

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.:
24.117

Ausfertigung-Nr.:
—

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5

Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: info@weiss-sv.de



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

von der DIazert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Karlsruhe
-Vollstreckungsgericht-
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Aktenzeichen:

2 K 74/24



Ort:

76287 Rheinstetten- Forchheim

Straße:

Bienwaldstraße 5, 7

Objektart:

**Wohnungseigentum Nr. 4 im OG mit
Kellerraum (181/1.000 Miteigentumsanteil
an Flst. Nr. 3522) sowie Garage auf separatem
Flst. Nr. 3516 mit Anteil an Verkehrsfläche
(10/133 Miteigentumsanteil an Flst.Nr. 3515/7)**

Wertermittlungsstichtag: 10.12.2024

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-WE Nr. 4-

276.000EUR

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-Garage -

11.800EUR

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-Verkehrsfläche-

1.200EUR

-dem Sachverständ. wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht-

Das Gutachten besteht aus 45 Seiten und 7 Anlagen mit 10 Seiten.

Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	7
3.1 Grundbucheintragungen	7
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	12
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
5.1 Vorbemerkungen	14
5.2 Bauweise und Nutzung	15
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	15
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	18
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	18
6. WERTERMITTlung	18
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6.2 Bodenwert	23
6.3 Sachwert	25
6.4 Ertragswert	33
6.5 Vergleichswert	39
6.6 Verkehrswert	42
6.7 Sonstige Angaben zum Auftrag	44
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	45
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche	1
Anlage 3: Aufteilungspläne	3
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 1000	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	2
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 4 in Form einer Vierzimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Abstellraum und Balkon im Obergeschoss eines Sechsfamilienhaus sowie ein Kellerraum. Außerdem eine Garage auf separatem Grundstück mit Anteil am Garagenhof (Verkehrsfläche)	
Wertermittlungsstichtag	10.12.2024	
Flst.Nr.	Hausgrundstück	3522
	Garagengrundstück	3516
	Verkehrsfläche	3515/7
Miteigentumsanteil	Hausgrundstück	181/1000
	Garagengrundstück	1/1
	Verkehrsfläche	10/133
Grundstücksgröße	Hausgrundstück	620 m ²
	Garagengrundstück	18 m ²
	Verkehrsfläche	133 m ²
Vermietbare Fläche	Vierzimmerwohnung Nr. 4 im OG, rec	109,10 m ²
	Garage	1
Anteilige Bruttogrundfläche	Wohnungseigentum Nr. 4	195,00 m ²
	Garage	18,00 m ²
Baujahr		1979
Jahres-Rohertrag		12.444 EUR
Bewirtschaftungskosten		20,50%
Liegenschaftszinssatz		1,10%
Vervielfältiger		28,24
Restnutzungsdauer (in Jahren)		34
Bodenwert gesamt		76.688 EUR
Sachwert		209.707 EUR
Ertragswert		332.147 EUR
Vergleichswert		332.755 EUR
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 4		276.000 EUR
Verkehrswert (Marktwert) Garage		11.800 EUR
Verkehrswert (Marktwert) anteilige Verkehrsfläche (Garagenhof)		1.200 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche		2.530 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		22,18
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		4,51%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		3,58%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		597 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 Scheingenaugkeit 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 Baulisten, 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 Wertermittlungstichtag 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

Aktenzeichen:

2 K 74/24

Auftrag vom:

30.09.2024

Auftragsinhalt:

Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 27.09.2024 (2 K 74/24)

Ort:

76287 Rheinstetten- Forchheim

Straße:

Bienwaldstraße 5, 7

Flst.Nr.:

3522 (davon 181/1.000 Miteigentumsanteil)

Garagengrundstück:

Kastenwörthstraße

Flst.Nr.:

3516 sowie 3515/7 (Garagenhof, davon 10/133 Miteigentumsanteil)

Landkreis:

Karlsruhe

Objektbesichtigung:

Am 18.11.2024 und 10.12.2024

Teilnehmer:

Zu beiden schriftlich anberaumten Ortsterminen ist niemand erschienen. Der zweite Termin wurde rechtzeitig per Einschreiben an den Eigentümer versendet. Der Sachverständige konnte somit nur eine Außenbesichtigung durchführen.

Wertermittlungsstichtag:**10.12.2024**

(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag:**10.12.2024**

(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber

überlassene Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 474 vom 15.08.2024
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 27.09.2024

Von der betreibenden

Gläubigerin übersendet:

- Baugenehmigung vom 03.06.1979 mit Plänen und Flächenberechnungen
- Bescheid Grunderwerbssteuer 2008
- Nebenkostenabrechnungen 2007 und 2008
- Teilungserklärung (nur Textteil)

Erhebungen des

Sachverständigen:

- Teilungserklärung vom 04.09.1979, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.08.1979 und Aufteilungspläne zum Bewertungsobjekt, übersendet vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim am 11.11.2024
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB aus dem Internet (geoportal boris-bw) am 16.12.2024
- Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss der Ettlingen am 18.12.2024
- Schriftliche Auskunft der Stadt Rheinstetten, Baurecht und Stadtplanung, vom 19.12.2024 bzgl. Baulisten und Bebauungsplan
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, vom 18.12.2024 bzgl. Altlasten
- Schriftliche Auskunft der Stadt Rheinstetten vom 13.01.2025 bzgl. Erschließungskosten
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

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

**Wohnungseigentums-
grundbuch:**

Vom 15.08.2024

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuchs sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 3 eingetragen:
xxxxx

Grundbuch von: Rheinstetten-Forchheim

Amtsgerichtsbezirk: Maulbronn

Gemarkung: Forchheim

Blatt: Nr. 474

**Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:**

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

181/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 3522 Gebäude- und Freifläche, Bienwaldstraße 5, 7 mit einer Größe von 620 m², bei Anlegung der Raumeigentumsgrundbücher aus Blatt 423 übertragen und verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum Nr. 4.

Die Anteile sind in Blatt 471 bis 476 gebucht; jeder ist durch das zu den anderen Anteilen gehörende Sondereigentum beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 04.09.1979 Bezug genommen.
Eingetragen am 25.09.1979.

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2:

Flst.Nr. 3516, Gebäude- und Freifläche, Kastenwörthstraße mit 18 m².

