

Kein Original!
Gutachten!

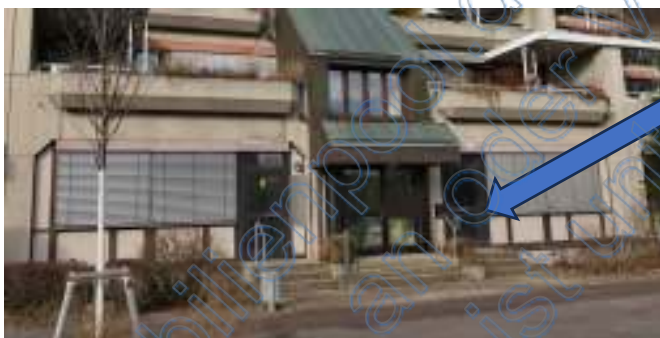
**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

1904/10.000 Miteigentumsanteil an einem Wohn- und Geschäftsgrundstück (Flurstück Nr. 73326) verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (Nr. 11) mit 147 m² (rechts) mit einem Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 11, zzgl. Miteigentum 3/25 an der gegenüberliegenden offenen Parkfläche (Flurstück Nr. 73329)

Lötzener Straße 6, D – 76139 Karlsruhe



AZ: 2 K 78/24

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) zum

Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 zu

(A) **313.600 €**

(B) **96.400 €**

Sachverständigengutachten vom 20.03.2026– Fertigung Nr. 5/5

Sandra C. Ital

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

Bietigheim

Gewerbestraße 2
D-70667 Bietigheim
Mobil +49 (0) 172-61 00310

Mannheim

Hennrichstraße 5
D-68305 Mannheim

mail: info@svb-bewertung.de

St.Nr.: 39169 / 39201
USt. ID.: DE211000398

Inhaltsverzeichnis

0.	Zusammenfassung der Daten.....	4
1.	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Auftrag.....	5
1.2	Stichtage	5
1.3	Vorbemerkungen	6
1.4	Voraussetzungen der Wertermittlung.....	6
1.5	Besondere Umstände der Wertermittlung	8
1.6	Unterlagen.....	9
1.7	Ortsbesichtigung	12
2.	Bewertungsgrundsätze	13
2.1	Grundlagen	13
2.2	Bewertungsmethoden.....	14
3.	Beschreibung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	16
3.1	Grundstücksmarkt Karlsruhe	16
4.	Kennzeichnung des Wertermittlungsgegenstandes	19
4.1	Allgemeine Hinweise.....	19
4.2	Rechtliche Gegebenheiten	19
4.3	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	22
4.4	Beschreibung des Standortes.....	23
4.5	Beschreibung des Grundstückes.....	24
4.6	Bauliche Anlagen.....	27
4.7	Bauliche Flächen.....	29
5.	Ermittlung des Vergleichswertes (Bodenwert)	30
5.1	Ermittlung des Bodenwertes.....	30
5.2	Berechnung des Bodenwertes.....	32
6.	Ermittlung des Ertragswertes	33
6.1	Ermittlungsgrundlagen	33
6.2	Besondere wirtschaftliche, technische und sonstige Umstände	36
6.3	Berechnung des Ertragswertes	37
7.	Ermittlung des Vergleichswertes	37
7.1	Ermittlungsgrundlagen	37
7.2	Berechnung des Vergleichswertes	39
8.	Bemessung des Verkehrswertes (Marktwertes)	41
8.1	Ermittelte Werte	41
8.2	Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes).....	41
8.3	Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes)	42

8.4	Angaben zum Gutachten	43
9.	Schlussfeststellungen	44

In der Internetfassung sind aus Datenschutzgründen keine Grafiken und Anlagen enthalten.

Anlagen

1. Wertermittlung
2. Kartenauszüge
3. Fotodokumentation

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

0. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN

WERTERMITTLUNGSGEGENSTAND

1904/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (Flurstück Nr. 73326), verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (Nr. 11) mit 147 m² mit einem Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 11, zzgl. Miteigentum 3/25 an der offenen Parkfläche (Flurstück Nr. 73329) unter der Anschrift Lötzer Straße 6, D- 76139 Karlsruhe

Nutzungsart

Gewerbeeinheit als Büro

Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 73326)

491 m²

Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 73329)

1.030 m²

MF – Nutzfläche

Ca. 147 m²

Wertermittlungsstichtag

27.01.2026

Wertermittlung abgeschlossen

20.03.2026

ERMITTELTE WERTE – PRO MITEIGENTUMSANTEIL/FLURSTÜCK

Verkehrswert	€	313.600,--
Ertragswert MEA - Flst. Nr. 73326		
Verkehrswert -	€	96.400,--
Ertragswert MEA - Flst. Nr. 73329		
Verkehrswert – als wirtschaftliche Einheit	€	410.000,--

ERTRAGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

marktüblicher Jahresrohertrag

€ 17.353,--

vermieterseitige Bewirtschaftungskosten

22 %

WESENTLICHE BEWERTUNGSANSÄTZE

gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer

Wohn- und Geschäftshaus 70 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

30 Jahre

Liegenschaftszinssatz

3,0 %

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG

Auftraggeber und Auftragsinhalt

Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe, Schlossplatz 23 in 76131 Karlsruhe vom 28.03.2025. Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG, ist der langfristig gesicherte Verkehrswert = Marktwert des Objektes (gem. §194 BauGB¹) zu ermitteln.

Auftragnehmerin

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

Wertermittlungsgegenstand

1904/10.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück (Flurstück Nr. 73326) verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (Nr. 11) mit 147 m² mit einem Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 11, zzgl. Miteigentum 3/25 an der offenen Parkfläche (Flurstück Nr. 73329), unter der Anschrift Lötzenner Straße 6, D-76139 Karlsruhe.

1.2 STICHTAGE

Wertermittlungstichtag	27.01.2026
maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	
Qualitätsstichtag (Zustandsstichtag)	27.01.2026
maßgebend für den Zustand, d.h. für die Gesamtheit der wertbeeinflussenden Merkmale des Wertermittlungsgegenstandes	
Wertermittlung abgeschlossen	20.03.2026
Mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.	

¹ Nr. 1 . a. a. O.

