

Kein Original  
Gutachten!

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

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

Gutachten-Nr.:  
**25.048**

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss  
Albstraße 11  
76275 Ettlingen

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

Web: [www.weiss-sv.de](http://www.weiss-sv.de)  
E-Mail: [info@weiss-sv.de](mailto: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](http://www.IBP-NETZWERK.de)



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

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

Aktenzeichen: **2 K 80/24**



Ort: **76359 Marxzell-Pfaffenrot**

Straße: **Karl-Wilhelm-Straße 19 a**

Objektart: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)  
sowie PKW-Garagen auf Flst. Nr. 261/3

Wertermittlungsstichtag: **03.07.2025**

**Hinweis:** Dem Sachverständigen wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Das Grundstück durfte nicht betreten werden. Der Zustand der Immobilie kann vom Sachverständigen somit nicht abschließend beurteilt werden. Ein entsprechender Sicherheitsabschlag wird im Abschnitt "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" vorgenommen.

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**  
**-Flst. Nr. 261/3- 395.000EUR**

In Worten: Dreihundertfünfundneunzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 46 Seiten und 9 Anlagen mit 16 Seiten.  
Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN</b>	<b>3</b>
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
<b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>6</b>
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
<b>4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	14
<b>5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	<b>15</b>
5.1 Vorbemerkungen	15
5.2 Bauweise und Nutzung	16
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	16
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	21
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	21
<b>6. WERTERMITTLUNG</b>	<b>22</b>
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
6.2 Bodenwert	26
6.3 Sachwert	28
6.4 Ertragswert	38
6.5 Verkehrswert	44
6.6 Bewertung der Eintragung in der 2. Abteilung des Grundbuchs	45
6.7 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	45
<b>7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN</b>	<b>46</b>
<b>8. ANLAGEN</b>	<b>Seitenanzahl</b>
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 3: Pläne, unmaßstäblich	5
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	4
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 9: Starkregenkarte	1

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zweigeschossiges, unterkellertes, einseitig angebautes Einfamilienhaus (als Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer freistehenden PKW-Garage und zwei im UG integrierten PKW-Garagen.	
Wertermittlungstichtag	03.07.2025	
Flst.Nr.	261/3	
Grundstücksgröße	Flst.Nr. 8580/8	254 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	EFH im EG, OG und DG	145,08 m <sup>2</sup>
	PKW-Garage	1 St.
	PKW-Garage, ins Haus integriert	2 St.
Bruttogrundfläche	Einfamilienwohnhaus	274,18 m <sup>2</sup>
	PKW-Garage	18,00 m <sup>2</sup>
Baujahr	Einfamilienwohnhaus	2006
	PKW-Garage	um 1990
Jahres-Rohertrag	20.160 EUR	
Bewirtschaftungskosten	16,10%	
Liegenschaftszinssatz	2,50%	
Vervielfältiger	32,72	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	69	
Bodenwert	59.690 EUR	
Sachwert	395.365 EUR	
Ertragswert	392.123 EUR	
<b>Verkehrswert (Marktwert) -gesamt-</b>	<b>395.000 EUR</b>	
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.723 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	19,59	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	5,10%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	4,28%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	411 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 Scheingenauigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Der Sachverständige forderte die Baupläne und die Baugenehmigung vom Bauamt in Marxzell sowie im Landratsamt Karlsruhe an. Nach einer sehr langen Wartezeit und internen Recherchen des Landratsamtes wurde dem Sachverständigen eine Baugenehmigung von 2005 zur Verfügung gestellt. Die Baupläne dazu enthielten handschriftliche Änderungen. Da dem Sachverständigen ein Grundstücksbetretungsverbot ausgesprochen wurde, ist nicht bekannt, ob die Pläne mit dem tatsächlichen Zustand vor Ort exakt übereinstimmen und ob das Bauvorhaben der Baugenehmigung entspricht. Von außen sieht es so aus, als ob das Gebäude zumindestens von den Abmessungen den Bauplänen entspricht (Nachmessungen erfolgten nicht). Es 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 80/24**

Beschluss: Vom 03.04.2025 mit Auftragschreiben vom 07.04.2025

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 03.04.2025 (2 K 80/24).

