

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

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

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

Die Entwicklung der energetischen Mindestanforderungen sowie der in Baupraxis und Forschung realisierten Effizienzniveaus wird in der nachfolgenden Abbildung exemplarisch am Beispiel einer Doppelhaushälfte dargestellt.

Entwicklung des energiesparenden Bauens¹

Sofern in dem vorliegenden Gutachten auf eine baujahresgemäße energetische Beschaffenheit bzw. bauzeittypischen Wärmeschutz eines Gebäudes verwiesen wird, so stellt die obenstehende Abbildung den Bezugsrahmen her.

Energieausweis

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

¹ Quelle: Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP, Stuttgart, abrufbar über:
www.ibp.fraunhofer.de/de/kompetenzen/energieeffizienz-und-raumklima/energiesparendes-bauen.html

VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:

1.1 Ort: Karlsruhe.

1.2 Ortsteil: Mühlburg.

1.3 Straße: Seldeneckstraße 16, 17.

Hinweis: Die Anlage 1 des vorliegenden Gutachtens enthält eine ausführlichere Beurteilung des Standortes mit Angaben zur amtlichen Statistik und wesentlichen Kennzahlen, etc.

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

2.2 Straßenqualität:

Wohn-/Anliegerstraße (Tempo-30-Zone, Einbahnstraße) mit Teil-/Sammelfunktion.

2.3 Entfernung zum Ortszentrum:
Marktplatz: ca. 3,3 km.

2.4 Gute Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:
Bus und S-Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):
Bus: ca. 700 m;
S-Bahn: ca. 400 m.

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):
Autobahnanschluss (A5):
ca. 7,4 km;
ICE-Bahnhof (Karlsruhe):
ca. 4,8 km;
Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 40 km.



3. Wohnlage: Gute bis sehr gute Wohnlage.
4. Geschäftslage: Keine Geschäftslage.
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit überwiegend Wohnbebauung, angrenzend auch Draisschule, gegenüberliegend Fanny-Hensel-Anlage;
teils geschlossene, teils offene Bauweise;
Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort/Ortsteil bzw. nahelegen vorhanden (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungsrichtungen);
Geschosszahl: überwiegend 2 ½ bis 3 ½ geschossige Bebauung/en.
6. Topographische Grundstückslage: Ebene Lage; grundstücksspezifische Modellierung/en.
7. Gestalt/Form/Größe: Unregelmäßig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),
Grundstücksgröße: 821 qm;
Grundstückstiefe: bis zu ca. 37,5 m;
Straßenfront/Breite: ca. 25 m.
8. Erschließungszustand: 8.1 Straßenausbau:
Ausgebaute Wohn-/Anliegerstraße.

8.2 Gehweg/e bzw. Gehwegbereiche:
Beidseitig vorhanden.

8.3 Öffentliche Parkierung:
Im Straßenraum.

8.4 Öffentliches Grün:
Unmittelbar vorhanden (Straße
mit Baumbestand und Fanny-
Hensel-Anlage).

8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden.

8.6 Immissionen:
Übliche innerörtliche Ver-
kehrsimmissionen durch Wohn-/
Anliegerverkehr.

9. Ver-/Entsorgung /
Erschließungsbeiträge:

Anschluss an das öffentl. Ver- und
Entsorgungsnetz; Anschlüsse für
Wasser, Strom, Gas, Nah-/Fernwärme,
Telefon, Kabel und Kanalisation
vorhanden.

Für die Wertermittlung wird unter-
stellt, dass Erschließungsbeiträge
bereits abgerechnet sind und der-
zeit keine weiteren erschließungs-
beitrags- u./o. kommunalabgaben-
pflichtigen Vorhaben anstehen.

10. Grenzverhältnisse/nach-

barliche Gemeinsamkeit: Mehrseitige Grenzbebauung in Teil-
bereichen des zu bewertenden Grund-
stücks; sonst offene Bebauung; au-
genscheinlich kein Überbau vorhan-
den.

11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse (normal gewachsener u. tragfähiger Baugrund).

Für die Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen u./o. Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren:

Kein Verfahren bekannt.

13. Denkmalschutz/

Schutzstatus:

Gemäß Datenbank der Kulturdenkmale Karlsruhe stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.

Die Fläche liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.

14. Entwicklungsstufe:

Baureifes Land.

15. Planungsrecht:

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde innerhalb des Geltungsbereich folgender einfacher Bebauungspläne:

Nr. 166 mit der Bezeichnung „Hardtstraße, Kärcherstraße, Stösserstraße“ (Baufluchtenplan), rechtskräftig seit 13.07.1926;

Nr. 220 mit der Bezeichnung „Seldenecksches Feld“ (Baufluchtenplan), rechtskräftig seit 27.12.1937; und

Nr. 801 mit der Bezeichnung „Moltkestraße, Stabelstraße, Nördliche Hildapromenade, Seldeneckstraße, Felix-Mottl-Straße, Nibelungenstraße, Isoldestraße und Stösserstraße“, rechtskräftig seit 23.07.2010;

Das Grundstück liegt zudem innerhalb des Geltungsbereichs des am 22.02.1985 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplans Nr. 614 mit der Bezeichnung „Nutzungsartfestsetzung (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe)“. Der Bebauungsplan weist als Nutzung „Reines Wohngebiet (WR)“ aus.

Es handelt sich hierbei nicht um qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (keine Festsetzung über Art und Maß der baulichen Nutzung).

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

Hinweis: Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts können aus den hier durch den SV gemachten Angaben nicht abgeleitet werden.

16. Ordnungsrecht:

Die Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.

17. Baulast/en:

Gemäß Auskunft durch die Baubehörde lastet folgende Baulast auf dem Bewertungsgrundstück:

Verpflichtung, den zwischen der Bauflucht des Grundstücks Flst.-Nr. 5176/2 und der Straßenflucht liegenden Teil des der Stadt gehörenden Grundstücks ordnungsgemäß als Vorgarten anzulegen, zu unterhalten und nach Maßgabe der Bauvorschriften mit einer Einfriedung zu versehen, sowie auf Verlangen der Baupolizeibehörde die Vorgartenanlage und Einfriedung auf eigene Kosten wieder zu entfernen (siehe Anlage 9, Auszug Baulastenverzeichnis).