1.3 VORBEMERKUNGEN

Das Wertermittlungsgrundstück, bestehend aus dem Miteigentumsanteil an dem Flurstück (Nr. 73326) mit einer Gesamtfläche von 491 m². Auf dem Wertermittlungsgrundstück befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus als Teil einer Hausgruppe von 5 Häusern, die nahezu baugleich sind. Darunter befindet sich eine gemeinsame Tiefgarage.

Die Gebäude sind im Jahr 1986 entstanden als ein Projekt der *** für Wohnungsbau mbH & Co. KG. Bei dem Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um eine Gewerbefläche als Büro (ehem. Praxis) im Erdgeschoss mit eigenem Zugang von außen. Zudem einen Stellplatz in der Tiefgarage und einen Miteigentumsanteil an der gegenüber befindlichen offenen Parkfläche für PKW.

1.4 VORAUSSETZUNGEN DER WERTERMITTLUNG

- Alle Feststellungen in der Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen sowie auf Grund von Ämtererhebungen seitens der Sachverständigen, die der Wertermittlung ungeprüft bzw. nur zufallsstichprobenweise überprüft zu Grunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine stichprobenartige Maßprüfungen vorgenommen. Es wurden keine Baustoffüberprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung).
- Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.
- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstückes mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- Altlasten einschließlich Kontaminationen werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, werden nicht durchgeführt. Angaben über Baugrundverhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch die Sachverständige.

- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann keine Gewährleistung übernommen werden.
- Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgt nur stichprobenartig und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Für die Wertermittlung wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des Grund und Bodens und der baulichen Anlage dem bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Zustand entsprechen.
- Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend und vollständig bzw. umfassend sind.
- Für diese Wertermittlung werden die auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und Informationen sachverständigenseits ungeprüft bzw. nur auf Plausibilität zufallsstichprobenweise geprüft verwendet.

1.5 BESONDERE UMSTÄNDE DER WERTERMITTLUNG

- Möblierungen sowie Betriebsvorrichtungen i. S. des § 68 Abs. 2 Satz 2 BewG (Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören) wurden nicht berücksichtigt. Bezüglich der Einbauküche wird auf das Urteil des OLG Karlsruhe NJW-RR 1986, 19, OLG Karlsruhe (Freiburg) NJW-RR 1988, 459 verwiesen.
- Bei der Ortsbesichtigung erfolgte eine Besichtigung der Büroflächen und teilweise des Gemeinschaftseigentums, sofern der Zutritt möglich war.

Nicht zugänglich war die Tiefgarage, das gemeinschaftliche Treppenhaus und der Keller

Für diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die Beschaffenheit und der bauliche Zustand dieser Flächen sowie die Höhe der angemessenen gemeinschaftlichen Instandsetzungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) resultierend keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert haben.

- In dieser Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass für den Wertermittlungsgegenstand keine Bestimmungen in der Teilungserklärung enthalten sind, die einen besonders zu berücksichtigenden Werteinfluss begründen, sofern nachstehend keine gegenteiligen Mitteilungen erfolgen. Es kann sachverständigenseits nicht festgestellt werden, ob die Beträge zur Hausinstandsetzung/-modernisierung ausreichend sind und in welcher Höhe sie anfallen. Dies betrifft auch den Umstand, ob die Rücklagen ausreichend sind oder ob (Sonder-)Umlagen auf die Hauseigentümer zukommen. Daher wird für die vorgenannten Umstände in dieser Wertermittlung kein besonderer Abschlag angesetzt.
- Die Flächenangaben zum Bewertungsgegenstand wurden aus den Planunterlagen berechnet.
- Abrechnungen, Wirtschaftspläne sowie Niederschriften und Beschlüsse usw. von Wohnungs- bzw. Teileigentümer-Versammlungen liegen der Sachverständigen auszugsweise vor als:
 - Beschlussammlung vom 23.04.2025
 - Kontoauszug Sollstellung Gewerbe vom 23.12.2025 für SO 10 und 11
 - Niederschrift der Eigentümerversammlung vom 04.02.2025

In dieser Eigentümerversammlung am 04.02.2025 wurde ein Beschluss gefasst über die Vergabe der Sanierungsarbeiten des Hauses, der fachmännischen Betreuung der Maßnahmen und Finanzierung, sowie Prüfung von Zuschüssen: (geplante Investitionswerte sind nicht enthalten) Inhaltlich wird erwähnt: Maler- und Betonerhaltungsarbeiten, Austausch von Fensterelementen, Dachabdichtungsarbeiten, Erneuerung der Dachterrassenvordächer, Fachmännische Betreuung und Ausschreibung der Maßnahmen durch den Architekten und ggf. Energieberater. **Auswirkungen hierdurch können in der nachstehenden Wertermittlung nicht berücksichtigt werden, da die hierdurch resultierenden finanziellen Auswirkungen auf die Miteigentumsanteile nicht bekannt sind.**

- Eventuell bestehende Rückstände in der Instandhaltungsrücklage werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird für diese Wertermittlung davon ausgegangen, dass hieraus kein besonders zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert besteht.

1.6 UNTERLAGEN

ALLGEMEINE UNTERLAGEN

- BauGB, BauNVO,
Ernst – Zinkahn – Bielenberg – Krautzberger: „Baugesetzbuch – Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Wertermittlungsverordnung“, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021.
- WertR 06, ImmoWertV 2010, ImmoWertV 2021
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.6.2006 und BAnz Nr. 121 S. 4798 vom 1.7.2006) und Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805)
- BelWertV – Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175) , die durch Artikel 5 der Verordnung vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614) geändert worden ist.
- SW-RL
- Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL) vom 5. September 2012 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- EW-RL
- Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie-EW-RL) vom 12. November 2015 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- DIN
DIN 276-1 „Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“, 2018-12 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ – Ausgabe 2021-08
- WoFIV/BetrKV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) sowie Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2346)
- Kleiber-Digital, fortlaufend aktualisierte Datenbank
- Grundstücksmarktbericht Karlsruhe 2024

VOM AUFTRAGGEBER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

- Grundbuchauszug vom Blatt Nr. 351.09 des Grundbuchamtes Karlsruhe

GEG

- ➔ Das GEG ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und zum 01.01.2024 erweitert worden. Es enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft getreten.
- ➔ Das GEG kennt für den Gebäudebestand Austausch- und Nachrüstpflichten und sogenannte „bedingte Anforderungen“.
- ➔ Austausch- Nachrüstpflichten betreffen insbesondere
 - ➔ 1. die Außerbetriebnahme von Heizkesseln (§ 72),
 - ➔ 2. die Wärmedämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen (§ 71),
 - ➔ 3. die Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden Daches, soweit sie keinen „Mindestwärmeschutz“ aufweisen (§ 47).
- ➔ Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben (§ 72 Abs. 1). Soweit die Heizkessel ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt sind, so dürfen sie nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden (§ 72 Abs. 2). Die Regelungen nach § 72 Abs. 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt (§ 72 Abs. 3).
- ➔ Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird (§ 71 Abs. 1). Abs. 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können (Abs. 2).
- ➔ Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 Abs. 1 und § 72 Abs. 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 73 Abs. 1). Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt nach § 73 Abs. 2 zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.