Ort: **76359 Marxzell-Pfaffenrot**

Straße: **Karl-Wilhelm-Straße 19 a**

Flst.Nr.: 261/3

Landkreis: Karlsruhe

Objektbesichtigung: Am 03.07.2025

Teilnehmer: Der Sachverständige sowie die Eigentümerin. Herr [Name] musste kurzfristig einspringen, da der unterzeichnende Sachverständige [Name] verhindert war. Beide Sachverständige waren in Kenntnis über das ausgesprochene Grundstücksbetretungsverbot. Der unterzeichnende Sachverständige führte eine zweite Besichtigung durch, bei der er sich selbst vom äußeren Zustand der Immobilie und der Lage ein Bild machte.

**Wertermittlungsstichtag:** **03.07.2025**  
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

**Qualitätsstichtag:** **03.07.2025**  
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

## 2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene  
Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 29.08.2024
- Beschluss vom 03.04.2025
- Auftragschreiben vom 07.04.2025

Erhebungen des  
Sachverständigen:

- Baugenehmigung, inkl. Planunterlagen, vom Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt am 17.09.2025
- Schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Marxzell am 29.07.2025 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Marxzell, Rathaus Pfaffenrot, am 13.08.2025 bzgl. Denkmalschutz
- Schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Marxzell vom 18.07.2025 bzgl. Erschließungskosten
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, vom 11.07.2025 bzgl. Altlasten
- Abrufen des Bodenrichtwertes über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 07.07.2025
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan, abgerufen über die Homepage der Gemeinde Karlsbad am 07.07.2025
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans, der Hochwassergefährdungskarte und der Starkregengefährdungskarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "[www.geoport.on-geo.de](http://www.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

Datum: Vom 29.08.2024

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer eingetragen:  
lfd. Nr. 1.:  
1.1 XXX  
1.2. XXX  
- jeweils zu 1/2 Anteil -

Grundbuch von: Pfaffenrot

Amtsgerichtsbezirk: Maulbronn

Gemarkung: Marxzell-Pfaffenrot

Blatt: Nr. 1185

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,  
Bezeichnung und Größe: *Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:*  
Flst. Nr. 261/3, Karl-Wilhelm-Straße 19 a, Gebäude- und Freifläche, mit  
einer Größe von:  
254 m<sup>2</sup>

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

Lfd. Nr. 1) *-betrifft Flst. Nr. 261/3-*  
Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des  
Grundstücks Flst. Nr. 261/2.  
Bezug: Bewilligung vom 27.04.2006 (Notariat , 2 UR 346/2006).  
Eingetragen am 23.05.2006.

Lfd. Nr. 2) *-betrifft Flst. Nr. 261/3-*  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 16.08.2024 (2 K  
80/24). Eingetragen (MAU028/250/2024) am 29.08.2024.

Wertung der Eintragungen: Die Eintragung unter der lfd.Nr. 2 hat keine wertbeeinflussende  
Auswirkung auf den Verkehrswert.  
Bei der Eintragung unter lfd. Nr. 1 handelt es sich um ein Gehrecht,  
welches den Zugang, über einen Fußweg von der Straße zu Hausnummer  
19 und 19 a sichert (Hauseingang zum Doppelhaus). Diese Eintragung hat  
eine leicht wertmindernde Auswirkung auf den Verkehrswert.

Da im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß nur der lastenfreie  
Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen wird, bleibt die Wertbeeinflussung  
unberücksichtigt. Allerdings wird die Wertbeeinflussung durch diese  
Eintragung in der 2. Abteilung des Grundbuches separat unter Punkt 6.6  
ermittelt.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des  
Grundbuches 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

<b>Bebauungsplan</b>	Für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gibt es keinen Bebauungsplan. Bauvorhaben werden nach dem § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) beurteilt.
Zulässige Art der baulichen Nutzung:	Gemäß Flächennutzungsplan vermutlich Wohnbaufläche (nicht exakt feststellbar, da das Bewertungsgrundstück sehr nahe am Mischgebiet liegt)
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	Nach § 34 BauGB
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Marxzell, Bürgerservice und zentrale Dienste, vom 29.07.2025 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 261/3 keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Wertung der Baulast:	Entfällt
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres und des Erscheinungsbildes vermutlich nicht unter Schutz. Von der Gemeinde Marxzell wurde am 13.08.2025 ebenfalls schriftlich bestätigt, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.
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:	Es sind nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO und Baunutzungsverordnung) keine Baubeschränkungen bekannt.