Hinweis: Für die Bewertung wird unterstellt, dass diese Baulast zum Stichtag keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Sondereigentums bzw. des Bewertungsobjektes hat.

18. Sonstige Rechte, Lasten

u./o. Beschränkungen: Keine bekannt.

19. Altlastenkataster: Gemäß Amtsauskunft (Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz) sind auf dem zu bewertenden Grundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt.
- Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
20. Hochwassergefahrenkarte: Keine Eintragung.
Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb des bei HQ100 geschützten Bereiches. Daher wird davon ausgegangen, dass sich für das zu bewertende Grundstück keine rechtlichen Einschränkungen bzw. Besonderheiten im Sinne von § 78 Wasserhaushaltsgesetz ergeben.
21. Höhere Gewalt bzw. sonstige Naturgefahren: Sehr geringes Risiko (siehe Anlage 1, Blatt 12, Naturgefahrenanalyse).

VII. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

Allgemeines:	Mehrfamilienwohnhaus (2 Haushälften, Haus Nr. 16 und Nr. 17) mit insgesamt 8 Wohnungen und einer Garagenzeile (5 Garagen).
Grundstücksüberbauung:	Mehrfamilienwohnhaus; Geschosse: Untergeschoss, Erdgeschoss, 1.-2. Obergeschoss, Dachgeschoss; Unterkellerung: Vorhanden; Dachform Wohnhaus: Walmdach mit Dachgauben; Dachform Garagenzeile: Flachdach bzw. flachgeneigtes Pultdach Baujahr: ca. 1938 (gemäß vorliegenden Unterlagen, ohne Gewähr des SV).
Gebäudenutzung:	UG.: Treppenhäuser; Hausanschlüsse, Heiz-/Haustechnikräume, Kellerräume/Kellerabteile; ehemalige Waschküche (Zugang von außen). Hinweis: Gemäß Angabe im Ortstermin wurde die ehem. Waschküche in der Vergangenheit in Verbindung mit der Wohnung Nr. 1 (Bewertungsobjekt) als Friseursalon/Friseurzimmer genutzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand des Sachverständigen bzw. nach den vorliegenden Unterlagen ist an der ehem. Waschküche jedoch kein Sondernutzungsrecht bestellt; es handelt sich um gemeinschaftliches Eigentum. EG.: Hauseingänge, Treppenhäuser; 2 verschieden große Wohnungen jeweils mit Loggia; Hauszugänge, Garagenzufahrt, Hoffläche, Garagenzeile; Vor-/Gartenbereiche.

1. und 2. OG.: Treppenhäuser;
2 verschieden große Wohnungen je-
weils mit Loggia bzw. Balkon/en;

2. DG.: Treppenhäuser;
2 verschieden große Wohnungen.

Konstruktion und Ausbau des
gemeinschaftl. Eigentums:

1. Gebäude:

Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundamente:	Beton u./o. Bruchstein/e.
Kellerwände:	Beton u./o. Mauerwerk; Garagenzeile ohne Unterkellerung.
Umfassungswände auf- gehende Geschosse:	Mauerwerk.
Innenwände:	Mauerwerk.
Geschossdecke/n:	Ortbeton-/Decke/n.
Fassadenflächen:	Mauerwerk, Putzfassade m. Anstrich; Werksteinfensterbänke; teils Lai- bungen in Werkstein; Loggien/Balkone als Massivkonstruk- tion mit Mauerwerksbrüstungen u./o. Eisengeländer.
Innenwände:	Mauerwerk.
Treppe/n:	Zweiläufige Massivtreppe/n (Keil- stufen) mit Zwischenpodesten mit Fliesenbelag und Eisengeländer mit

Holzhandlauf; Treppe UG. als einläufige Blockstufentreppe;
Kelleraußentreppe/n als Beton-/Massivtreppe (ohne Belag) mit Beton-/Stützmauern und Eisengeländer.

Fenster:

Teils Kunststoff-/Isolierglasfenster, teils Holz-/Isolierglasfenster; Fenster überwiegend mit Rollläden; vereinzelt baujahresgemäße Holz-/Einfachglasfenster; Dachliege-/Isolierglasfenster.

Hauseingang/Türen/Tore:

Holz-/Hauseingangstürelement/e mit Ornamentglaseinsatz;
Separate Klingel-/Gegensprech- und Briefkastenanlage/n;
Holz-/Nebeneingangstürelement/e;
Holz-/Wohnungseingangstürelemente mit Seitenteil, Oberlicht und Glas-/Ornamentglaseinsätzen;
Kellerräume/Kellerabteile mit Holz-/Lattentüren;
Garagen mit Stahl-/Blech-Schwingtoren (man. Steuerung).

Aufzugsanlage:

Kein Aufzug vorhanden.

Heizung:

Warmwasser-/Zentralheizung (über Nah-/Fernwärme) mit Heizkörpern/Radiatoren/Konvektoren mit Thermostatventilen; Leitungen überwiegend Aufputz verlegt.

Warmwasserbereitung:

Dezentrale Warmwasserversorgung; Gas-/Therme u./o. Elektro-/Boiler.

Dach:	Wohnhaus: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Walmdach mit Dachgauben und mit Biberschwanzziegeleindeckung; Dachgauben mit Blechverwahrung/en; Garagenzeile: Flachdach bzw. flachgeneigtes Pultdach (Einlegedecke mit Überbeton und Stahlunterzügen) und Bitumenabdichtung.
Energetische Qualität:	Endenergiekennwert: gem. Energieausweis (verbrauchsbasierter Ausweis) vom 08.05.2019: 77 kWh/m²*a.
Bauphysik:	Die bauphysikalische Durchbildung der baulichen Anlagen bezüglich Schall-, Wärme-, Brand- u. Feuchteschutz entspricht mit Ausnahme der Isolierglasfenster augenscheinlich überwiegend den baujahresgemäßen Gegebenheiten.
2. Außenanlagen:	Hauszugänge, Garagenzufahrt, Hoffläche befestigt mit Betonpflastersteinen; Diverse Einfriedungen; Teilbereich/e mit Garten-/Grenzzaun u./o. Grenzmauer; Holz-/Gerätehütte; Wäschetrockenplatz; Vor-/Gartenbereiche bepflanzt/begrünt.