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 3 zu 2:

10/133 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 3515/7 Verkehrsfläche, Kastenwörthstraße mit einer Größe von 133 m²

**Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuchs (Lasten
und Beschränkungen):**

Lfd. Nr. 1) -gelöscht-

Lfd. Nr. 2) -betrifft alle lfd.Nr. 1-3-

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 02.08.2024 (2 K 74/24).
Eingetragen (MAU061/182/2024) am 15.08.2024.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks 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	Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Forchheim-Nord" aus dem Jahre 1973. Außerdem gilt die Stellplatzsatzung vom 19.08.2021, nach welcher die zu bewertenden Grundstücke nicht im Belastungsbereich liegen.
Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung:	2 Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,8, geschlossene Bauweise, DN 25°, Baulinie, Baugrenzen
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Rheinstetten, Baurecht und Stadtplanung, vom 19.12.2024 sind zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahres steht das Gebäude vermutlich nicht unter Denkmalschutz. Weitere Recherchen diesbezüglich wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Die Wohnung ist gemäß Klingelschild offenbar eigengenutzt.
Hausverwaltung:	Die derzeitige Hausverwaltung ist nicht bekannt und konnte vom Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden. Die vorliegenden Nebenkostenabrechnungen sind aus dem Jahr 2007/2008. Die damalige Hausverwaltung gibt es allerdings offenbar nicht mehr.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage

Rheinstetten ist eine Stadt im Westen Baden-Württembergs an der Grenze zu Rheinland-Pfalz, direkt südwestlich von Karlsruhe, zu dessen Mittelbereich sie auch gehört. Sie ist nach Bruchsal, Ettlingen, Bretten und Stutensee die fünftgrößte Stadt des Landkreises Karlsruhe. Rheinstetten gehört zum Verdichtungsraum Karlsruhe und seit 2005 auch zur Technologieregion Karlsruhe. Rheinstetten liegt in der Rheinebene, im Westen durch den Rhein begleitet, welcher die Grenze von Baden-Württemberg zu Rheinland-Pfalz bildet. Die Markung wird von der B 36 praktisch grob geteilt: westlich der Bundesstraße liegt die Stadt, östlich davon wird noch Landwirtschaft betrieben. Weiter östlich befindet sich der Hardtwald. Nachbargemeinden von Rheinstetten sind (im Uhrzeigersinn) Karlsruhe, Ettlingen (Landkreis Karlsruhe), Durmersheim und Au am Rhein (Landkreis Rastatt) sowie jenseits des Rheins in Rheinland-Pfalz Neuburg am Rhein (Landkreis Germersheim). Rheinstetten hat rund 20.300 Einwohner und besteht aus den Stadtteilen Forchheim, Mörsch und Neubugweier.

Wirtschaftsdaten:

Mitten in der TechnologieRegion Karlsruhe und der starken Wirtschaftsregion Mittlerer Oberrhein, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Südpfalz und zum Nordelsass bietet Rheinstetten attraktive Gewerbeblächen mit besten Voraussetzungen und idealen Entwicklungsperspektiven für Unternehmen. Eine optimale Basis also für Business auf höchstem Niveau.

Betriebe der verschiedensten Branchen schätzen den Standort Rheinstetten. Viele sind hier verwurzelt, wie zum Beispiel die Bruker Bio Spin GmbH als einer der weltweit führenden Anbieter von Analytiktechnologien oder der Metallbeläge- und Kompensatorenbetrieb Heitz GmbH.

Andere haben sich in den letzten Jahren entschieden, moderne Betriebsstätten in Rheinstetten zu errichten, so unter anderem der Arzneimittellogistiker Fiebig GmbH, die Fiducia IT AG oder die EDEKA Südwest Fleisch GmbH, die eines der modernsten Werke Europas in Rheinstetten errichtet hat.

Einpendler an SvB: 75,7%

Auspendler an den SvB: 84,5 %

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

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaft in Baden-Württemberg hat im Jahr 2024 eine moderate Wachstumsphase durchlaufen. Nach den Herausforderungen der letzten Jahre – insbesondere durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, Lieferkettenprobleme und der anhaltenden Energiekrise – zeigt die Konjunktur im Südwesten Deutschlands eine leichte Erholung, jedoch geprägt von Unsicherheiten im internationalen Umfeld und strukturellen Anpassungsprozessen in verschiedenen Sektoren.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Landes wird für 2024 voraussichtlich um 1,3% steigen, was im Vergleich zu anderen Bundesländern als solides, aber moderates Wachstum einzustufen ist. Der leichte Aufschwung ist hauptsächlich der Innovationskraft und Exportorientierung der Unternehmen in Baden-Württemberg zu verdanken, aber auch durch Maßnahmen der Landesregierung zur Unterstützung von Wirtschaft und Klimaschutz.

Industrie:

Die Industrie in Baden-Württemberg durchläuft 2024 einen strukturellen Wandel, vor allem in den Schlüsselbranchen Automobil- und Maschinenbau. Die Automobilindustrie ist stark von der Umstellung auf Elektromobilität betroffen, was zu Produktionsrückgängen bei Verbrennungsmotoren führt. Einige Unternehmen haben sich erfolgreich an die neuen Bedingungen angepasst, während andere noch mit den Veränderungen kämpfen.

Der Maschinenbau und die Elektroindustrie verzeichnen ein solides Wachstum von 2,0%, insbesondere durch die Nachfrage nach Automatisierung und Industrie 4.0-Technologien. Trotz dieser Stabilität bleibt die Industrie im Umbruch, angetrieben durch Digitalisierung und die Notwendigkeit zur Dekarbonisierung.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Die Arbeitslosenquote liegt stabil bei 3,5%, jedoch bleibt der Fachkräftemangel ein großes Problem. Der Bausektor schwächelt aufgrund gestiegener Kosten und höherer Zinsen, während der Dienstleistungssektor, besonders IT und Tourismus, positiv verläuft. Die Inflation beträgt 4,2%, vor allem durch Energie- und Lebensmittelpreise getrieben.

Bausektor / Nachfrage
Immobilien:

Die Bauwirtschaft in Baden-Württemberg hat sich im Vergleich zu den Vorjahren abgekühlt. Der Wohnungsbau, der in den letzten Jahren stark gewachsen war, leidet unter steigenden Baukosten, höheren Zinsen und der Zurückhaltung bei Investitionen. Die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere im städtischen Raum, bleibt zwar grundsätzlich hoch, aber die Finanzierungshürden führen zu Verzögerungen und geringeren Neubautätigkeiten.

Ausblick:

Der Ausblick auf 2025 ist vorsichtig optimistisch, mit Chancen in den Bereichen Green Tech und Digitalisierung, aber auch Unsicherheiten durch geopolitische Risiken und den strukturellen Wandel der Industrie.

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und IHK vom September 2024)

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Rheinstetten bis zum Jahre 2040 um etwa 1,3 % abnehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 3 (Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von April bis September 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist Rheinstetten (PLZ-Bezirk 76287) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

(Quelle: Mietpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von April bis September 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist Rheinstetten (PLZ-Bezirk 76287) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnimmobilien zum Kauf geprägt.

(Quelle: Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Wohnfläche pro Person in Rheinstetten: 49,8 m²
(Vergleich Baden-Württemberg: 44,7 m²)

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Rheinstetten.: 54,2 %
(Vergleich Baden-Württemberg: 49,6 %)
(Quelle: wegweiser-kommune.de)

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im nördlichen Ortsgebiet des Ortsteiles Forchheim zwischen der Bienwaldstraße und der Kastenwörthstraße.