## 3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Einfamilienhaus und die Garagen waren zum Stichtag noch nicht benutzbar/bewohnbar, da sie sich noch im Bau befanden (noch nicht bezugsfertig waren).
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

<b>Makrolage</b>	Die Gemeinde Marxzell liegt im Landkreis Karlsruhe im Bundesland Baden-Württemberg, rund 15 km südlich von Karlsruhe und etwa 20 km nordöstlich von Baden-Baden. Der Ortsteil Pfaffenrot bildet mit ca. 2.500 Einwohnern den größten Teilort der Gesamtgemeinde (ca. 5.200 Einwohner). Marxzell ist landschaftlich eingebettet im Nordschwarzwald und geprägt durch waldreiche Höhenlagen sowie ein ländlich geprägtes Umfeld.
------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Weitere Ortsteile sind Burbach, Schielberg und Frauenalb.

#### Wirtschaftsdaten:

Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde ist vorwiegend kleingewerblich und landwirtschaftlich geprägt. Arbeitsplätze befinden sich überwiegend im Dienstleistungs- und Handwerkssektor; größere Arbeitgeber liegen in den benachbarten Städten Karlsruhe, Ettlingen, Pforzheim und Baden-Baden. Marxzell ist daher in hohem Maße Wohn- und Pendlergemeinde.

Einpendler an SvB: 41,2 %

Auspendler an SvB: 51,2 %

(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), [www.marxzell.de](http://www.marxzell.de))

#### Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Baden-Württemberg zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und Europas. Die Konjunktur im Land zeigt sich Mitte 2025 insgesamt stabil mit leichten Erholungstendenzen nach einer Phase verhaltener Entwicklung in den Vorjahren.

Das Bruttoinlandsprodukt wächst moderat, getragen vor allem von der exportstarken Industrie, dem Maschinenbau sowie innovationsorientierten Branchen wie der Medizintechnik und der IT. Auch der Dienstleistungssektor zeigt sich robust. Der Arbeitsmarkt ist weitgehend stabil – mit einer im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote – und die Konsumlaune der Bevölkerung bleibt trotz globaler Unsicherheiten verhalten positiv.

Zinssenkungen und eine insgesamt rückläufige Inflation haben zu einer leichten Belebung im Investitionsklima beigetragen, was sich auch im Immobilienmarkt durch steigende Transaktionen und eine allmählich zunehmende Bautätigkeit widerspiegelt. Trotz regionaler Unterschiede bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Teilen des Landes – insbesondere in den Verdichtungsräumen rund um Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg – hoch.

Insgesamt zeigt sich Baden-Württemberg 2025 als wirtschaftlich gut aufgestelltes Bundesland mit soliden Fundamentaldaten, die auch im Hinblick auf die Immobilienbewertung eine wichtige Rolle spielen.

Das IAW prognostiziert für das zweite Quartal 2025 ein reales BIP-Wachstum von +0,5 %, bei gleichzeitig niedriger Arbeitslosigkeit (Apr 2025: 4,9 %) und moderater Inflation (~2 %). Diese stabile Gesamtwirtschaft bildet eine solide Basis für den Immobilienmarkt.

#### Industrie:

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

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

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

## Arbeitsmarkt / Inflation:

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

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

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

Bausektor / Nachfrage  
Immobilien:

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

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

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

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

## Ausblick:

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

Immobilienmarkt: Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Juli 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Gemeinde Marxzell (Postleitzahlenbezirk 76359) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Juli 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Gemeinde Marxzell (Postleitzahlenbezirk 76539) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

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

### **Mikrolage**

Das zu bewertende Objekt befindet sich in zentraler Lage am Ortsrand von Marxzell-Pfaffenrot, zwischen der Karl-Wilhelm-Straße und der Straße "Am Waldsaum"

Bauweise: Offene Bauweise, einseitig angebaut (Doppelhaushälfte)

Wohnlage: Mittlere Wohnlage in Pfaffenrot

Geschäftslage: Keine Geschäftslage

Gewerbelage: Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung: Überwiegend zweigeschossige Wohngebäude sowie ein gewerblicher Solaranlagenbetrieb

Entfernung zur Stadtmitte: Das Objekt befindet sich in der Karl-Wilhelm-Straße, ca. 250 m südwestlich des Rathauses.