Abschließende Beurteilung - Gemeinschaftliches Eigentum:

Gesamteindruck:

Das Mehrfamilienwohnhaus befand sich zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einem teils baujahresgemäßen, teils teil-/modernisierten und normalen, gepflegten Unterhaltungszustand¹ hinsichtlich der gemeinschaftlichen Bausubstanz; die gemeinschaftlichen Außen-/Innenbereiche waren ebenfalls gepflegt.

Das Mehrfamilienwohnhaus entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr bzw. der Bauzeit. Dadurch sind baujahresbedingte, bauphysikalische Einschränkungen/Besonderheiten (Schall-, Wärme-, Brand- und Feuchteschutz) gegeben.

Architektur, Bauweise und Gebäudekonzeption sind bauzeittypisch.

¹ Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt nach folgender Abstufung:

Sehr gut: Deutlich überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungsrückstau. Zustand i.d.R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.

Gut: Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.

Normal: Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.

Ausreichend: Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinung, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.

Schlecht: Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung, Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

In Anlehnung an: *Zustandsbeschreibung des IVD Berlin-Brandenburg*, veröffentlicht in: Tillmann, Hans-Georg, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Kapitel 1.7, 2. Auflage 2017, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln.

Instandhaltungsrückstau: In Teilbereichen besteht baujahres-
gemäßer Instandhaltungsrückstau
bzw. Teil-/Instandsetzungs- und Re-
paraturbedarf (siehe Seite 38 un-
ten).

Bauauflagen o. behördl. Be-
schränkungen/Beanstandungen: Gemäß Amtsauskunft liegen für das
Bewertungsobjekt keine Bauauflagen
oder behördl. Beschränkungen/Bean-
standungen vor.

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

Wohnungsbeschreibung

Ausbau des Sondereigentums

3-Zi.-Whg. im EG. (Haus Nr. 17) bestehend aus:

Flur/Diele, Küche, WC, Bad, 3 Zimmer, Loggia, Kellerraum; Garage.

Wandflächen: Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung; Küche mit Fliesen- und Kunststoffspiegel; Bad mit Fliesen raumhoch; WC mit Teilfliesungen.

Deckenflächen: Teils Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung, teils Holz-/Deckenbekleidung/en (Paneele) mit integrierter Beleuchtung; Küche mit Kunststoff-/Deckenplatten; Kellerraum und Garage jeweils mit Roh-/Decke mit Anstrich.

Bodenbeläge: Parkett- und Laminatbodenbeläge; Küche und Flur mit Kunststoffbodenbelag; Sanitärräume mit Fliesenbelägen; Loggia mit Fliesenbelag; Kellerraum und Garage jeweils mit Betonboden mit Beschichtung.

Treppe/n: Keine Treppe innerhalb der WE vorhanden; Loggia mit Eisengitter-/Außentreppe.

Türen: Holz-/Innentürelemente, teils mit Glas-/Ornamentglaseinsatz; Küche mit Falttüre; Kellerraum mit Holz-/Lattentüre.



Sanitärinstallation: Küche mit Zu-/Abfluss und Waschmaschinenanschluss;
Bad mit Einbaubadewanne und Waschbecken;
WC mit Handwaschbecken und WC.

Elektroinstallation: Durchschnittliche E-Ausstattungen u. E-Verteilungen;
Klingel-/Gegensprechanlage;
FS- bzw. Kabel-/Anschlüsse;
Teils elektr. Rollladensteuerung/en;
Kellerraum und Garage jeweils mit Stromanschluss.

Einbauküche: Eigentümereigene Einbauküche vorhanden, ohne Rest-/Zeitwert.

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

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

Einbauten/Schränke: Keine wertrelevanten vorhanden.

Besondere Einbauten: Garage mit Markise.

Grundrissgestaltung: Baujahresgemäße und funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en;
Küche und Sanitärräume mit Tageslicht;
Loggia mit Außentreppe vorhanden;
Kellerraum und Garage vorhanden.

PKW-Stellplatz/Garage: Garage als Sondernutzungsrecht zugewiesen.

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

Abschließende Beurteilung - Sondereigentum:

Zustand /

Unterhaltungszustand:¹ Normal bis ausreichend; teils modernisiert bzw. teil-/modernisiert, teils baujahresgemäß.

Ausstattungsqualität: Mittel/durchschnittlich.

Vermiet-/Vermarktbarkeit:

Grundsätzlich gegeben; kann aufgrund der Lage als gut bzw. überdurchschnittlich beurteilt werden.

¹ Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt analog der oben bei der Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums erläuterten Abstufung.

Hinweise zur Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

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

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

Sofern bei der nachfolgenden Wertermittlung Beträge für Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten angesetzt werden, so beruhen diese auf groben Schätzungen. Die geschätzten Beträge beziehen sich zudem auf das jeweilige Wertermittlungsmodell und können daher von den tatsächlichen Aufwendungen abweichen; d.h. **die Beträge zur Beseitigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus werden nur insoweit angesetzt, wie dies nach Einschätzung des Sachverständigen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.** Dabei werden nur die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen (keine Modernisierungs-/Wertverbesserungsmaßnahmen) unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards angenommen, um eine nachhaltige Nutzung (ggf. Vermietung) sicher zu stellen.

Baumängel-/Reparatur-/Instandhaltungsrückstau

Nachfolgender Teil-/Instandsetzungsbedarf wurde im Ortstermin augenscheinlich vom Sachverständigen festgestellt u./o. gem. Mit-/Eigentümer-, Mieter- u./o. Hausverwalter-/Bekunden bekannt.