- ➔ § 47 Abs. 1 und 2 regeln den **Wärmeschutz für oberste Geschossdecken**, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz genügen.
- ➔ Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist. Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht zur Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden Daches erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 47 Abs. 3).
- ➔ Ein Energieausweis wurde vorgelegt vom 18.01.2019 für „Nichtwohnen“.

VON DER AUFTRAGNEHMERIN BESCHAFFTE, OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN

Die Auftragnehmerin hat bei Ämtern und Behörden nachfolgende Unterlagen erhoben:

- Teilungserklärung vom 15.12.1987 (UR 2464/1987)
- Bewilligung vom 07.10.1983 (UR 2451/1983)
- Bewilligung vom 14.02.1984 (UR 392/1984)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.02.1986 und auszugsweise Plänen nur ATP Wohnung Nr. 10 und 11 betreffend
- Bewilligung vom 15.12.1987 (UR 2463/1987)
- Bewilligung vom 20.01.1989 (UR 98/1989)
- Auszugsweise Planunterlagen
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster M. 1:500

- Auskünfte zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskünfte zu Baulasten beim Baurechtsamt der Stadt Karlsruhe
- Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Vergleichszahlen beim Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe
- Versammlungsprotokolle, Beschlussfassungen (s.v.)

DER AUFTRAGNEHMERIN LAGEN FOLGENDE UNTERLAGEN NICHT VOR:

- Vollständige Planunterlagen, Baubeschreibungen und Baugenehmigungen, Flächenberechnungen
- Mietvertrag
- Angaben zu dem Tiefgaragenstellplatz
- Angaben zu „Wohngeldbeträgen“

1.7 ORTSBESICHTIGUNG

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Mittwoch, 27.01.2026, 12.15 Uhr statt.

Es nahmen teil:

- Auftragnehmerin Dipl.-Ing. Sandra Ital
- Angehörige des Eigentümers ***
- Mieter ***

Es konnten nur wenige Bildaufnahmen gemacht werden, da die Büros in Nutzung waren. Die Tiefgarage, das Treppenhaus und der Keller waren nicht zugänglich.

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 GRUNDLAGEN

Verkehrswert

Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch:

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

Zustand

Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der den Verkehrswert beeinflussenden Umstände, insbesondere den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes.

Es werden die Zustandsmerkmale des Wertermittlungsgegenstandes auf Grundlage der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und auf Grundlage der Ortsbesichtigung ermittelt und beschrieben, soweit sie erkennbar wertbeeinflussend sind.

Allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umständen, wie der allgemeinen Wirtschaftssituation, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort (Marktlage).

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Es ist von einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr in einem freien, wettbewerbsbestimmten Markt auszugehen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen, ebenso wie persönliche oder sachliche Präferenzen der Marktteilnehmer.

Objektivierter Wert

Der Marktwert einer Immobilie wird nur von objektiven, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten in Verbindung mit der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt.

2.2 BEWERTUNGSMETHODEN

Vorgehensweise

Die Wahl der Bewertungsmethode wird von den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den Umständen des Einzelfalles bestimmt. Die Wertermittlungsverfahren werden in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung mit den Wertermittlungsrichtlinien und auf der Grundlage der International Valuation Standards mit RICS Appraisal and Valuation Standards angewendet.

Für die Anwendung der neuen ImmoWertV 2021 gelten die zuvor beschriebenen Überleitungsvorschriften.

Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

§§ 15, 16 ImmoWertV

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. (Finden sich in dem Gebiet, in den das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind in der Regel aus der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.)

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Wert des Bodens ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Eine Variante ist der Vergleich über Multiplikatoren, Ertragsfaktoren oder Gebädefaktoren. Vergleichsfaktoren werden häufig zur Plausibilisierung von ermittelten Ertragswerten oder Sachwerten verwendet.

Neu hinzu kommt mit der ImmoWertV 2021 der Begriff des „**objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors**“. Gemeint sind Vergleichsfaktoren gem. § 20, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten, die an den konkreten Bewertungsfall angepasst werden.

Ertragswertverfahren **§§ 17-20 ImmoWertV**

Im Ertragswertverfahren wird der Wert eines Wertermittlungsobjektes auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Es wird dabei von gleich bleibenden Erträgen über den wirtschaftlichen Restnutzungszeitraum des Objektes ausgegangen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung und die Wertermittlungsrichtlinien.

Der Ertragswert für das Wertermittlungsobjekt wird ermittelt aus dem ermittelten Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertrag, welcher zuvor um die Verzinsung des Bodenwerts gemindert wurde.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (neu)

Der Liegenschaftszinssatz ist nach der neuen Verordnung auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Soweit noch nicht bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Verfahren berücksichtigt, sind bei der Wertermittlung in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. zur Marktanpassung des Sachwertes der Marktanpassungsfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt,
2. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Der MAF (Marktanpassungsfaktor) der SW-RL wird künftig nach § 39 als „Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor“ bezeichnet.
Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) wurde ersetzt und in die ImmoWertV in die §§ 35 ff integriert. In der Übergangszeit findet die SW-RL noch Anwendung.

**Ermittlung des Verkehrswertes
(Marktwertes)**

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

3. BESCHREIBUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN GEGEBENHEITEN

3.1 GRUNDSTÜCKSMARKT KARLSRUHE

Die Mietpreisentwicklung in Karlsruhe zeigt unterschiedliche Trends für die verschiedenen Immobilienarten Lager, Büro und Einzelhandel.