## Infrastruktur

Individualverkehr: Marzell liegt an der Albtaalstraße (Ettlingen - Bad Herrenalb). Die nächste Autobahn A 5 (Anschlussstelle Ettlingen) ist ungefähr 19 km entfernt, die A 8 (Anschlussstelle Karlsbad) ca. 16 km. Die nächste Anschlussstelle (Anschlussstelle A 8, Karlsbad) ist ungefähr 15 km vom Bewertungsobjekt entfernt.  
Die B 294 verläuft östlich des Bewertungsobjekts in ca. 15 km Entfernung.

ÖPNV: Das Netz des ÖPNV ist in Marzell unterdurchschnittlich ausgebaut. Es gibt einen Busverkehr innerhalb der Ortsteile. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 300 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Die nächste Haltestelle der Albtaalbahn befindet sich in Marzell und ist ca. 1,0 km entfernt.

Schulen: Im Ortsteil Pfaffenrot gibt es eine Grundschule, mit einer Außenstelle in Burbach und Schielberg. Die weiterführenden Schulen befinden sich in Ettlingen (etwa 13 km von Marzell entfernt).

Einkaufsmöglichkeiten: In Marzell sind Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs nur in begrenztem Angebot vorhanden. Für umfassende Einkäufe muss man in benachbarte Gemeinden/Städte fahren.

Öffentliche Einrichtungen: Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Gemeinde dieser Größenordnung sind vorhanden (verteilt auf die einzelnen Ortsteile).

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege: Beide Straßen sind eineinhalbspurig ausgebaut; Gehwege sind vorhanden

Öffentliche oder private Straßen: Öffentliche Straße

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 Immissionen festgestellt.

Lärmschutz: Gemäß Lärmkartierung 2022 des Daten- und Kartendienstes LUBW ist das Bewertungsobjekt tagsüber und nachts nicht von Lärmeinflüssen durch Straßen- und Schienenverkehr betroffen.

Naturgefahren: Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen.

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko mit "mittel" einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 9 des Gutachtens) hingewiesen.

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

Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren  
abgerufen von [www.gisimmorisknaturgefahren.de](http://www.gisimmorisknaturgefahren.de)

Auch für sonstige Naturgefahren (Erdbeben, Hagel, Blitzschlag, Schneelast, Waldbrand, etc.) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Lediglich das Hitzerrisiko ab dem Jahre 2071 und das gegenwärtige Risiko für Winterstürme und für Starkregen gilt als erhöht.

#### **Zusammenfassende**

#### **Beurteilung:**

Mittlere Wohnlage in einem Wohngebiet in zentraler Lage des Marxzeller Ortsteils Pfaffenrot, in der Karl-Wilhelm-Straße

#### **Anmerkung:**

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: [www.marxzell.de](http://www.marxzell.de)

## 4.2 Grundstücksbeschaffenheit

- Grundstücksform: Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 261/3 handelt es sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes und der vorhandenen Bebauung angepasstes Reihengrundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
- Grundstücksbreite: Flst.Nr. 261/3  
Ca. 8,50 - 10,50 m
- Grundstückstiefe: Ca. 12,00 - 26,00 m
- Grenzbebauung-/überbauung: Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude mit einer Seite bis an die Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 261/2 gebaut (Doppelhaushälfte). Die Garage (Einzelgarage) ist mit einer Seite bis an die Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 264/2 gebaut.
- Eine Grenzüberbauung ist gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme offensichtlich nicht vorhanden. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen. Teils besteht Grenzbebauung. Ob die Gebäude nicht geringfügig überbaut wurden kann abschließend nicht beurteilt werden, da dem Sachverständigen ein Grundstücksbetretungsverbot ausgesprochen wurde.
- 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.
- Topographie: Das Gelände weist eine Hanglage auf. In Richtung Karl-Wilhelm-Straße steigt die Topographie um einige Meter an. Die Höhenlage zu den Straßen 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).
- Gemäß Auskunft des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 11.07.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Die Auskunft beruht auf der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen bis Januar 2021.
- Bei der Wertermittlung wird deshalb 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:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Marxzell, Fachbereich für Finanzen und Infrastruktur, vom 18.07.2025 wurden für das Objekt Karl-Wilhelm-Straße 19a folgende Beiträge erhoben: Erschließungsbeiträge, Wasserversorgungsbeiträge, Abwasserbeiträge für den öffentlichen Abwasserkanal, sowie den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerkes. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass alle Beiträge erhoben und bezahlt wurden.
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Internet, Satellitenfernsehen und Kanalisation. Die Hausanschlüsse sind vorgesehen, waren zum Stichtag jedoch noch nicht fertiggestellt.
Einfriedigung:	Teils mit Hecken, teils mit Betonmauer, teils Grenzbebauung und teils keine Einfriedigung vorhanden
Außenanlagen:	Etwas verwilderte, ungepflegte gärtnersiche Anlage mit Büschen und Bäumen, ein Vorgarten, ein mit Platten angelegter Hauszugang, mit Betonpflaster befestigte Fläche vor der Einzelgarage. Aufgrund des Grundstücksbetretungsverbotes konnten die Außenanlagen nicht vollständig besichtigt werden. Die Außenanlagen befinden sich in etwas ungepflegtem, vernachlässigtem Zustand.
Parkmöglichkeiten:	Zum Gebäude gehört eine freistehende PKW-Einzelgarage sowie zwei im UG des Wohnhauses integrierte PKW-Garagen.  Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend (kostenlose) Parkmöglichkeiten vorhanden.