Sondereigentum, 4.000,-

- Diverse Verputz-, Tapezier- und Malerarbeiten in den Wohnräumen;
- Teil-/Instandsetzung Parkettbodenbeläge (Ausbesserungsarbeiten in Teilbereichen, Abschleifen, Ölen/Versiegeln);
- Teil-/Instandsetzung Holz-/Innentürelemente einschließlich Türrahmen (Maler-/Schreinerarbeiten);
- Teil-/Instandsetzung Isolierglasfenster (Einstellen/Nachstellen der Beschläge, ggf. Austausch von Fensterdichtungen);
- Reparatur von Rollladengurten;
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten.

Gemeinschaftliches Eigentum

- Teil-/Instandsetzung Fassadenflächen (Verfärbungen in Teilbereichen erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung von baujahresgemäßen Holz-/Einfachglasfenstern (u.a. Maler-/Schreinerarbeiten);
- Teil-/Instandsetzung Geländer Balkone/Loggien (vereinzelt Korrosionsstellen feststellbar);
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten.

Hinweise

Gemäß Jahresabrechnung der Hausverwaltung (siehe Anlage 7) beliefen sich die Rücklagen für Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum zum Stand 31.12.2023 auf insgesamt € 15.576,39.

Ausweislich der WEG-Versammlungsprotokolle vom 11.07.2023 sowie vom 07.05.2024 (siehe Anlage 6) sind zum Stichtag keine Instandsetzungsmaßnahmen/Instandsetzungsarbeiten geplant, welche die Anforderung einer Sonderumlage notwendig machen würden.

Aufgrund der deutlich unterdurchschnittlichen Höhe der Rücklagen für Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum kann vom Sachverständigen allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass für in der Zukunft liegende Maßnahmen von der Eigentümergemeinschaft eine Sonderumlage beschlossen werden wird.

VIII. Verkehrswertermittlung/en

Ermittlung Vergleichswert

Vergleichspreisauswertung

Vertragsdatum	Lage	Baujahr	Wohnfläche in qm	Kaufpreis in €/qm
02/2023	Ludwig-Marum-Straße	1912	95	4.368
05/2023	Sophienstraße	1900	83	4.217
09/2023	Kriegsstraße	1928	95	4.295
11/2023	Uhlandstraße	1892	90	4.889
11/2023	Weltzienstraße	1929	92	4.293
12/2023	Yorckstraße	1908	71	4.915
01/2024	Yorckstraße	1911	82	4.134
01/2024	Sophienstraße	1900	95	3.926
04/2024	Bachstraße	1911	90	3.889
06/2024	Bachstraße	1911	79	5.063
08/2024	Bachstraße	1910	78	4.731

Qualitätsparameter der Vergleichspreisauswertung

Anzahl der Kauffälle	11
Mittelwert	4.429 €/qm
Minimum	3.889 €/qm
Maximum	5.063 €/qm
Standardabweichung	407 €/qm
Variationskoeffizient	0,092
Konfidenzintervall (95%) - Obere Grenze	4.699 €/qm
Konfidenzintervall (95%) - Untere Grenze	4.159 €/qm

Erläuterungen

Mittelwert	Das arithmetische Mittel (auch Durchschnitt) ist derjenige Mittelwert, der als Quotient aus der Summe der betrachteten Vergleichspreise und ihrer Anzahl berechnet ist.
Standardabweichung	Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Vergleichspreise um deren Mittelwert.
Variationskoeffizient	Als Variationskoeffizient wird die relative Standardabweichung bezeichnet; berechnet aus dem Quotienten von Standardabweichung und Mittelwert.
Konfidenzintervall	Das Konfidenzintervall gibt den Bereich an, in dem der Mittelwert der Grundgesamtheit mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit (hier 95%) liegt.

Dem Sachverständigen liegt zum Stichtag aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Karlsruhe eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen in vergleichbarer Lage vor.

Die zum Preisvergleich herangezogenen Eigentumswohnungen sind in ihrer Lage, Art, Größe und Ausstattung ähnlich der zu bewertenden Eigentumswohnung (ETW).

Aufgrund der Gegebenheiten hält der Sachverständige für die zu bewertenden ETW den aus 11 Vergleichspreisen ermittelten arithmetischen Mittelwert i.H.v. € 4.429,- für sachgerecht und angemessen. Die Ermittlung des Vergleichswertes ergibt sich demnach wie folgt:

Ermittlung Vergleichswert

Wohnung (qm)	82,22	*	4.429,00 €/qm	=	364.152,38 €
Garage (pauschal)				+	15.000,00 €
Vorläufiger Vergleichswert				=	379.152,38 €

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV: Nicht erforderlich

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = 379.152,38 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zuschläge (Keine)	+	0,00 €
Abschläge (Instandhaltungsstau/Sondereigentum)	-	4.000,00 €
Abschläge (Instandhaltungsstau/Gem.-Eigentum/Sonderumlage)	-	0,00 €

Vergleichswert = 375.152,38 €

Vergleichswert, gerundet	= 375.000,00 €
---------------------------------	-----------------------

**Ermittlung Bodenwertanteil (nachrichtlich)**

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	5176/2	821,00 qm
Gebäude-/Freifläche		821,00 qm

Wertermittlungstichtag:

07.10.2024

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses -
in vergleichbarer Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2024

qm/ebf.