Bauweise:

Zeilenbebauung (zweiseitig angebaut), geschlossene Bauweise

Wohnlage:

Mittlere Wohnlage

Geschäftslage:

Keine Geschäftslage

Gewerbelage:

Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung:

Überwiegend zweigeschossige Wohngebäude

Entfernung zur Stadtmitte:

Bis zur Ortsmitte von Rheinstetten (Rathaus Mitte) beträgt die Entfernung etwa 1.900 m.

Infrastruktur

Individualverkehr:

Die Bundesstraße 36 von Rastatt bis nach Bruchsal führt durch Rheinstetten. Die nächste Auffahrt zur B 36 ist etwa 1200 m entfernt. Die Bundesautobahn A 5 verläuft südöstlich von Rheinstetten. Die nächste BAB-Anschlussstelle (Karlsruhe Süd) ist etwa 6,8 km entfernt.

ÖPNV:

Das Netz des ÖPNV ist in Rheinstetten gut ausgebaut. Es gibt einen innerstädtischen Bus- und Straßenbahnverkehr. Die nächste Bushaltestelle und Straßenbahnhaltestelle befinden sich in ca. 550 m Entfernung. Mit der Straßenbahn besteht direkter Anschluss nach Karlsruhe. Der nächste Bahnhof befindet sich in Karlsruhe und ist ungefähr 10 km entfernt.

Schulen:

Rheinstetten hat ein Gymnasium (Walahfrid-Strabo-Gymnasium, Stadtteil Mörsch), eine Realschule (Realschule Rheinstetten, Stadtteil Mörsch), eine Schwarzwald-Grund- und Werkrealschule (Forchheim), vier selbständige Grundschulen (Johann-Rupprecht-Schule Forchheim, Pestalozzi-Grundschule, Albert-Schweizer-Schule mit Schülerhort Mörsch und Rheinwaldschule Neuburgweier) und eine Förderschule (Hebelschule Mörsch).

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind der Größe der Stadt entsprechend vorhanden.

Öffentliche Einrichtungen:

Die für eine Stadt dieser Größe üblichen öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden.

Beschaffenheit der

Straßen und Gehwege:

Die Bienwaldstraße ist eine zweispurig ausgebauten Straße, asphaltiert, mit Gehwegen. Zum Wohnhaus führt ein ca. 2,50 m breiter, asphaltierter Zugangsweg.

Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße, öffentlicher 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. Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.
Zusammenfassende Beurteilung:	Mittlere Wohnlage innerhalb eines Wohngebietes im Ortsteil des Stadtteils Forchheim.
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.rheinstetten.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 3522 handelt es sich um ein leicht parallelogrammähnliches Reihengrundstück. Das zu bewertende Grundstück ist breiter als die umliegenden Grundstücke, da es sich bei diesen um schmalere Reihenhausgrundstücke handelt, wogegen das zu bewertende Grundstück aus zwei ursprünglichen Reihenhausgrundstücken ein Mehrfamilienhausgrundstück bildet.
	Bei dem zu bewertenden Flst.Nr. 3516 handelt es sich um ein übliches rechteckiges Garagengrundstück und bei dem Flst.Nr. 3515/7 um ein rechteckig zugeschnittenes Grundstück als Garagenhof. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksbreite:	<u>Flst.Nr. 3522</u> Ca. 20 m
Grundstückstiefe:	Ca. 31 m
Grundstücksbreite:	<u>Flst.Nr. 3516</u> Ca. 3 m
Grundstückstiefe:	Ca. 6 m
	<u>Flst.Nr. 3515/7</u> Ca. 7 m
Grundstücksbreite:	Ca. 19 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude mit zwei Seiten bis an die Nachbargrenze gebaut (Reihenbebauung). Eine Grenzüberbauung besteht offenbar nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

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:

Nördlich und westlich von Rheinstetten verläuft der Alte Federbach. Der Rhein liegt etwa 3 km westlich von Forchheim.

Gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage des LUBW (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg) besteht für das zu bewertende Grundstück keine Gefahr der Überflutung, auch nicht bei extremen Hochwasser (HQextrem).

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen.

Gemäß Abruf auf der Internetseite "www.gisimmorisknaturgefahren.de" zur Einstufung der Risiken den Standorts bei den unterschiedlichen Naturgefahren werden für Naturgefahren wie Wintersturm, Hagel, Starkregen, Waldbrand, Blitzschlag und Schneelast keine erhöhte Gefährdung angegeben. Leicht erhöhte Gefährdung wird angegeben bei Erdbebengefährdung und sommerlicher Hitze für die Jahre 2041-2070 und stark erhöhte Gefährdung für die Jahre 2071-2098.

Topographie:

Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zur Straße, zum Weg und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

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 oberflächig keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (Landratsamt Karlsruhe) vom 18.12.2024 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

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

Unterirdische Leitungen:

Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Erschließung:

Voll erschlossen; öffentlich und gesichert

Erschließungskosten:	Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.
	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Rheinstetten, Baurecht und Stadtplanung, vom 13.01.2025 wird bestätigt, dass für das Bewertungsgrundstück auf der Grundlage des derzeitigen Erschließungszustandes und des Kommunalabgabengesetzes BW keine Anliegerkosten (Abwasser-, Wasserversorgungsbeitrag sowie Erschließungsbeitrag für den Straßenbau) mehr erhoben werden. Die Beiträge sind abgegolten.
Hausanschlüsse:	Vermutlich Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation
Einfriedigung:	Zum Weg hin keine Einfriedigung, ansonsten Hecke
Außenanlagen:	Befestigter Hauszugang, Vorgarten, gärtnerische Anlage mit Rasenfläche, Büschen, und Gartenweg Die Außenanlagen befinden sich normalem Unterhaltungszustand.
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Wohnhausgrundstück sind keine Parkmöglichkeiten vorhanden. Zu bewerten ist eine Garage auf dem separatem Flst.Nr. 3516 mit Miteigentum am Gargenhof Flst.Nr. 3515/7. Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend kostenlose Stellplätze vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. **Das Wohnungseigentum und die Garage konnten nicht von innen besichtigt werden! Das Wohngrundstück konnte nur vom nördlichen und südlichen Zugangsweg aus besichtigt werden.**

Vom Sachverständigen kann somit keine Gewähr für die Richtigkeit der Baubeschreibung übernommen werden!

Grundlage für die Baubeschreibung sind daher lediglich die Erhebungen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen (soweit möglich). Bauunterlagen und Baubeschreibungen des Innenausbaus lagen keine vor.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt soweit nichts anderes vermerkt ist. Die Aufteilungspläne lagen zur Erstellung der Wertermittlung vor. Außerdem lag die Baugenehmigung vom 08.06.1979 mit Baubeschreibung, Plänen und Flächenermittlungen vor.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 3522 befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten in Massivbauweise.