## 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

---

### 5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. **Es konnten keine Räumlichkeiten des Wohnhauses besichtigt werde.**

**Die Garagen konnten ebenfalls nicht von innen besichtigt werden, da das Anwesen unbewohnt war und dem Sachverständigen ein Grundstücksbetretungsverbot ausgesprochen wurde.**

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag (= Tag der Besichtigung).

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden. Außerdem machte die Antragstellerin gegenüber dem Sachverständigen Angaben zur Innenausstattung des Hauses sowie zu den noch ausstehenden Restarbeiten.

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.

Dem Sachverständigen wurden durch das Landratsamt Karlsruhe Baupläne zur Verfügung gestellt, sowie die Baugenehmigung von 10.10.2005. Das vorhandene Wohnhaus ist somit baurechtlich genehmigt. Allerdings konnte nicht nachgeprüft werden, ob das Wohnhaus genau nach den Maßen der Baugenehmigung ausgeführt wurde und ob die Raumaufteilung der in den Plänen genehmigten Aufteilung entspricht.

Die Bewertung erfolgt nach dem Zustand der zur Verfügung gestellten Planunterlagen, dem äußeren Anschein und den Angaben der Antragstellerin.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt soweit nichts anderes vermerkt ist.

## 5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 261/3 befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte). Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über einen gemeinsamen Zuweg (Grunddienstbarkeit) von der Karl-Wilhelm-Straße aus.

Nutzung :

### **Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)**

**KG:**

Zwei Räume ohne Bezeichnung, Heizraum, WC mit Waschbecken, zwei Garagenstellplätze, Flur und Treppenhaus

**EG:**

Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Windfang mit Garderobe sowie Terrasse

**OG:**

Zwei Zimmer, Badezimmer, Flur, Hauswirtschaftsraum und Balkon

**DG:**

Galerie mit Gästezimmer und Abstellraum/Speicher.

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG, OG und DG beläuft sich auf rund 145 m<sup>2</sup>.

### **Gebäude 2: PKW-Garage**

Eingeschossige, nicht unterkellerte, freistehende PKW-Einzelgarage (Fertigarage)

## 5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

**Gebäude 1:**

**Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)**

Baujahr:

2006 (noch nicht fertig gestellt)

**Renovierung / Modernisierung /  
Umbau:**

Vermutlich wurde mit dem Bau des Wohnhauses im Jahre 2006 begonnen. Zum Besichtigungstag befand sich das Gebäude im "veredelten Rohbau". Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob Teile des Baus schon aus älterer Zeit stammen oder ob das Grundstück vor Baubeginn unbebaut war bzw. ein vorheriges Gebäude vollständig rückgebaut wurde. Von den Eigentümer gab es hierzu keine Auskünfte. Die Baubehörde konnte erst nach aufwendigen Recherchen Planunterlagen zur Verfügung stellen. Dem Sachverständigen wurde ein Grundstücksbetretungsverbot vom Eigentümer erteilt. Die Beschaffung der Baugenehmigung und Planunterlagen erwies sich in diesem Fall als ein sehr aufwendiger und sehr langwieriger Prozess. Erst nach mehrfachem Nachfragen per E-Mail und Telefon wurde in einem Archiv überhaupt irgendetwas zu dem Bauvorhaben gefunden.