810,00 €

Bodenrichtwertzone: 36200351 (B, W, MFH, WGFZ 1,2)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wert-
ermittlungstichtag, der möglichen Bebauung, des Verhältnisses der
baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe sowie unter
Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird der Bodenwert - n.d.
Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungstichtag wie
folgt geschätzt:

Bodenrichtwert (unbebaut) pro qm	810,00 €
WGFZ-Umrechnung (x 1,05/1,10)	773,18 €
Ermittelter Bodenwert in €/qm rd.	773,18 €

Bodenwert Miteigentumsanteil Flst.Nr. 5176/2

Wohnung: 133,22/1.000 * 821,00 * 773,18 € = 84.565,50 €

Bodenwertanteil	=	84.565,50 €
Bodenwertanteil gerundet	=	84.566,00 €

Hinweise zur Bodenwertermittlung**Marktanpassung:**

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des Gut-
achterausschusses der Stadt Karlsruhe hat ergeben, dass zum Stichtag
keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem
01.01.2024 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw.
Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

WGFZ-Umrechnung:

Aufgrund der gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück abweichenden wert-
relevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. 1,1 wird eine Umrechnung
des Bodenrichtwertes mit Hilfe der für Karlsruhe ermittelten WGFZ-
Umrechnungskoeffizienten vorgenommen. Es wird auf die entsprechenden
Erläuterungen und Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbe-
richt Karlsruhe (Kapitel 5.3.1) verwiesen.

**Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)**

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	Nettokaltmiete (NKM) jährlich
Wohnung Nr. 1	82,22	11,50	945,53	11.346,36 EUR
Garage Nr. 1 (pauschal)			60,00	720,00 EUR
Summe rd.	qm 82,22		1.005,53	12.066,36 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der
NKM gem. Anlage 3, ImmoWertV: 15,56% — 1.876,97 EUR

* jährlicher Reinertrag = 10.189,39 EUR

* Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist).

Bodenwert/-anteil	* Liegenschaftszinssatz	
84.566,00	0,75%	— 634,25 EUR

* Ertrag der baulichen Anlagen = 9.555,14 EUR

* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen
geschätzt, rd. 35 Jahre

* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und
einem Liegenschaftszinssatz
in Höhe von 0,75%

* 30,680

* Ertragswert der baulichen Anlagen = 293.151,70 EUR

* Bodenwert/-anteil des bebauten Grundstücks + 84.566,00 EUR

Vorläufiger Ertragswert = **377.717,70 EUR**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Abschlag (Instandsetzungsstau Sondereigentum) — 4.000,00 EUR

* Abschlag (Instandhaltungsstau/Gem.-Eigentum/Sonderumlage) — 0,00 EUR

* Zuschlag + 0,00 EUR

* Ertragswert = **373.717,70 EUR**

Ertragswert (gerundet)	= 374.000,00 EUR
-------------------------------	-------------------------

Hinweise zur Ertragswertermittlung

Mietansätze:

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Für die Ertragswertermittlung wurde daher ein marktüblicher, nachhaltig erzielbarer Mietansatz gewählt. Zur Ermittlung des marktüblichen Mietniveaus für das Bewertungsobjekt wurde vom Sachverständigen insbesondere der Karlsruhe Mietspiegel 2023 herangezogen; außerdem wurde auf die Zensus-Datenbank (www.zensus2022.de) der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zurückgegriffen, die Daten über die durchschnittlichen Miethöhen in Karlsruhe enthält.

Liegenschaftszinssatz:

Zur Festlegung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes wurde vom Sachverständigen auf die Angaben aus dem aktuellen, im Mai 2024 veröffentlichten Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss weist für Wohnungseigentum nach WEG eine Liegenschaftszinssatzspanne von -2,2% bis 3,9% und einen Mittelwert von 1,0% aus.

Aufgrund der guten Lage und den ansonsten eher geringen Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Merkmalen der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kauffälle (Referenzmerkmale des „Liegenschaftszinssatzgrundstücks“) wurde vom Sachverständigen ein leicht unter dem vorgenannten Mittelwert liegender Zinssatz in Höhe von 0,75% als markt- und sachgerecht angesehen und als objektspezifischer Liegenschaftszinssatz der Ertragswertermittlung zu Grunde gelegt.

Nach sachverständiger Einschätzung wird das Bewertungsobjekt mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,75% zum Stichtag angemessen beurteilt.

Restnutzungsdauer:

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 35 Jahren wurde vom Sachverständigen (analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses) unter Berücksichtigung

- 1.) der als Anlage 3 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Orientierungswerte für die üblichen Gesamtnutzungsdauern von baulichen Anlagen,
 - 2.) des als Anlage 4 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen,
 - 3.) des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards,
 - 4.) durchgeführter Modernisierungen u./o. Instandsetzungen, sowie
 - 5.) der im Gutachten angesetzten Instandsetzungsmaßnahmen
- sachverständig geschätzt.

„Letztlich handelt es sich bei der Restnutzungsdauer immer um eine Prognose, die im Allgemeinen aus Erfahrungen der Vergangenheit abgeleitet wird, so dass eine marktgerechte Schätzung erforderlich ist. Nicht die einfache Näherungs-Rechenformel und auch nicht das detaillierte Modell zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer dürfen



daher dazu verleiten, die Schätzung der Restnutzungsdauer auf ein Jahr genau vorzunehmen, dies täuscht nur eine nicht bestehende Genauigkeit vor. Eine Rundung auf 5 Jahre scheint sachgerecht." (Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Online-Datenbank, 145. Ergänzung, 2024, Kapitel 4.3.5 Restnutzungsdauer)

Bewirtschaftungskosten:

Die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten wurden – analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe – auf Grundlage der als Anlage 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) veröffentlichten Modellwerte für Bewirtschaftungskosten wie folgt abgeleitet:

Verwaltungskosten	Ansatz	Anzahl	
Wohn-/Nutzungseinheiten	351,00 €	1	351,00 €
Garagen	46,00 €	1	46,00 €
Instandhaltungskosten	Ansatz	Einheit	
Wohn-/Nutzungseinheiten m ²	13,80 €	82,22	1.134,64 €
Garagen	104,00 €	1	104,00 €
Mietausfallwagnis	Zinssatz	Rohmiete	
	2%	12.066,36 €	241,33 €
BWK-Summe			1.876,97 €
BWK in Prozent der Jahresrohmiete			15,56%

Zusätzliche Angaben und Feststellungen

Gemäß Schätzauftrag des Amtsgerichtes Karlsruhe sollen in das vorliegenden Gutachten folgende Angaben aufgenommen werden:

- a) ob Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift);
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber);
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang);
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.
- e) Falls es sich um Wohnungseigentum handelt: Wer ist WEG-Verwalter?