Der Zugang erfolgt über den nördlichen Zugangsweg. Es ist ein Hauseingang vorhanden. Aufgrund des Zuschnitts als Reihenhausgrundstück hat das Gebäude, welches sich in der Breite über zwei der ursprünglichen Reihenhausgrundstücke erstreckt, unüblicherweise zwei Hausnummern.

Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in sechs Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt.

Pro Geschoss (EG, OG, DG) sind jeweils zwei Wohnungen vorhanden, welche über das Treppenhaus erschlossen werden.

Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 4 im Obergeschoß, rechts mit dem Kellerraum Nr. 4 im Kellergeschoß.

Außerdem wird eine Garage auf dem separatem Flst.Nr. 3516 mit Anteil am Garagenhof Flst.Nr. 3515/7 mitbewertet.

Nutzung :

Eigentumswohnung Nr. 4, bestehend aus Wohn-/Esszimmer, Küche, drei Zimmern, Bad, WC, Abstellraum und Balkon im Obergeschoß, rechts.

Die Wohnfläche beträgt 109,10 m². Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Zum Wohnungseigentum Nr. 4 gehört der Kellerraum Nr. 4. Der Zuschnitt des Kellerraums weicht in den Aufteilungsplänen mit einer Größe von ca. 18 m² Nutzfläche und den Bauplänen von ca. 14 m² voneinander ab. Der tatsächliche Bauzustand konnte vom Sachverständigen nicht überprüft werden, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde.

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1979

Renovierung / Modernisierung / Umbau: Nicht bekannt

Anzahl der Geschosse: Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung: Vollunterkellerung

Dachausbau: Dachgeschoß ist zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente:	Beton bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Stahlbetonaußenwände und massive Innenwände wird angenommen
Geschosswände:	Außenwände aus Mauerwerk (30 cm stark), Innenwände aus Mauerwerk
Geschosstecken:	Massivdecken
Dach:	Satteldach mit Betondachsteindeckung, vermutlich bauzeitübliche Zwischensparrendämmung
Fassade:	Putzfassade
Haustüre:	Einfache bauzeitübliche Haustüre
Treppe:	Vermutlich Massivtreppe

Wohnungseigentum:**Wohnungseigentum Nr. 4 im OG, rechts**

Innenrenovierung:

Nicht bekannt

Ausbau

Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Nicht bekannt; angenommen werden Holztüren und Holzzargen
Installation:	Nicht bekannt; angenommen wird bauzeitübliche Hausinstallation
Heizung:	Nicht bekannt; angenommen wird eine Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	Vermutlich zentral
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Sanitärräume:	Gemäß Bauplänen von 1979 Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschbecken sowie separates WC mit Waschbecken.
Wände:	Vermutlich Raufaser oder Tapeten
Decken:	Vermutlich Raufaser oder Anstrich
Balkone, Terrasse:	Ein Balkon, teils mit Metallgeländer mit Holzverkleidung, teils mit Betonbrüstung

Wärmedämmung / Schallschutz /

Brandschutz:

Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind augenscheinlich baujährtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt. Inwieweit verbesserte Maßnahmen durchgeführt wurden, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Von außen ist nicht ersichtlich, dass wesentliche Verbesserungen vorgenommen wurden.

Energieausweis:	Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis vorgelegt.
Energetische Beurteilung:	Die energetischen Eigenschaften sind vermutlich nicht mehr zeitgemäß und verbessерungsbedürftig. Eine Innenbesichtigung oder Angaben zwecks Energieausweis wurden dem Sachverständigen nicht ermöglicht.
Grundrissgestaltung:	<p>Es handelt es sich gemäß Aufteilungs- und Bauplänen um eine Vierzimmerwohnung mit zweckmäßigem noch einigermaßen zeitgemäßem Grundrisszuschnitt. Die Küche und ein Individualzimmer sind nur über das Wohn-/Esszimmer zu erreichen. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich. Die Wohnungsgröße ist für eine Vierzimmerwohnung gut verwertbar.</p> <p>Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf den beiliegenden Grundrissplan verwiesen.</p>
Belichtung:	Die Belichtungsverhältnisse sind befriedigend. Bad und WC sind innenliegend und nur künstlich zu belichten und zu belüften. Der Balkon liegt nach Süden und erstreckt sich über die ganze Wohnungsbreite mit Zugang vom Wohnzimmer und Kinderzimmer. Die Wohnung ist insgesamt von Norden und Süden belichtet.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<p><u>Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage:</u></p> <p>Das Gemeinschaftseigentum befindet sich von außen in durchschnittlichem, altersentsprechendem Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- und Instandhaltungsstau und ohne Mängel/Bauschäden (eine Innenbesichtigung des Gemeinschaftseigentums im Keller und Treppenhaus war nicht möglich).</p>
Sonstiges Zubehör:	<p><u>Wohnungseigentum Nr. 4:</u></p> <p>Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, wird bei der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass sich die Wohnung innen in durchschnittlichem und im Laufe der Zeit teils renoviertem Bauzustand befindet.</p>
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.
Sonstiges Zubehör:	Entfällt
Gemeinschaftseigentum:	Entfällt; Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt

Gebäude 2:**Garage auf Flst.Nr. 3516**

Eingeschossige, nicht unterkellerte Einzelgarage in Massivbauweise (Fertiggarage), Flachdach mit Abdichtung, Stahlschwingtor. Baujahr vermutlich wie Wohnhaus, Bj. 1979, in den Aufteilungsplänen von 1979 ist die Garage auf Flst.Nr. 3515/7 eingezeichnet und zum Wohnungseigentum Nr.4 gehörend, markiert.

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Vierzimmerwohnung im Obergeschoss eines zweigeschossigen Sechsfamilienwohnhauses. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich von außen in durchschnittlichem Bauzustand; die Bebauung ist in die Umgebung eingefügt.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Räumlichkeiten werden zu Wohnzwecken genutzt. Gemäß Grundrissplan handelt es sich um eine Vierzimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Abstellraum und Balkon im Obergeschoss, rechts. Derzeit ist die Wohnung eigengenutzt (gemäß Klingelschild).

Wie bereits erwähnt, wurde dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht. Insofern erfolgt die Beschreibung der Innenausstattung anhand von Annahmen und Vermutungen. Eine Gewähr der Baubeschreibung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnung.

Die Nutzung der Wohnungen ist gemäß Teilungserklärung nur für Wohnzwecke gestattet. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung bedürfte der schriftlichen Zustimmung des Verwalters.

Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung (als Vierzimmerwohnung) unterstellt.

6. WERTERMITTlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

**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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag (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 Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag 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 Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen 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 die 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. Bodenschätzten 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 zum Besichtigungszeitpunkt vermutlich eigengenutzte Wohnungseigentumseinheit.