Büromieten: In den vergangenen Jahren haben die Büromietpreise in Karlsruhe eine signifikante Entwicklung durchlaufen. Aktuell liegen die Nettokaltmieten für Büroflächen bis 150 m² bei etwa 11,25 € pro Quadratmeter, während größere Flächen über 150 m² mit einem Median von 14,50 € pro Quadratmeter bewertet werden. In den zentralen Stadtteilen ist eine steigende Tendenz zu beobachten, besonders in den Innenstadtlagen, wo die Preise weiter ansteigen. In den Randlagen eher fallend.

Einzelhandelsmieten: Auch im Einzelhandel haben sich die Mietpreise in Karlsruhe erhöht. Für Verkaufsflächen bis 59 m² in A-Lagen liegen die Durchschnittsmieten bei 40,00 € pro Quadratmeter, während größere Verkaufsflächen über 100 m² in A-Lagen bei etwa 60,00 € pro Quadratmeter notiert werden. Die Entwicklung ist jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt, wobei die Preise in den B- und C-Lagen moderater sind.

Lager- und Hallenmieten: Die Mietpreise für Lager- und Hallenflächen zeigen ebenfalls eine differenzierte Entwicklung. Für Flächen bis 300 m² liegen die Mieten bei etwa 4,50 € pro Quadratmeter, während größere Flächen zwischen 301 und 1.000 m² mit etwa 7,25 € pro Quadratmeter bewertet werden. In der Region Karlsruhe sind Lagerflächen besonders attraktiv, da sie oft in der Nähe wichtiger Verkehrsachsen liegen, was die Nachfrage beeinflusst.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Mietpreise in Karlsruhe sowohl für Büroflächen als auch für Einzelhandels- und Lagerflächen tendenziell steigen, wobei die Entwicklungen je nach Lage und Segment variieren.

Teileigentumsmarkt

Gutachterausschuss Karlsruhe

(Quelle: GMB Karlsruhe 2024)

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

4. KENNZEICHNUNG DES WERTERMITTLUNGSGEGENSTANDES

4.1 ALLGEMEINE HINWEISE

Es erfolgt nachstehend die Kennzeichnung rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheitsmerkmale und der Lage des Wertermittlungsgegenstandes, soweit sie erkennbar wertbeeinflussend sind. Die nachfolgenden Mitteilungen erfolgen auszugsweise und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.2 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Grundbuch von Karlsruhe

Grundbuchamt Karlsruhe

Grundbuchbezirk Karlsruhe

Teileigentums-Grundbuch

Blatt 35.109

Stand 26.08.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

1904/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 73326, Lötzer Straße 6, Gebäude- und Freifläche mit 491 qm

bei Anlegung der Raumeigentumsgrundbücher aus Blatt 23502 übertragen und verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeinheit mi PKW Stellplatz Nr. 11.

Die Anteile sind in Blatt 35108 bis 35119 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 Bewilligungen vom 15.12.1987 / 20.01.1989 Bezug genommen. Eingetragen am 25.04.1989.

Lfd. Nr. 2 zu 1

3/25 Miteigentumsanteil an Flst. Nr. 73329 Lötzer Straße Gebäude- und Freifläche 1.030 m²

Erste Abteilung

Lfd. Nr. 2 zu BV 1,2: Eigentümer:

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu BV 1,2:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Karlsruhe. Bezug: Bewilligung vom 14.02.1984. Eingetragen am 20.06.1984.

Lfd. Nr. 2 zu BV 1:

Wegerecht für die jeweiligen Eigentümer von Flst. 73325, 73327, 73328 und 73328/1 als Gesamtberechtigte nach § 328 BGB. Das Recht ist in allen für die Anteile angelegten Grundbüchern gebucht. Bezug: Bewilligung vom 15.12.1987. Eingetragen am 09.09.1988.

Lfd. Nr. 3 zu BV 1:

Belastung für die jeweiligen anderen Miteigentümer des Grundstücks.

- Die Benutzung ist geregelt.
- Die Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen.

Bezug: Bewilligung vom 22.12.1987. Eingetragen am 07.07.1988.

Lfd. Nr. 4 zu BV 1,2:

Gelöscht

Lfd. Nr. 5 zu BV 1,2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 14.08.2024 (2 K 78/2024). Eingetragen (MAU028/244/2024) am 26.08.2024.

Textausschnitt aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung

„Zu den Praxen Nummer 10 und Nummer 11 sowie zu den Wohnungen Nummer 12 – Nummer 18 gehört ferner jeweils ein gleich nummerierter und farblich gleich gekennzeichneteter, ins sich abgeschlossener Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage.“

Baulasten

Laut mündlicher Auskunft der Stadt Karlsruhe sind keine Baulasten eingetragen.

Planungsrecht

Laut Auskunft der Stadt Karlsruhe besteht ein einfacher Bebauungsplan zur Nutzungsartenfestsetzung **vom 02.03.1979 (Rechtskraft) Nr. 545.**

Waldstadt Feldlage II, nördlicher Teil, nach § 30 BauGB.

Mit u.a. folgenden Festsetzungen: WA, GRZ 0,4, GFZ 0,9 (bindend), III Vollgeschosse, geschlossene Bauweise.



Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut.

Denkmalschutz, Erhaltungssatzung	Es besteht keine Unterschutzstellung des Gebäudes.
Erschließungszustand	Die verkehrliche Erschließung und Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden.
Öffentlich-rechtliche Beiträge	Das Grundstück ist voll erschlossen. Für die Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenpflichtigen Vorhaben anstehen.
Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	Es sind keine sonstigen Rechte und Lasten am Wertermittlungsgegenstand bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Es wird aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen in diesem Bericht davon ausgegangen, dass keine bestehen.
Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen	Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Umstände für diese Wertermittlung bestehen.

4.3 MIET-, PACT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Mietvertragliche Gegebenheiten	Die Büroeinheit ist vermietet. Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.
Hinweis:	Bei der Begehung wurde festgestellt, dass die Sondereigentumseinheiten 10 und 11 zusammengelegt wurden, indem es Durchgänge zwischen den Einheiten gibt. Sie werden vom gleichen Mieter genutzt.