Die vorgenannten, im Schätzauftrag erbetenen Angaben werden wie folgt beantwortet:

- a) Mieter/Pächter:
Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt. Es bestand kein Miet-/Pachtvertrag.
- b) Gewerbebetrieb:
Es wurde im Ortstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) Maschinen und Betriebseinrichtungen:
Wertrelevante, eigentümergelegene Maschinen- und Betriebseinrichtungen waren im Ortstermin nicht vorhanden.
- d) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
Keine bekannt.
- e) WEG-Verwalter:

Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Maßgebend ist, wie im allgemeinen Geschäftsverkehr der Verkehrswert ermittelt wird. Es dürfen keine Methoden angewendet werden, die das Wertbild verzerren (BGH vom 26.10.72 III ZR 78/71 NJW 1973 S. 287; vom 20.3.75 ZR III 153/73, WM 1975 S. 640).

Anwendungsfälle für das **Sachwertverfahren** sind u.a. solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018). Auch hier gilt generell, dass das Sachwertverfahren bei solchen Objekten heranzuziehen ist, die am Grundstücksmarkt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt werden.

Das gilt vor allem für **Einfamilienhäuser**; sie sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinne. Der Eigentümer eines Einfamilienwohnhauses rechnet nicht mit einer hohen Verzinsung des investierten Kapitals und findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei sog. Renten-häusern. Hier stehen persönliche Momente im Vordergrund. Weiter betrachtet er sein Haus nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage, sondern vielmehr sieht er in seinem Haus ein Heim das ihm die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens verschafft. Insofern ist es sinnvoll u. sachgerecht in diesem Marktsegment vom Sachwert auszugehen. Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtsprechung durchgesetzt (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68 NJW 1970 S. 2018; vom 6.12.74 V ZR 95/73, WM 1975 S. 256; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055, 1058; OLG Köln vom 28.8.62 9 U 28/58, MDR 1963 S. 411).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zusätzlich wurde zur Plausibilisierung das Ertragswertverfahren herangezogen und der Ertragswert nachrichtlich ausgewiesen.

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



Der Verkehrswert am Sondereigentum **an der Wohnung mit Abstellraum und dem Sondernutzungsrecht an einer Garage – jeweils Nr. 1** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 5176/2 in 76185 Karlsruhe, Seldeneckstraße 16, 17 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **07.10.2024** ermittelt zu

EUR 375.000,00

(in Worten: Dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro).

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

Gaggenau, 02.12.2024

Der Sachverständige

Hinweis: Die digitale Ausfertigung des Gutachtens enthält statt einer eigenhändigen Unterschrift die qualifizierte elektronische Signatur des Sachverständigen.



Urhaberschut, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und/oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 3

Wohnlagequalität (Einstufung nach bulwiengesa AG)

Die **Wohnlage** beschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes. Sie ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreisniveau. Hinsichtlich ihrer Definierung fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilienpezifische Kriterien, wie

- Attraktivität (Fernumzugsvolumen)
- Räumliche Einbettung (Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen)
- Bauliche Struktur (Ø Wohnungsgrößen von 3- und 2-Zimmer Wohnungen, Neubau/Bestand)
- Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)
- Statusvariablen (dominante Milieus, Typologie, Zahlungsindex)

in das Berechnungsmodell ein.

Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen noch drei Übergangskategorien liegen:

- **Sehr gute Wohnlage**
Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden, sowie besonders begehrte Wohnlagen
- **Gute bis sehr gute Wohnlage**
- **Gute Wohnlage:**
Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane "In-Viertel", ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image
- **Durchschnittliche bis gute Wohnlage**
- **Durchschnittliche Wohnlage:**
Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage
- **Einfache bis durchschnittliche Lage**
- **Einfache Wohnlage:** Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen.

Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und / oder einem Grünflächenanteil > 80% wird keine Wohnlage ausgewiesen.

Ganz bewusst wurde ein Modellansatz gewählt, bei dem keinerlei Marktpreise einbezogen werden. So können **preisunabhängige Einschätzungen** zum Standort errechnet werden. Eine nachträglich nachgewiesene hohe Korrelation der Modellergebnisse zu den tatsächlichen Marktpreisen verdeutlicht den hohen Praxisbezug.

**Anlage 1 – Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 8****Anbindung öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV)** (Einstufung nach bulwiengesa AG)

Die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsträger stellt einen wichtigen Standortfaktor dar. Basierend auf dem Baublock-Raster wird modellhaft die Versorgung jedes einzelnen Baublocks mit öffentlichen Verkehrsträgern berechnet. Zur Klassifizierung dienen eine Distanzkomponente für die fußläufige Erreichbarkeit und ein Gewichtungsfaktor nach Haltestellentyp.

Folgende Haltestellentypen werden in die Berechnung einbezogen:

Haltestellentypen		
Verkehrsträger	fußläufige Distanz	Gewichtungsfaktor
Bus	400 m	1,0
Tram	600 m	2,0
U-Bahn	800 m	3,0
S-Bahn	800 m	3,0
DB (Zug)	1000 m	4,0

- Jedem Haltepunkt wird gemäß seines Verkehrsträger ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen
- Berücksichtigung der Anzahl der Linien (Fahroptionen)
- keine Berücksichtigung der Taktung (Häufigkeit der Fahrten)

Interpretationshilfe

Ein Baublock mit eingeschränkter Anbindung hat meist nur wenige Haltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit, oder nur von geringer Attraktivität (z.B. Bus), während eine gute oder sehr gute Anbindung eine Vielzahl von Möglichkeiten aufweist, die ggf. auch von höherer Attraktivität sind (S-/U-Bahn etc.). So kann z.B. ein Standort mit direkter U-Bahn-Anbindung dennoch relativ mittelmäßig bewertet sein, wenn hier keine weiteren Verkehrsträger oder Linien angesteuert werden können.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 9**

Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel, Einstufung nach bulwiengesa AG

Die Versorgungsgradkarte gibt die Summe der fußläufig erreichbaren Verkaufsfläche (VKF) im Lebensmitteleinzelhandel (LEH) an. Diese wird auf Baublockebene dargestellt und ermöglicht so einen strukturierten Blick auf das Nahumfeld.