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Wohnung- und Teileigentum das Vergleichswertverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt stehen in diesem Falle genügend zeitnahe und ausreichend viele Vergleichspreise zur Verfügung.

Der Verkehrswert bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum **wird deshalb in Anlehnung an den Vergleichswert** ermittelt.

Die anderen Wertermittlungsverfahren werden der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung des Vergleichswertverfahrens herangezogen.

6.2 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

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für den südlichen Landkreis Karlsruhe gibt einen Bodenrichtwert von **580,-- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf allgemeines Wohngebiet, baureifes Land sowie eine wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) von 0,7.

Das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 3522 ist größer als die direkt umliegenden Grundstücke, ist aber entsprechend den Grundstücken der Reihenhäuser bebaut und dementsprechend vergleichbar ausgenutzt.

Da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, ist die wGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) nicht zu berücksichtigen. Das Gesamtobjekt ist nämlich nicht mehr als Mehrfamilienhaus verwertbar.

Zum Wertermittlungsstichtag (seit Festsetzung des Bodenrichtwertes) hat sich das Preisniveau nicht wesentlich verändert, so dass keine Anpassung (Zu-/Abschlag) zum Stichtag erforderlich ist.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der Tatsache, dass es sich um Wohnungseigentum handelt und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **580,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde der Bodenrichtwert für das unbebaute Grundstück zugrunde gelegt.

Für das Garagengrundstück wird ebenfalls der Bodenrichtwert für baureifes Land angesetzt. Für die Verkehrsfläche (Garagenhof) wird ein Bodenwert von 20 % des Bodenwertes für Bauland als markt- und sachgerecht erachtet. Dies entspricht einem Bodenwert von ca. 116,- Euro pro m².

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	580 EUR
Evtl. Zu-/Abschläge Entfällt	0 EUR
Bodenwert angepasst:	580 EUR
<u>Berechnung:</u>	
<i>Flst. Nr. 3522 mit einer Größe von 620 m²:</i>	
620 m ² x 580EUR	= 359.600 EUR
davon 181/1.000 Miteigentumsanteil	= 65.088 EUR
Anteiliger Bodenwert für WE Nr. 4	= 65.088EUR
<i>Flst. Nr. 3516 mit einer Größe von 18 m²:</i>	
18 m ² x 580EUR	= 10.440 EUR
<i>Flst. Nr. 3515/7 mit einer Größe von 133 m²:</i>	
133 m ² x 116EUR	= 15.428 EUR
davon 10/133 Miteigentumsanteil	= 1.160 EUR
Bodenwert Garage mit anteiligem Garagenhof	= 11.600EUR
Bodenwert gesamt	= 76.688EUR

6.3 Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =
RND/GND x durchschnittliche Herstellungskosten.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierter Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Gebäude 1:

Mehrfamilienwohnhaus (Sechsfamilienhaus)

hier: Wohnungseigentum Nr. 4

Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand der Wohnfläche und den Aufteilungsplänen in Verbindung mit der Ortsbesichtigung und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 195,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Mehrfamilienwohnhaus Typ 4.1, mit bis zu 6 WE

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im sanierten

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 826 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,0

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Wohnungsgröße (durchschn. 95 m ²)	x	-8%
---	---	-----

Grundrissart (Zweispänner)	x	0%
----------------------------	---	----

Summe der Zu- und Abschläge:	+	-8%
------------------------------	---	-----

Anzusetzender Korrekturfaktor:		0,92
--------------------------------	--	------

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,840 -Stand 3. Quartal 2024-

Baujahr

1979

Gebäudealter

45 Jahre

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude aus Ende der 1970er Jahren, welches bislang von außen nicht wesentlich modernisiert wurde.

Dem Sachverständigen wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Es wird unterstellt, das im Laufe der Zeit zumindest die Bodenbeläge renoviert wurden.

Im Hinblick auf die durchgeführten Maßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständlich wie folgt ermittelt worden:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe der Punkte	20	1

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständlich durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

- 0-1 Punkt = nicht modernisiert
- 2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11-17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$RND = a \times Alter^2 / GND - b \times Alter + c \times GND$$

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Daher können die im Anhang der ImmoWertA zu Anlage 2 veröffentlichten Tabelle b verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	45	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	1	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND	35	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :		826,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge: x	0,920	= 759,92EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x 1,840	= 1.398,25EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x 195,00	= 272.659 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes		272.659 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Balkon, Kelleraußentreppen -anteilig-		10.000 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage		282.659 EUR

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)			
Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für den südlichen Landkreis Karlsruhe wurde noch kein Regionalfaktor ausgegeben		=	1,000
282.659 EUR	x 1,0000	=	282.659 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)			
282.659 EUR	x 0,4375	=	123.663 EUR
Wohnungseigentum Nr. 4		=	123.663 EUR

Gebäude Nr. 2:

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand des Lageplans ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 18,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

ähnlich Typ 14.1 Einzelgaragen

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 365 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,5

Korrekturen, Zu-/Abschläge	Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.		
	Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:		
Entfällt			0%
Summe der Zu- und Abschläge:		+	0%
Anzusetzender Korrekturfaktor:			1,00
Baupreisindex	Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr 2010 = 100) = 1,840 -Stand 3. Quartal 2024-		
Baujahr	Vermutlich 1979		
Gebäudealter	45	Jahre	
Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad	Es sind keine Angaben über Modernisierungen bekannt.		
	Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.		
	Eingruppierung:		
0-1 Punkt		= nicht modernisiert	
2-5 Punkte		= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	
6-10 Punkte		= mittlerer Modernisierungsgrad	
11-17 Punkte		= überwiegend modernisiert	
18 -20 Punkte		= umfassend modernisiert	
	Der Modernisierungsgrad wird als "gering modernisiert" bezeichnet und 1 Modernisierungspunkte angesetzt.		
Restnutzungsdauer	Die übliche Gesamtnutzungsdauer beläuft sich auf 60 Jahre.		
	Ausgangsparameter:		
Gesamtnutzungsdauer:	60	Jahre	
Gebäudealter:	45	Jahre	
Ermittelte Modernisierungspunkte:	1	Punkt	
	Aufgrund des Gebäudealters, des unterstellten Modernisierungsgrad und aufgrund des vor Ort angetroffenen Bauzustandes ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:		
RND	15	Jahre	
Berechnung	Kostenkennwert in EUR/m ² :		
			365,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	= 365,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,840	= 671,60EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	18,00	= 12.089 EUR
	Herstellungskosten des Gebäudes		
			12.089 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes	12.089 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Keine	= 0 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage	12.089 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt) Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für den südlichen Landkreis Karlsruhe wurde noch kein Regionalfaktor ausgegeben	= 1,000
12.089 EUR x 1,0000	= 12.089 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	
12.089 EUR x 0,2500	= 3.022 EUR
Garage	= 3.022EUR

Vorläufiger Sachwert

Wohnungseigentum Nr. 4	=	123.663 EUR
Garage auf Flst.Nr. 3516	=	3.022 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	126.685 EUR
Bauliche Außenanlagen -anteilig- (pauschaler Zeitwert)	5,00%	= 6.334 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		133.019 EUR
zzgl. Bodenwert WE Nr. 4		65.088 EUR
zzgl. Bodenwert Garage mit Anteil Garagenhof		11.600 EUR
Vorläufiger Sachwert		209.707EUR

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadenbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.).