Laut Angaben der Miteigentümerin befindet sich das Gebäude in folgendem Zustand:

- Die Rohbauarbeiten und Zimmermannsarbeiten sind abgeschlossen
- Die Fenster und die Haustüre wurden eingebaut
- Die Elektroleitungen sind vorbereitet. Die Endmontage ist noch fertigzustellen. Zähler und Verteilerschränke fehlen noch.
- Die Wasserinstallationen sind vorbereitet. Die Sanitärgegenstände und GIS-Wände sind allerdings noch nicht montiert. Die Entlüftung über Dach ist nicht angeschlossen
- Die Heizungsanlage ist noch nicht eingebaut worden
- Der Innen- und Außenputz ist grötenteils angebracht
- Die Innentüren fehlen noch
- Teils sind noch Trockenbauarbeiten (Abkofferungen, Abhängung der Decke etc.) auszuführen
- Die Malerarbeiten sind noch nicht durchgeführt worden
- Fliesen- und Bodenbeläge sind noch zu verlegen
- Die Fensterbänke innen sind noch anzubringen
- Für die Galerie ist noch ein Geländer anzubringen
- Auf der Terrasse (Dach der Garagen) fehlt der Bodenbelag und das Geländer. Auf dem Balkon fehlt der Bodenbelag
- Teils fehlt der Innenputz noch (im Treppenhaus)
- Der Treppenbelag wurde noch nicht verlegt
- Die Estricharbeiten sind abgeschlossen

Anzahl der Geschosse: Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung: Vollunterkellerung

Dachausbau: Das Dachgeschoss wird ausgebaut

**Rohbau**

Fundamente: Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Kellerwände: Stahlbetonwände außen, Innenwände aus Mauerwerk (vermutlich Porenbetonsteine)

Geschosswände: Außenwände (Schalungssteine mit Styropor - gemäß Angaben) und Innenwände aus Mauerwerk

Geschossdecken: Massivdecken, Über dem OG eine Holzbalkendecke

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung

Fassade:	Putzfassade (vermutlich ohne Dämmung)
Treppe:	Massivtreppe zum UG und OG sowie Raumpartreppe aus Stahl mit Holztritten in das DG. Der Belag und das Geländer der Massivtreppe sind noch nicht angebracht
<b>Ausbau</b>	
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreischeibenisolierverglasung, Fensterbänke innen sind noch anzubringen
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Furnierte Holztüren mit Holzzargen (wird unterstellt; die Innentüren sind noch nicht eingebaut), bauzeitübliche Haustüre
Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen, die Arbeiten an der Hausinstallation sind zum Bewertungsstichtag noch nicht abgeschlossen
Heizung:	Geplant ist eine Wärmepumpe mit Wärmeabgabe über Fußbodenheizung. Die Heizungsanlage ist noch nicht eingebaut.
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	Die Bodenbeläge sind noch nicht verlegt. Es wird unterstellt, dass in der gesamten Immobilie entweder ein Parkettboden oder ein Fliesenbelag verlegt wird.
Sanitärräume:	<i>UG:</i> WC und Waschbecken (gemäß den Planunterlagen); Wände und Boden gefliest. <i>EG:</i> Gäste-WC mit Waschbecken; Wände und Boden gefliest. <i>DG:</i> Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken; Wände und Boden gefliest. Die Sanitärobjekte sind nicht eingebaut. Teilweise sind noch Trockenbauarbeiten durchzuführen. Die Wand, Boden- und Deckenbeläge sind noch nicht vorhanden
Wände:	Raufaser
Decken:	Raufaser bzw. GK-Platten glatt gestrichen (wird unterstellt), die Wand- und Deckenbeläge bzw. Oberflächen sind noch nicht fertiggestellt
Balkone, Terrasse:	Eine Terrasse auf den PKW-Garagen, ein Balkon in Stahlkonstruktion. Die Bodenbeläge fehlen noch. Das Geländer für die Terrasse im EG fehlt ebenfalls noch.
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.