4.4 BESCHREIBUNG DES STANDORTES

Makrostandort

Die Stadt Karlsruhe ist eine kreisfreie Großstadt im Land Baden-Württemberg mit rund 312.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2025). Sie ist Sitz des Regierungsbezirks Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein sowie des Landkreises Karlsruhe, der die Stadt im Norden, Osten und Süden umschließt. Im Westen bildet der Rhein gleichzeitig die Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz.

Mit einer Gesamtfläche von etwa 173 km² ist Karlsruhe nach Stuttgart und Mannheim die drittgrößte Stadt Baden-Württembergs. Aufgrund der Ansiedlung des Bundesgerichtshofs (seit 1950) und des Bundesverfassungsgerichts (seit 1951) wird Karlsruhe auch als „Residenz des Rechts“ bezeichnet.

Das Stadtgebiet Karlsruhe gliedert sich in insgesamt 27 Stadtteile, die aus den traditionellen Stadtbezirken hervorgegangen sind. Zu den nördlich gelegenen Stadtteilen zählen insbesondere Neureut, Nordstadt, Waldstadt und Hagsfeld.

Die Waldstadt wurde ab den 1950er-Jahren als großflächig geplantes Wohngebiet nördlich des Hardtwaldes errichtet. Sie zeichnet sich durch eine aufgelockerte, grüne Wohnstruktur mit überwiegender Wohnnutzung und einem hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen aus. Die Bebauung besteht vorwiegend aus mehrgeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise sowie Einfamilien- und Reihenhäusern. Die städtebauliche Konzeption folgt den Leitbildern der Nachkriegszeit („Stadt im Grünen“) und bietet eine gute Erreichbarkeit sowohl der Karlsruher Innenstadt (ca. 4 km südlich) als auch der Bundesautobahn 5, die östlich am Stadtgebiet vorbeiführt.

Mikrostandort

Der Bewertungsgegenstand liegt im Stadtteil Waldstadt in der Lötzer Straße parallel zur Glogauer Straße. Vor dem Wertermittlungsgegenstand befindet sich eine größere Parkierungsfläche und südlich ein Edeka-Supermarkt.

Ortslage

Der Wertermittlungsgegenstand liegt in ca. 7 km nordöstlich von der Innenstadt (Pyramide, Marktplatz).

Öffentlicher

Personennahverkehr

Es gibt eine Haltestelle „Waldstadt Jägerhaus“ in 150 m Fußweg Entfernung; Stadtbahnanschluss der Stadtbahn-Linie S 4. Der Marktplatz Karlsruhe ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

Individualverkehr	Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraße 36 sowie die Autobahn A 5 über die nördlich verlaufende Theodor-Heuss-Allee. Über den Autobahnzubringer besteht eine Zufahrt zur A 5 (Frankfurt-Basel) Anschlussstelle Karlsruhe-Nord.
Parkierungssituation	Im Bereich des Wertermittlungsgegenstandes sind ausreichend Stellplätze vorhanden.
Infrastruktur	In der Waldstadt sind alle infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Nahversorgung ist durch Supermärkte, Apotheken, Arzt Häuser und kleinere Dienstleistungsbetriebe im zentralen Bereich der Waldstadt (z. B. im Bereich der Königsberger Straße und des Waldstadtzentrums) gewährleistet.
Umgebungsbebauung	3-5 geschossige Bebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Häusern und Schulen.
Immissionen	Es sind wenige Verkehrsimmissionen durch das Verkehrsaufkommen vorhanden.
Umweltzone	Das Grundstück liegt in einer überwiegend ruhigen Umgebung. Möglicherweise gibt es Lärmeintrag durch die benachbarte Eichendorfsschule.
Beurteilung des Standortes	Der Mikrostandort ist eine gute Lage für Wohnflächen. Für die Gewerbeflächen als Büro ist die Lage gut. Laufkundschaft ist keine vorhanden. Benachbart liegt eine Apotheke. Anschlüsse an den Individualverkehr und den ÖPNV sind sehr gut vorhanden. Parkmöglichkeiten sind ebenso vorhanden.

4.5 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Grundstücksgröße (Flst. Nr. 73326)	Die Fläche des Wertermittlungsgegenstandes (Flst. Nr. 73326) ist insgesamt 491 m ² nach Grundbuch.
Abmessung	Straßenfrontlänge, ca. 16 m, Tiefe ca. 30 m.
Grundstücksgröße (Flst. Nr. 73329)	Die Fläche des Wertermittlungsgegenstandes (Flst. Nr. 73326) ist insgesamt 1.030 m ² nach Grundbuch.
Abmessung	Straßenfrontlänge, ca. 58 m, Tiefe ca. 17 m.

Form

Nahezu rechteckiger Zuschnitt (siehe Lageplan)

Blau= Bebaute Fläche

Rot= unbebaute Parkfläche

Oberflächengestalt

Ebenes Grundstück.

Verkehrliche Erschließung

Der Wertermittlungsgegenstand ist über die Lötzer Straße erschlossen.

Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.
Beschaffenheit des Bodens	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Eventuelle Bodenverunreinigungen	Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Altlastenkataster	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gewerbebetriebe, die heute und zum Erhebungszeitpunkt aktiv waren bzw. aktiv sind, ungeachtet der dort eventuell verwendeten Stoffe bei der Erhebung unberücksichtigt geblieben sind bzw. bleiben.
Annahme für diese Wertermittlung	Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) bzw. Altlasten, vorliegen.
Höhere Gewalt	Umwelteinflüsse in Bezug auf Naturkatastrophen (Hochwasser, Bergschäden, Lawinen, Erdbeben, Waldbrand, Blitzschlag und Sturm) sowie die Sicherheit von Standorten bezüglich allgemeiner Gewalteinwirkungen (z. B. religiöse oder politische Einrichtungen sowie kriminelles Umfeld) können die Qualität des Standortes bzw. des Grundstückes beeinträchtigen. Es zeigt sich ein durchschnittliches Bild des Kriteriums Höhere Gewalt. Naturkatastrophen sind nur im Rahmen von Extremereignissen (Starkregen, Hagel u.a.m.), Blitzschlag und Sturm sind im üblichen Rahmen zu erwarten.
Beurteilung des Grundstückes	Das Wertermittlungsgrundstück eignet sich gut für eine Nutzung als Büro- oder Praxiseinheit.