Die Verkaufsstellen des LEH werden nach bestehenden und geöffneten Einheiten selektiert, wobei eine Auswahl auf bestimmte Betriebstypen vorgenommen wird, da v.a. die vollständige Verfügbarkeit von Kleinstanbietern (Bäcker, Metzger, Obst & Gemüsehändler, Feinkost etc.) nicht gewährleistet werden kann.

Folgende Betriebsformen werden in die Berechnung einbezogen:

- Lebensmittel-Discounter
- Biomarkt (v.a. Ketten, meist > 350qm)
- Supermarkt
- Verbrauchermarkt
- SB-Warenhaus

Um jede Verkaufsstelle wird ein Buffer (Umkreis) von 700m Luftlinie gezogen, dies entspricht in der Regel einer fußläufigen Erreichbarkeit und ermöglicht somit die Analyse der Versorgungsdichte auf Baublockebene. In der Ergebniskalkulation werden die Verkaufsflächen aller vom Baublock geschnitten LEH-Buffer summiert, unabhängig von der Größe der Überlappung. Die Darstellung "Dichte als Summe der Verkaufsfläche" erfolgt in 9 Klassen.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

**Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 10****Angebot Gastronomie,** Einstufung nach bulwiengesa AG

Mit Hilfe der POI (points of interest) aus dem Datenangebot von OpenStreetMap wird die Nähe und der Versorgungsradius durch Gastronomie dargestellt. Hierbei wurden bewusst auch relevante Gastronomieeinrichtungen für die Abendgestaltung einbezogen, da hiermit eine Art Urbanität mit ausgedrückt werden soll. Folgende Typen werden berücksichtigt:

Typ	Distanz	Gewichtungsfaktor
Café, Pub, Bar	100 m	3
Restaurant	100 m	2
Biergarten, Fast-Food	100 m	1
Club	100 m	1

- jedem Punkt wird gemäß seines Typs ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen

In der Ergebniskalkulation werden die Gewichtungsfaktoren (Punkte) aller vom Baublock geschnittenen Buffer summiert, wobei hier der Anteil der Überlappung berücksichtigt wird. Der Anteil der Baublockfläche, die vom Buffer geschnitten (überlagert) wird, wird als Anteil auf den Gewichtungsfaktor angewendet. Somit fließt ein Buffer der nur 50% des Baublocks abdeckt auch nur zu 50% seiner Punktzahl in die Endsumme ein.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 13**

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

Der Zukunftsatlas ist ein Ranking der 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Seit 2004 überprüft der Zukunftsatlas alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen – anhand ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren – und stellt sie in einem bundesweiten Ranking einander gegenüber.

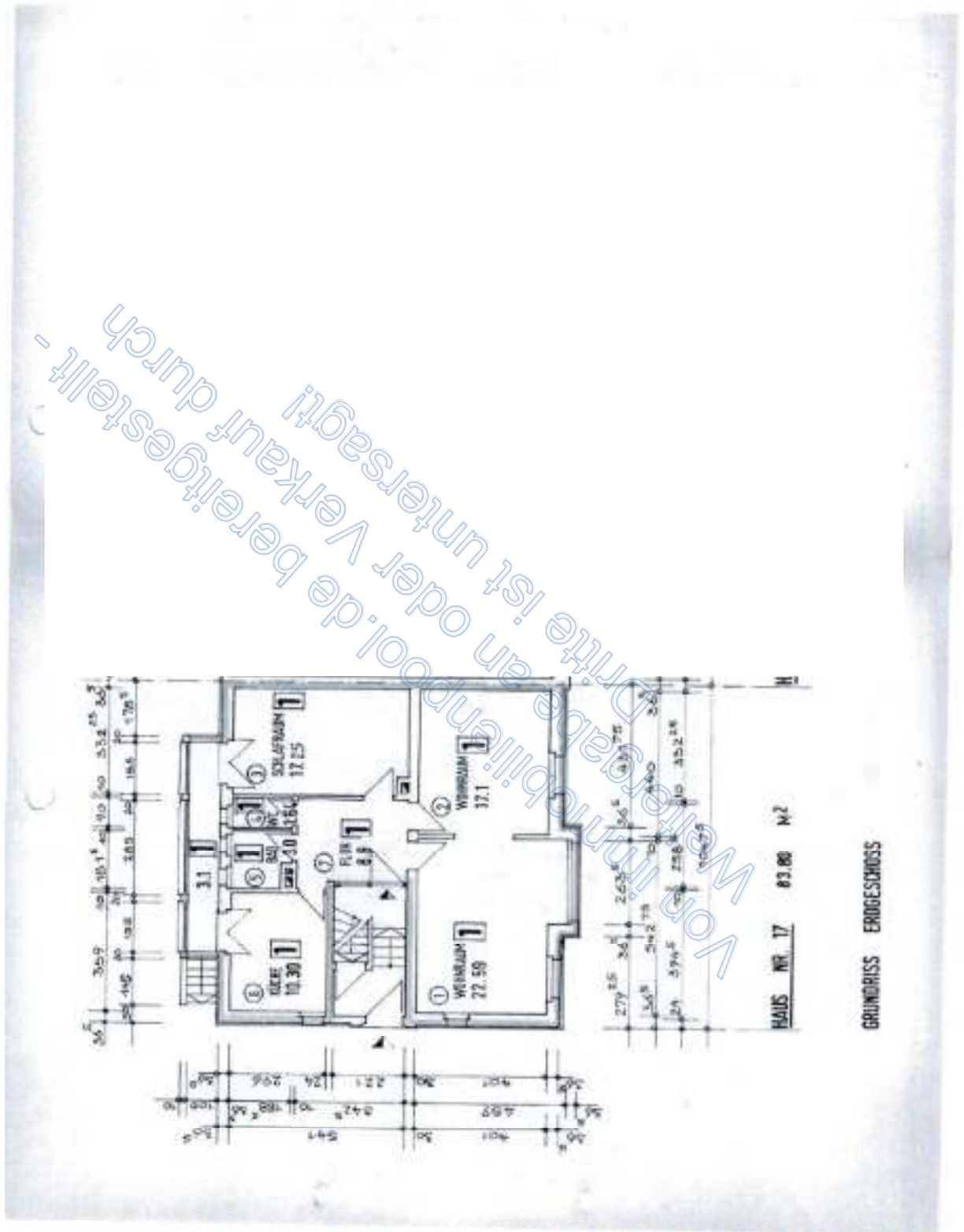
Die Gesamtkarte zeigt die Zukunftschancen und -risiken der Regionen im Deutschlandvergleich auf. Für weitere Informationen zu Methoden, Hintergründen, Nutzen und Analysepaketen siehe www.prognos.com/zukunftsatlas.