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum:

Entfällt = 0EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnungseigentum:

Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, wird bei der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass sich die Wohnung innen in durchschnittlichen und im Laufe der Zeit teilrenovierten Bauzustand befindet.

= 0EUR

Sonstiges:

Entfällt = 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = **0EUR**

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes- vornimmt.

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 Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für den südlichen Landkreis Karlsruhe, welchem auch Rheinstetten angehört, hat bislang keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum und keinen Marktbericht veröffentlicht.

**Benachbarte
Gutachterausschüsse**

Im Immobilienmarktbericht 2023 von Karlsruhe sind ebenfalls keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum ausgewiesen.

Gutachterausschüsse weiterer, umliegender Gemeinden konnten ebenfalls keine Sachwertfaktoren zur Verfügung stellen.

Mangels verwertbarer Grundlagen (Sachwertfaktoren) wird kein Marktanpassungsfaktor angesetzt. Das Sachwertverfahren dient zur Plausibilisierung der anderen Wertermittlungsverfahren.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	209.707EUR
Sachwertfaktor: das entspricht einem Zuschlag von	-- 0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		209.707EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	0EUR
Sachwert	=	209.707EUR

6.4 Ertragswert

**Reinertrag, Rohertrag
(§ 31 ImmoWertV)**

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

**Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die CO2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1.) die Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

2.) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

- a. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
- b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird.

5.) Die Betriebskosten werden üblicherweise auf den Mieter umgelegt und sind deshalb nicht von den Mieteinnahmen abzuziehen. Aus diesem Grunde sind die Betriebskosten in der nachfolgenden Berechnung nicht beachtet.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 19 % und 22 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 20,50 % des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

<u>Verwaltungskosten:</u>				
420,00EUR	1	Einheit	=	420EUR
45,00EUR	1	Garage	=	45EUR
<u>Instandhaltungsrücklage:</u>				
13,80EUR	109,10	m^2 Wohnfläche	=	1.506EUR
104,00EUR	1	Garage	=	104EUR
<u>Mietausfallwagnis:</u>				
12.444,00EUR	2,0%		=	249EUR
<u>Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (netto):</u>				
Es ist kein Energieausweis vorhanden.				
Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird ein leicht erhöhter Energieverbrauch für Mehrfamilienhäuser unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO2-Rechentools ermittelt.				
In diesem Fall trägt der Vermieter 60% der gesamten Kohlendioxidkosten.			=	230EUR
(https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/ ;				
https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf)				
Bewirtschaftungskosten insgesamt				2.554EUR
Das entspricht ungefähr				20,50%

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze 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.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftzinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Einflussfaktoren

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Einflussfaktoren

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkauflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für den südlichen Landkreis Karlsruhe hat bislang keine örtlichen Liegenschaftzinssätze ermittelt.

Benachbarte Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe hat örtliche Liegenschaftzinssätze ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht 2023 wurden folgenden Liegenschaftzinssätze für Wohnungseigentum nach WEG ausgewiesen:

Wohnen nach WEG

Wohnfläche: durchschnittlich 60 m²

RND: durchschnittlich 38 Jahre **1,00%** (Spanne -2,2 - 3,9 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftzinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2024):

Eigentumswohnung (Wohnimmobilien)

1,50 - 4,50 %

Ansatz Liegenschaftszins

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftzinssatz angesetzt:**

1,10%

Einstufungskriterien: Vierzimmerwohnung im OG eines Sechsfamilienhauses, mittlere Wohnlage in Rheinstetten-Forchheim, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, mittleres Mietniveau, überdurchschnittliche Nachfrage nach derartigen Objekten zum Kauf, bauzeitüblicher Zustand wird unterstellt, durchschnittliche Restnutzungsdauer, gute Grundstücksausnutzung.

**Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3
ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

$$\begin{array}{rccccc}
 35 & \text{Jahre} & \times & 982\text{EUR} & = & 34.370\text{EUR} \\
 15 & \text{Jahre} & \times & 55\text{EUR} & = & 825\text{EUR} \\
 & & & & & \hline
 & & & & & 35.195\text{EUR}
 \end{array}$$

$$\begin{array}{rccccc}
 35.195 \text{ EUR} & / & & 1.037 \text{ EUR} & = & 33,94 \\
 \text{gerundet} & = & 34 & \text{Jahre} & & \\
 \text{Die mittlere Restnutzungsdauer} & & & 34 & \text{Jahre} &
 \end{array}$$

Ertragswertermittlung:**Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

WE Nr. 4 im OG, rechts: 109,10 m²

Mietsituation

Die Wohnung ist gemäß Klingelschild offenbar eigengenutzt.

Die Hausverwaltung konnte leider nicht ermittelt werden. Daher können keine Angaben über Wohngeld und Erhaltungsrücklagen gemacht werden.

Mietspiegel

Für die Stadt Rheinstetten gibt es einen qualifizierten Mietspiegel 2022. Für eine durchschnittlich ausgestattete Wohnung mit 109 m² Wohnfläche, Baujahr 1979 in Forchheim ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von 7,59 Euro pro m² Wohnfläche.

Marktüblich erzielbare**Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von April bis September 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist Rheinstetten (PLZ-Bezirk 76287) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum

Nettokaltmiete PLZ-Bezirk 76287				
Größe	Angebote			Anzahl Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	
Alle Mietangebote	115	11,71 €	8,75 € - 15,43 €	1.807
Wohnungen	109 (94,8%)	11,71 €	9,03 € - 15,43 €	1.635 (90,5%)
<=30 m ²	1 (0,9%)	18,00 €	-	1.091 (60,4%)
>30 - 60 m ²	26 (22,6%)	12,77 €	9,46 € - 16,98 €	1.286 (71,2%)
>60 - 90 m ²	54 (47%)	11,33 €	8,69 € - 14,54 €	1.307 (72,3%)
>90 - 120 m ²	24 (20,8%)	11,14 €	8,70 € - 13,50 €	1.136 (62,9%)
>120 - 160 m ²	3 (2,6%)	11,54 €	9,40 € - 13,97 €	1.076 (59,5%)
>160 m ²	1 (0,9%)	11,94 €	-	1.073 (59,4%)
Häuser	6 (5,2%)	11,75 €	8,75 € - 14,77 €	172 (9,5%)
<=90 m ²	-	-	-	159 (8,8%)
>90 - 120 m ²	1 (0,9%)	10,42 €	-	160 (8,8%)
>120 - 160 m ²	3 (2,6%)	11,56 €	8,75 € - 14,77 €	152 (8,4%)
>160 m ²	2 (1,7%)	12,70 €	11,20 € - 14,21 €	151 (8,4%)

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Über das Internetportal www.wohnp Preis.de wird ein Marktmietspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietspiegel auf wohnp Preis.de ist kein amtlicher Mietspiegel.