4.6 BAULICHE ANLAGEN

Allgemein

Der Wertermittlungsgegenstand besteht aus einer Bürofläche, die ehemals als Praxisfläche gebaut wurde im Erdgeschoss mit einer Ost-West-Ausrichtung. Das Gebäude ist ein mittlerer Gebäudeteil in einer Anlage bestehend aus 5 nahezu baugleichen Häusern. Der Wertermittlungsgegenstand befindet sich im ehemals als „Haus 2“ bezeichneten Anlage als zweites Gebäude von der Nordseite aus gesehen. Die Tiefgaragenabfahrt befindet sich im nördlichsten Bauteil. Die nachstehenden Angaben basieren auf den im Zuge der Ortsbegehung feststellbaren Beobachtungen. Die Tiefgarage und die Keller waren nicht zugänglich.

Andienung und Eingänge

Unter der Hausnummer 6, haben die Wohnungen den mittleren überdeckten Eingang mit Briefkästen. Die beiden Gewerbeeinheiten haben als ehemalige Praxisflächen eigene Eingänge jeweils rechts und links vom mittleren Eingang. Die Flächen sind insgesamt von Osten erschlossen. Vor der Eingangstür befinden sich drei Waschbetonstufen als Außentreppe mit Stahlhandlauf. **Die Klingelanlage ist mit einer Holzplatte überdeckt. Hier ist der Eingang dauerhaft verschlossen. Da die Flächen zusammengelegt wurden (Sondereigentums 10 und 11), wird ausschließlich der Eingang über das SO 10 genutzt.** Die Eingangstür ist eine Holzrahmentür. Die Briefkästen befinden sich außerhalb wandhängend im Eingangsbereich des Gebäudes.

Baujahr, Erstbezug

ca. 1985-1987

Bauliche Struktur

Zuschnitt und Bauausführung baujahrbezogen bzw. aus der Modernisierungszeit, unterkellert.

Tragwerk

massiv, Stahlbeton- und Mauerwerksbauweise, Staffelgeschosse die sich nach oben verjüngen als Terrassenhausanlage.

Dach

Terrassen vermutlich mit einem Aufbau aus Waschbetonplatten, Treppenhaus mit Kupfer-/Stehfalzdeckung. Oberste Dachfläche war nicht begehbar. Vermutlich als Satteldach in Holzbauweise mit Metalleindeckung.

Fassaden

Sichtbeton, Fertigelementbauweise mit Paneelen unterhalb der Fenserelemente.

Fenster und Türen	Holzrahmen-Isolierglasfenster (ca. 1985), Terrassentür (zum Innenhof/Atrium) in gleicher Ausführung, Rollläden Leichtmetall als Lamellen.
Eingangsbereich	Betonsteinplatten, Treppe, Eingangselement mit Glaseinsätzen
Treppenhaus	Massivtreppe mit Natursteinbelag, Treppenhandlauf aus Stahl.
Aufzug	Nicht vorhanden
Technische Gebäudeausrüstung	<u>Wärmeversorgungsanlage:</u> Wärmeversorgung angabegemäß als Fernwärmeheizung. <u>Warmwasserversorgung:</u> Vermutlich zentrale WW-Versorgung. <u>Sonderausstattungen:</u>
Ausstattung und Zuschnitt	Baujahr- und nutzungsspezifisch modernisierter, guter Standard. Bodenbelag in der Bürofläche mit Vinylboden, textilem Bodenbelag. Die WC sind gefliest. Wände mit Vliestapete/Raufasertapete, Decken abgehängt mit Rasterdeckenelementen.
Sanitärbereich	WC modernisiert mit Stand-WC, Waschtisch mit Einhebelmischarmatur, Fliesen bis ca. Türhöhe (hellgrau).
Innenhof/Terrasse	Betonplattenbelag
Objektzustand	Die Oberbeläge in den Büroflächen wurden ca. 2020/2021 erneuert. Die Fenster sind überaltert. Darüber hinaus sind die gemeinschaftlich genutzten Bereiche (soweit erkennbar) und das Teileigentum überwiegend gepflegt.

BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND OBJEKT-CASHFLOWS ANALYSE

Bauliche Anlagen	Architektur, Bauweise und Ausstattung sowie Gebäudekonzeption sind baujahresbezogen bzw. aus der Modernisierungszeit.
Mieter-/Nutzersituation	vermietet
Wiedervermietbarkeit/ Drittverwendung	Es wird angenommen, dass die Vermietbarkeit/Vermarktbarkeit der Nutzfläche gegeben ist.

AUßENBEREICH**Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Pkw-Stellplatz

Dem Wertermittlungsgegenstand ist eine Stellplatzmöglichkeit in der Tiefgarage und Stellplätze auf dem offenen Parkplatz vor dem Gebäude (ohne Zuordnung) für die Hausgemeinschaft.

4.7 BAULICHE FLÄCHEN**Mietfläche**

Die Mietflächen wurden auf Basis der Angaben der Pläne vorgenommen. Der Innenhof ist nicht überdeckt. Er geht mit 50 % in die Nutzfläche ein.

	Nutzflächen				Faktor	
1	Eingang/Besprechung	6,59	x	7,95	52,39	1,00
2	Großraumbüro	4,90	x	7,87	38,56	1,00
3	Großraumbüro	7,95	x	7,87	62,57	1,00
4	Innenhof unbeheizt anteilig	2,56	x	5,14	-13,13	0,50
SUMME						146,95

5. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES (BODENWERT)

5.1 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Bodenrichtwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird ein geeigneter Bodenrichtwert herangezogen.

Als geeigneter Bodenrichtwert zum 01.01.2025 wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe veröffentlicht:

€ 780,--/m² Zone 36200819, erschließungsbeitragsfrei

WGFZ: 1,1

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

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

**Ermittlung der anteiligen
ideellen Grundstücksfläche**

Der Wertermittlungsgegenstand hat nach Grundbuch 1904/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Lötzer Straße 6 (Flurstück Nr. 73326) und 3/25 Miteigentumsanteil an Flurstück Nr. 73329.

Die anteilige ideelle Grundstücksteilfläche wird entsprechend des Miteigentumsanteils angesetzt.

**Berücksichtigung von
Abweichungen**

Abweichungen des bezogenen Bodenwertes des Wertermittlungsgrundstückes zum Bodenrichtwert können sich ergeben aus: Stichtagsdifferenz, Standort- bzw. Lagedifferenz, Differenz im Maß der baulichen Nutzung (GFZ - Abweichung) und sonstigen Abweichungen wie Größe, Zuschnitt, Oberflächengestalt, Immissionen, u.ä.m.