Die Stadt Karlsruhe erreicht Rang 23 und wird als Region mit sehr hohen Chancen eingestuft.

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

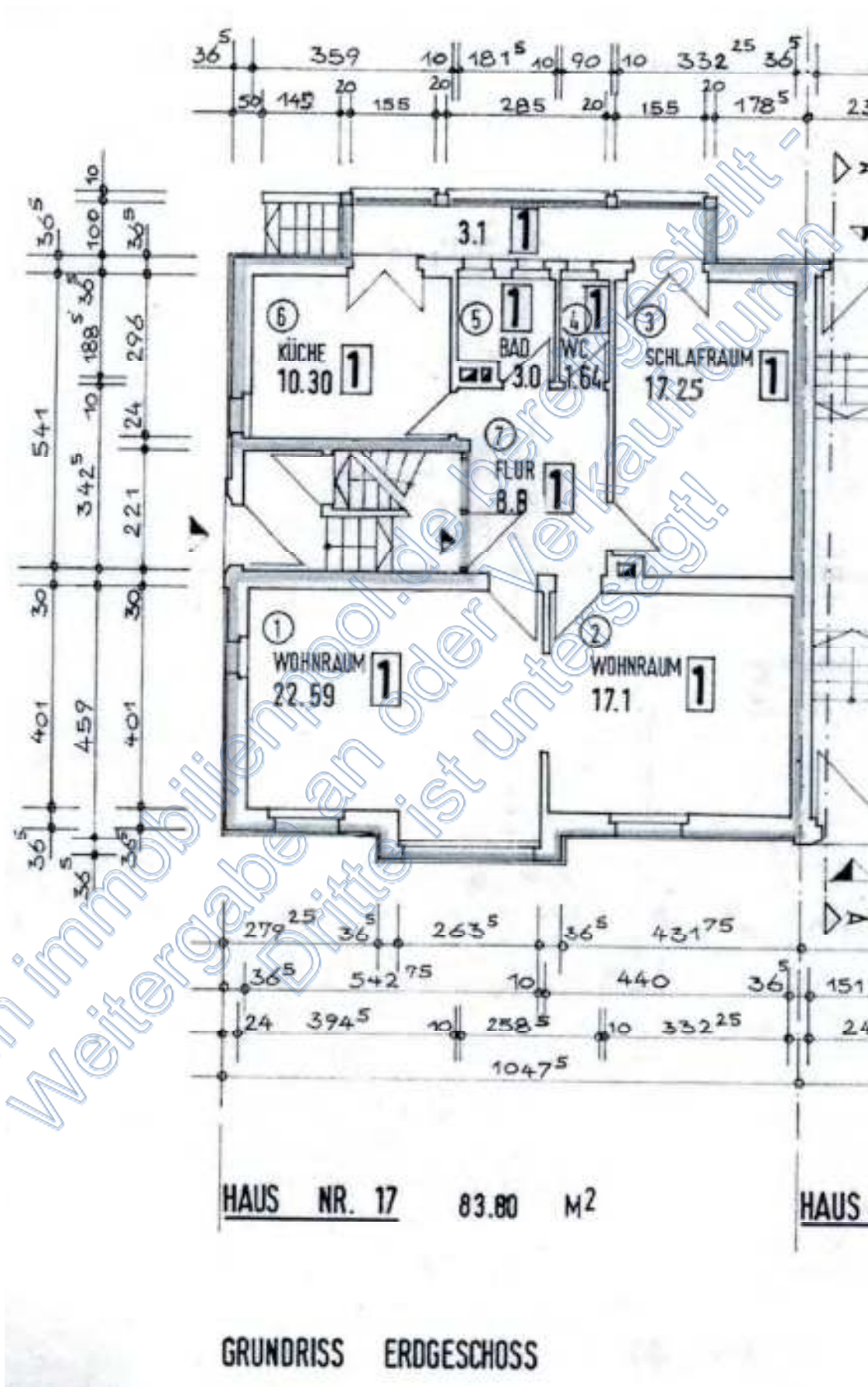


Anlage 3 - Planunterlage/n und Energieausweis - Blatt 1





Anlage 3 - Planunterlage/n und Energieausweis - Blatt 2



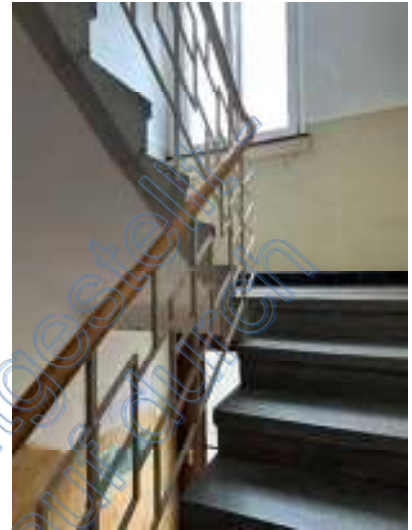


Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1





Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 2**



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