Herausgeber dieses Marktmietspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen.

Gemäß Marktmietspiegel belaufen sich die Mieten in Rheinstetten bei Bestandswohnungen im Durchschnitt auf 10,68 Euro/m² (Preisspanne 6,14 bis 16,04 Euro/m²).

Im Wohnmarktbericht des Sparkassen Immocenters werden Miet- und Kaufpreise von Immobilien in Karlsruhe und Umland angegeben.

Demnach beträgt die durchschnittliche Miete in Rheinstetten 10,65 Euro pro m² (Spanne 7,45 - 15,10 Euro pro m²). Unter Berücksichtigung der Wohnfläche liegt die durchschnittliche Miete für Wohnungen zwischen 80 und 120 m² bei 10,45 Euro pro m² (Spanne 7,45 bis 14,85 Euro pro m²).

Des Weiteren wurde zu Vergleichszwecken auf den diversen Immobilienportalen recherchiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Wohnungen bei ca. 9,- Euro pro m² Wohnfläche (1970er Jahre Wohnung, Vierzimmerwohnung in einem Sechsfamilienhaus, großer Balkon, ein Kellerraum).

Es wird deshalb eine Miete in Höhe von **9,- Euro** bei der Ertragswertermittlung als marktüblich und nachhaltig erzielbar in Ansatz gebracht.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
WE Nr. 4	109,10	9,00EUR	982EUR
Garage für 1 PKW			55EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 1.037EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 12.444EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -2.554EUR
Reinertrag			= 9.890EUR

Reinertrag	=	9.890EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (gesamt) 76.688EUR	x 1,10%	= -844EUR
Ertrag der baulichen Anlagen	=	9.046EUR
Barwertfaktor bei 34 Jahren RND 1,10% Liegenschaftszinssatz	x 28,24	
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	255.459EUR
zzgl. Bodenwert (Wohnhaus und Garage)	=	76.688EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	332.147EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	=	0EUR
Ertragswert	=	332.147EUR

6.5 Vergleichswert

Allgemein

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke 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 Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV).

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.

Vergleichspreise aus dem Immobilienmarktbericht

Der Gutachterausschuss im südlichen Landkreis Karlsruhe, mit Sitz in Ettlingen, hat noch keinen Immobilienmarktbericht herausgegeben.

Gemäß Immobilienmarktbericht Karlsruhe von 2023 beläuft sich der Vergleichsfaktor von Eigentumswohnungen der Baujahre 1975 bis 1989 mit Wohnflächen über 100 m² in Karlsruhe im Mittel auf 3.330,-- Euro pro m² Wohnfläche. Ausgewertet wurden vom Gutachterausschuss 17 Verkaufsfälle.

Die Kaufpreise für Garagen im Weiterverkauf liegen zwischen 5.000 und 34.000 Euro (Median-Wert 19.800,- Euro) bei 37 Verkaufsfällen.

**Vergleichspreise aus
der
Kaufpreissammlung**

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses im südlichen Landkreis Karlsruhe, zu welchem auch Rheinstetten gehört, hat Auswertungen von Vergleichswohnungen zur Verfügung gestellt. Es wurden 6 Vergleichspreise für das Jahr 2023 zur Verfügung gestellt für Wohnungen zwischen 90 und 108 m² der Baujahre 1972 bis 1979 sowie 2006. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Bis auf ein Objekt wurde ein Stellplatz oder eine Garage mitverkauft.

Alle Wohnungen befinden sich in derselben Bodenrichtwertzone wie das zu bewertende Objekt.

In den Kaufpreisen ist bis auf das Objekt in der Friedrichstraße ist bei drei Objekten eine Garage, bei einem Objekt ein TG-Stellplatz und bei einem Objekt eine Stellplatz im Freien beinhaltet.

Da die Anteile der Stellplätze/Garagen in den Kaufpreisen nicht separat genannt wurden, gibt es keine bereinigten Kaufpreise ohne Stellplätze/Garagen.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses Ettlingen liegen Tiefgaragenstellplätze in Rheinstetten im Wiederverkauf im Durchschnitt bei ca. 15.000 Euro und Einzelgaragen im Durchschnitt bei ca. 10.000 bis 12.000 Euro.

Ortsteil	Ortsteil	Verkaufsdatum	Baujahr	Wohnfläche	Verkaufspreis/m ² einschl. Garagen/Stellplätze
Forchheim	Friedrichstraße	18.10.2023	1978	95 m ²	3.511 EUR
Forchheim	Karlsruher Straße	04.08.2023	1978	108 m ²	3.148 EUR
Forchheim	Kirchbühl	28.08.2023	1979	90 m ²	2.992 EUR
Forchheim	Vogesenstraße	27.07.2023	1972	97 m ²	2.969 EUR
Forchheim	Karlsruher Straße	23.06.2023	2006	93 m ²	4.140 EUR
Forchheim	Vogesenstraße	09.03.2023	1972	97 m ²	3.573 EUR
					Gesamt 20.333 EUR
					Mittelwert: 3.389 EUR
					Standardabweichung 448 EUR
					2-fache Standardabweichung: 897 EUR

Der durchschnittliche Verkaufspreis der verkauften Wohnungen lag bei 3.389,-- Euro pro m². Als Ausreißer gelten gemäß der 2-Sigma Regel somit alle Kaufpreise unter 2.492,-- Euro und über 3.837,-- Euro, was für einen Verkaufsfall zutrifft.

Der Verkaufsfall, welche über der 2-fachen Standardabweichung liegt, wird für die Vergleichswertermittlung eliminiert, da auch das Baujahr (2006) deutlich von den anderen Baujahren (1972 bis 1979) nach oben abweicht.