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

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

GFZ tatsächlich gegeben: 2,7 = 1,82 UK (GMB Karlsruhe)

WGfZ 1,1 = 1,05 UK (GMB Karlsruhe)

$= 1,82 / 1,05 = 1,73$

$= 780 \text{ €/qm} \cdot 1,73 = 1.352 \text{ €/qm}$

Zeitliche Anpassung: + 0 %

5.2 BERECHNUNG DES BODENWERTES

Berechnung des Bodenwertes	m ²		€ / m ²		Faktor	Wert
Bebautes Wohn- und Geschäftshaus Grundstück	491	x	780	1,73	=	663.832 €
Parkplatz	1.030	x	780	1	=	803.400 €
SUMME						1.467.232 €
Bodenwertanteil des bebauten Miteigentums	1.904	/	10.000	x	663.832 €	126.394 €
					gerundet	126.400 €
Bodenwertanteil des unbebauten Miteigentums	3	/	25	x	803.400 €	96.408 €
					gerundet	96.400 €

Hinweis zum Bodenwert

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

6. ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES

6.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Markttüblich erzielbarer Jahresrohertrag

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

Die nachfolgend angesetzten Mieten basieren auf den Marktmieten von Karlsruhe.

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

Gebäude / Ebene	€/ m ²
Nutzflächen (Büro- und Praxisflächen in KA) ja nach Lage	9,12- 14,18
Gewählt für die Flächen in der Waldstadt (dezentrale Lage)	9,50

Bewirtschaftungskosten

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

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

Je Einheit nach EWRL 439 €.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes werden die Betriebskosten in der Regel größtenteils durch die Mieter neben der Miete getragen. Der Ansatz für die Betriebskosten erfolgt nachstehend unter: „Berechnung des Ertragswertes“ siehe Anlage 1 dieses Berichtes.

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

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

Jahresreinertrag

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

Die Spanne des Liegenschaftszinssatzes gemäß dem Grundstücksmarktbericht Karlsruhe ist:

Teileigentum nach WEG	0,2 – 4,1 %
-----------------------	-------------

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

- Mittelwert ist 2,5 % + 0,5 % für die Randlage
 - Parkfläche vor dem Gebäude für Kunden – 0,25 %
-

-
- Sichtbarkeit und Lage im Wohnhaus + 0,25 %
 - Mittelwert $2,5 + 0,5 = 3,0$ %
-

gewählter Liegenschaftszinssatz	3,0 %
---------------------------------	-------

Kapitalisierungszinssatz

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

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

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

inflationsbereinigter Basiszinssatz + Risiko	3,0 %
--	-------

Restnutzungsdauer

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

Die Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß Grundstücksmarktbericht Karlsruhe für Mehrfamilienhäuser zwischen 60 und 80 Jahren. Die angemessene wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt für das Wertermittlungsobjekt:

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).

Instandsetzungen bzw. Modernisierungsmaßnahmen, welche zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen würden, sind nicht bekannt.

Fiktives Baujahr

= 1986 + 70 J. GND - 2026 = 30

Rentenbarwertfaktor

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

$V = 19,6004$ (RND 30 Jahre, $p = 3,0\%$)

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

6.2 BESONDERE WIRTSCHAFTLICHE, TECHNISCHE UND SONSTIGE UMSTÄNDE

Mietvertragliche Regelungen

Nicht bekannt

Sonstige Umstände

-

Besondere technische Umstände

Ertragswertanteil infolge besonderer technischer Umstände (Instandsetzungsbedarf, Revitalisierungsbedarf u.a.m. einschließlich Baumängel und Bauschäden)

Um die angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Verbindung mit dem angesetzten nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag zu erreichen, sind u.U. über die laufende Instandhaltung hinaus bauliche Maßnahmen (Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen) notwendig. Die baulichen Maßnahmen werden üblicherweise, vorbehaltlich fachtechnischer Untersuchung mit qualifizierter Kostenermittlung, für das Sondereigentum gesondert angesetzt.

Es werden für die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten (geplante Maßnahmen) -5.000 € pauschal berücksichtigt.

6.3 BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES

Ertragswert

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

Bodenwert (anteilig bebautes Grstk.)	126.394 €
Bodenwert (anteilig unbebautes Grstk.-Parkfläche)	96.408 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	192.260 €
Ertragswertanteil inf. techn. Umstände	- 5.000 €
Summe	410.062 €
	410.000 €

Hinweis zum Ertragswert

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

7. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES

7.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Vorbemerkungen

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

Wertbestimmende Merkmale

Beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren werden Preise von Grundstücken, welche die gleichen Zustandsmerkmale wie das Bewertungsgrundstück haben, zur Wertermittlung herangezogen.

Bei bebauten Grundstücken ergibt sich die Besonderheit, dass nicht nur die Lage und die Nutzbarkeit der Vergleichsgrundstücke mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar sein müssen, sondern dass auch die Zustandsmerkmale der baulichen Anlagen übereinstimmen müssen, wie:

- Baujahr
- Bauausführung
- Größe der baulichen Anlagen
- Ausstattungsstandard
- Unterhaltungszustand

- Baumängel und Bauschäden

Diese Zustandsmerkmale sind in der Regel bei jeder baulichen Anlage anders. Insofern ist es teils schwierig Preise von bebauten Grundstücken zu finden, die in allen Zustandsmerkmalen mit denen eines bebauten Bewertungsgrundstücks übereinstimmen. In der Wertermittlungspraxis wird aus diesem Grund dieses Verfahren in der Regel nur bei Eigentumswohnungen und ggf. bei typisierten Reihenhaushausgrundstücken angewendet.

Vorgehensweise

Wertrelevante Zustandsmerkmale

Ermittlung der wertrelevanten Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Beschaffung von Vergleichspreisen

Beschaffung und Ansatz von Vergleichspreisen von Grundstücken, deren wertrelevante Zustandsmerkmale mit denen des Wertermittlungsobjekts hinreichend übereinstimmen. Dabei sind Vergleichspreise zu verwenden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Zu- und Abschläge an die Zustandsmerkmale

Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke stimmen in der Regel nicht genau mit denen des Wertermittlungsgrundstücks überein. Die wertrelevanten Unterschiede können mittels Umrechnungskoeffizienten, Zu- und Abschläge an die Zustandsmerkmale des Wertermittlungsgrundstücks angepasst werden. Bei zeitlicher Differenz sind die Vergleichspreise gegebenenfalls auf den Wertermittlungstichtag umzurechnen.

Bildung eines Mittelwerts

Bildung eines Mittelwerts der gegebenenfalls umgerechneten Vergleichspreise, dabei sind erhebliche "Ausreißer" nicht zu berücksichtigen. Bei "Ausreißern" kann in der Regel unterstellt werden, dass die diesbezüglichen Vergleichspreise aufgrund von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, die in Schritt 2 nicht erkannt wurden, entstanden sind. "Ausreißer" liegen vor, wenn einzelne Vergleichswerte um mehr als ± 15 Prozent vom Mittelwert abweichen.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der auf diese Weise ermittelte Vergleichswert ist in der Regel identisch mit dem Verkehrswert. Nur in Ausnahmefällen ist eine Anpassung des Vergleichswerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt durchzuführen.

7.2 BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTES

Merkmale der Lage	Stadtteil:	Waldstadt
	Adresse:	Lötzener Straße 6
	Wohnlage:	Lagequalität 3 (Mietspiegel)
	Immissionen:	Kein Eintrag in der Lärmkartierung
Merkmale des Hauses	Bezugsfertigstellung:	1986
	Anzahl der Nutzungseinheiten:	Gesamtanzahl nicht bekannt (ca. 45 für alle 5 Häuser)
Merkmale der Gewerbeinheit	Geschosslage:	Erdgeschoss
	Anzahl:	2 auf dem Geschoss
	Nutzfläche:	147
	Ausstattung:	gut
Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung	Von der Stadt Karlsruhe wurden vergleichbare Kauffälle aus der Kaufpreissammlung aus dem Jahr 2023 bis 2025 mitgeteilt. Mit Hilfe statistischer Methoden werden dabei die wertbestimmenden Merkmale erfasst und für Vergleichswertermittlungen aufbereitet. Die zur Anwendung gelangenden Verfahren sind in der einschlägigen Fachliteratur dargelegt und gelten als fachlich allgemein anerkannt.	
Vergleichspreise	Es wurden für diese Vergleichswertermittlung die Vergleichspreise nach den folgenden Kriterien ausgewählt:	
	Datengrundlage	Verträge von 2023-2025

Die bestgeeigneten Kaufpreise wurden auf das zu bewertende Objekt umgerechnet. Somit erhält man in dieser Ermittlung für den Wertermittlungsgegenstand:

Arithmetischer Mittelwert € 2.579,58/m²

Spannweite von € 1.862,--/m²

Spannweite bis € 3.276,--/ m²

Standardabweichung € 475/m²

Variationskoeffizient: 18,43 %

Berechnung des Vergleichswertes	Vergleichswert	324.000 €
	gerundet	324.000 €

8. BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

8.1 ERMITTELTE WERTE

Ertragswert	gerundet	324.000 €
Vergleichswert	gerundet	410.000 €

8.2 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert (Marktwert) für Teileigentum wird in der Regel vom Vergleichswert abgeleitet, entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Die entsprechenden Vergleichspreise wurden vom Gutachterausschuss Karlsruhe zur Verfügung gestellt.

Da die Nutzungen für Teileigentum **stark variieren, was auch an der Standardabweichung der Vergleichswerte erkennbar ist**, wurde zusätzlich der Ertragswert zum Wertermittlungstichtag grundstücksmarktgerecht ermittelt. Dieser wird hier für diese Wertermittlung als verkehrswertrelevanter Wert herangezogen.

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

8.3 FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert für den 1904/10.000 Miteigentumsanteil an der Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 73326), und 3/25 Miteigentumsanteil an der Freifläche (Flurstück Nr. 73329) verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbefläche Nr. 11 unter der Anschrift Lötzer Straße 6, D-76139 Karlsruhe, Land Baden-Württemberg wird unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und besonderen Umständen der Wertermittlung (siehe Nr. 1.4 und Nr. 1.5 dieses Berichts) festgestellt zu

410.000 €

=====

(in Worten: Vierhundertundzehntausend Euro)

Hinweis: Im Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt sind Steuern und Kapitalkosten (einschließlich Zinsen für Fremdkapital) sowie Anschaffungsnebenkosten im Sinne der Kostengruppe 120 von DIN 276-1 Ausgabe November 2006.

8.4 ANGABEN ZUM GUTACHTEN

- | | | |
|----|--|---|
| a) | Mieter oder Pächter | Das Teileigentum ist vermietet. Vermutlich handelt es sich um das Unternehmen ***. Leider lagen hierzu keine verwertbaren Informationen vor. |
| b) | Gewerbebetrieb | Vorhanden als Büronutzung |
| c) | Maschinen oder Betriebseinrichtungen | Es sind Büroeinrichtungen und Computer vorhanden, die laut Auskunft des Mietvertreters dem Unternehmen des Mieters gehören. Daher werden Sie hier nicht als Zubehör berücksichtigt. |
| d) | Baubehördliche Beschränkungen
oder Beanstandungen | Es sind keine Baulasten vorhanden. |
| e) | WEG-Verwalter | Davor:
*** |

9. SCHLUSSFESTSTELLUNGEN

Diese sachverständige Feststellung des Verkehrswertes für den Wertermittlungsgegenstand zum Bewertungsstichtag erfolgte unabhängig, neutral und nach bestem Wissen sowie aufgrund sorgfältiger Untersuchungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte.

Die Weitergabe dieses Sachverständigengutachtens oder seiner Teile oder Ergebnisse an Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen. Dritten ist die Verwendung dieses Sachverständigengutachtens oder seiner Ergebnisse ausdrücklich untersagt und eine vertragliche Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten ist – auch im Wege der Abtretung – ausgeschlossen.

Der vorstehende Bericht umfasst 44 Seiten und 8 Anlagen.

Ausgefertigt: Mannheim/Bietigheim, den 20.03.2026

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO DIPL.ING. ITAL

Sandra Ital

Dipl.-Ing., Architektin BDA

Mitglied der Architektenkammer

Dipl. Sachverständige (DIA)

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