Der Mittelwert der verbleibenden Verkaufspreise beträgt:

3.239 EUR

Sonstige Vergleichspreise

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von April bis September 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist Rheinstetten (PLZ-Bezirk 76287) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnimmobilien zum Kauf geprägt.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen, PLZ: Bezirk 76287				
Größe	Anzahl Angebote	Anpassung		Gesuche Anzahl-Gesuche
		Kaufpreis je m ² (Median)	Streuungs-Intervall (10%)	
Alle + 1 Wk	50 (100%)	3.399 € 248.488 €	2.619 €-4.179 € 199.000 €-299.000 €	926
<= 30 m ²	-	-	-	618 (76,2%)
>30 - 60 m ²	5 (10%)	3.115 € 147.000 €	2.649 €-3.786 € 93.000 €-186.000 €	219 (24%)
>60 - 90 m ²	20 (40%)	3.545 € 203.382 €	2.575 €-4.562 € 132.000 €-180.000 €	711 (77%)
>90 - 120 m ²	15 (32%)	3.126 € 156.888 €	2.637 €-3.520 € 126.000 €-186.333 €	251 (28,1%)
>120 - 160 m ²	7 (14%)	3.406 € 442.257 €	2.685 €-4.477 € 291.000 €-525.000 €	684 (73,9%)
>160 m ²	2 (4%)	2.850 € 1.090.000 €	2.090 €-3.007 € 520.000 €-1.080.000 €	630 (69%)

(Quelle: www.immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin über www.geoport.de)

Im Wohnmarktbericht des Sparkassen Immocenters werden Miet- und Kaufpreise von Immobilien in Karlsruhe und Umland angegeben.

Demnach beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Rheinstetten 3.290,- Euro pro m² (Spanne 2.400,- bis 5.040,- Euro pro m²). Unter Berücksichtigung der Wohnfläche liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen zwischen 80 und 120 m² bei 3.350,- Euro pro m² (Spanne 2.540,- bis 5.040,- Euro pro m²).

Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich, lt. Plan, um eine durchschnittlich ausgestattete Vierzimmerwohnung mit etwa 109 m² Wohnfläche und mit überwiegend mittlerem Wohnwert im Obergeschoss eines Sechsfamilienhauses und einem Kellerraum. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung erachtet der Sachverständige einen Quadratmeterpreis von rund 3.050,- Euro für angemessen und marktgerecht. Die Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums wurde hierbei berücksichtigt (soweit möglich).

Die Garage befindet sich auf separatem Flurstück. Da bei fast allen Vergleichspreisen eine Garage oder ein TG-Stellplatz mitverkauft wurde und im Kaufpreis enthalten ist, wird kein separater Zuschlag für die Garage beim Vergleichspreis vorgenommen.

Für die zeitliche Anpassung zum Stichtag wurde in Anlehnung an die Preisindex für Wohnimmobilien, herausgegeben durch das statistische Bundesamt (destatis) ein Abschlag vorgenommen. Die Kaufpreise liegen im Mittel bei Mitte 2023. Der Verkaufspreis für Wohnungseigentum im Weiterverkauf ging gemäß Index von 2. Quartal 2023 bis 3. Quartal 2024 um etwa 2,5 % zurück.

Insbesondere bei Wohnobjekten (ETWs und Wohnhäuser), welche in keinem energetisch guten Zustand sind, muss derzeit mit Preisabschlägen und längeren Verwertungszeiträumen gerechnet werden. Für das zu bewertende Objekt wird eine Anpassung (Abschlag) zum Stichtag in Höhe von 6 % für angemessen und marktgerecht erachtet.

Mittelwert	3.239 EUR
Zeitliche Anpassung zum Stichtag Abschlag ca. 6 %	-194 EUR
Summe	3.045 EUR
-gerundet-	3.050 EUR

Der Sachverständige orientiert sich hierbei u.a. an den Auswertungen des Gutachterausschusses sowie der eigenen Datenbank und an den derzeit auf dem Markt angebotenen, vergleichbaren Objekten.

Der ermittelte Vergleichswert pro m² Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Wohnungseigentum:

Berechnung

Wohnfläche in m ²	Preis /m ²
109,10	x 3.050 EUR = 332.755 EUR
Garage auf Flst.Nr. 3516 mit Anteil Garagenhof -pauschal-	= enthalten
Vorläufiger Vergleichswert	332.755 EUR
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	= 0 EUR
Vergleichswert	332.755 EUR

6.6 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).

Zusammenstellung der ermittelten Werte

S A C H W E R T	209.707EUR
E R T R A G S W E R T	332.147EUR
V E R G L E I C H S W E R T	332.755 EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Vergleichswert. Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Wohnungseigentum auch der Sachwert und der Ertragswert ermittelt.

Die nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Ertragswert und Vergleichswert) stimmen gut überein und lassen sich plausibilisieren.

Der Sachwert weicht deutlich vom Ertrags- und Vergleichswert nach unten ab, was aber zum Wertermittlungsstichtag plausibel ist. Derartige Objekte werden deutlich über dem vorläufigen Sachwert veräußert. Aufgrund nicht ausgewerteter Daten der Gutachterausschüsse bei Wohnungseigentumseinheiten, kann der Sachwert nicht an die örtliche Immobilienmarktsituation angepasst werden.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Anpassung des Vergleichswertes an die örtliche Immobilienteilmarktlage erfolgt in der Regel durch den Ansatz von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden.

Weil dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums und der Garage ermöglicht wurde, wird -wegen eventueller Unwägbarkeiten- ein Abschlag von rund 13 % vorgenommen.

Verkehrswert (WE Nr. 4 und Garage)	332.755 EUR
Abschlag 13 %	<u>-43.258 EUR</u>
Summe	289.497 EUR
Verkehrswert -gerundet-	289.000 EUR

Der Verkehrswert teilt sich folgendermaßen auf:

Somit werden folgende Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2024 geschätzt:

1) 181/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 3522 in 76287 Rheinstetten-Forchheim, Bienwaldstraße 5-7, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung mit Balkon und Kellerraum Nr. 4:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 276.000EUR
-Wohnungseigentum Nr. 4-
-dem Sachverständ. wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht-
(in Worten: Zweihundertsechsundsiebzigtausend Euro)

2) Grundbesitz an dem Flurstück Nr. 3516 in 76287 Rheinstetten-Forchheim, Kastenwörthstraße (Garagengrundstück):

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 11.800EUR
-Garage mit anteiliger Verkehrsfläche-
-dem Sachverständ. wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht-

(in Worten: Elftausendachthundert Euro)

3) 10/133 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.Nr. 3515/7, Kastenwörthstraße, Verkehrsfläche:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 1.200EUR
-anteilige Verkehrsfläche Garagenhof-

(in Worten: Eintausendzweihundert 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.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass dem Sachverständigen keine Besichtigung des Wohnungseigentums ermöglicht wurde. Insofern kann keinerlei Gewähr für die Baubeschreibung und die Innenausstattung sowie den Zustand übernommen werden!

6.7 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Mietsituation:

Die Wohnung ist gemäß Klingelschild offenbar eigengenutzt.

Gewerbe:

Zum Wertermittlungsstichtag wird vermutlich kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt. Es konnte allerdings keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Vom Eigentümer gab es keine Rückmeldung oder Informationen zum Objekt.

Zubehör:

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.

Baubehördliche Beschränkungen:

Über baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen ist nichts bekannt.

Hausverwalter:

Die derzeitige Hausverwaltung ist nicht bekannt und konnte vom Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden.

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.



Ettlingen, 05.02.2025

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiss

7. 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)
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2023