- Energieausweis:** Ein Bescheinigung über den Energieverbrauch wurde vorgelegt. Da es sich um keinen richtigen Energieausweis handelt und das Flurstück noch mit 261/2 bezeichnet ist, kann diese Bescheinigung vom Sachverständigen nicht verwendet werden. Es ist unklar, ob sich die Verbrauchsangaben tatsächlich auf das Bewertungsobjekt beziehen.
- Energetische Beurteilung:** Aufgrund des Baujahres erachtet der Sachverständige die energetischen Eigenschaften für noch baujahresgemäß und zeitgemäß. Sie entsprechen teils noch den heutigen Standards.
- Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:** Es handelt sich um ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit klassischer, zweckmäßiger und zeitgemäßer Grundrissaufteilung. Es ist ein großzügiger offener Wohn-/Essraum vorhanden. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich und bauzeitüblich. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Die Belichtung ist befriedigend. Alle Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften. Die freie Giebelseite des Gebäudes ist nach Südosten orientiert. Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigelegten Baupläne verwiesen.
- Bauzustand, Mängel u. Schäden:** Das Gebäude befindet sich in gutem und überwiegend baujahresgemäßem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. folgenden durchzuführenden Restarbeiten:
- die Elektroendmontage ist noch fertigzustellen; Elektrozähler und Verteilerschränke fehlen noch
  - die Sanitärgegenstände und GIS-Wände sind noch nicht montiert. Die Entlüftung über Dach ist nicht angeschlossen
  - die Heizungsanlage ist noch nicht montiert (Wärmepumpe, Warmwasserspeicher, Raumthermostate, etc.)
  - es sind Maler- und Tapezierarbeiten im gesamten Haus erforderlich
  - die Innenputzarbeiten sind nicht abgeschlossen
  - die Bodenbeläge im gesamten Haus sind zu verlegen (inkl. der Treppen und Balkon/Terrasse)
  - die gesamten Innentüren sind zu montieren
  - die Trockenbauarbeiten (Abhängung der Decke, Vorwände, Verkofferungen, Spachtel- und Schleifarbeiten) sind fertigzustellen
  - mit den Fliesenarbeiten wurde bislang noch nicht begonnen (Wände und Böden der Bäder)
  - die Fensterbänke im Gebäudeinneren sind anzubringen
  - Geländer und Handläufe an der Treppe fehlen; Geländer an der Terrasse und der Galerie fehlt noch
  - eine Lüftungsanlage ist vorgesehen. Hierfür wurden bislang lediglich geringe Vorbereitungsarbeiten durchgeführt
  - die Rollläden sind noch nicht eingesetzt und nicht angeschlossen
  - die Sektionaltore der Doppelgarage im UG sind noch nicht elektrisch angeschlossen
  - die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt
- Bei der Wertermittlung wird die unterlassene Instandhaltung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag (marktorientiert) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterlassene Instandhaltung auch zu einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen kann.

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Balkon und Terrassengeländer

Sonstiges Zubehör: Entfällt

### **Gebäude 2:**

### **PKW-Garage (Einzelgarage als Fertiggarage)**

Baujahr: Vermutlich um 1990 (nicht genau bekannt)

Renovierung / Modernisierung / Umbau:

Keine

Anzahl der Geschosse:

Ein Vollgeschoss

Unterkellerung:

Nein

### **Rohbau**

Fundamente:

Betonfundamente

Geschosswände:

Betonwände, unverputzt

Dach:

Flachdach mit Abdichtung

Fassade:

Putzfassade

Türen/Tore:

Stahlblechschwingtor

Installation:

Nicht bekannt

Heizung:

Unbeheizt

Bodenbeläge:

Nicht bekannt

Bauzustand, Mängel u. Schäden:

Das Gebäude befindet sich von außen in mittlerem Bauzustand ohne besonderen Instandhaltungs-/Renovierungsstau bzw. Mängel oder Schäden:  
- keine Innenbesichtigung möglich, da Grundstücksbetretungsverbot erteilt wurde

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Entfällt

Sonstiges Zubehör: Entfällt

## 5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) in nicht fertiggestelltem Zustand (erhebliche Restarbeiten erforderlich) mit integrierter Doppelgarage im UG sowie freistehende PKW-Einzelgarage. Die Gebäude sind gut in die Umgebungsbebauung eingefügt. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Die Beschreibung entspricht dem Zustand der Planunterlagen zur Baugenehmigung vom 10.10.2005. Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand nach Durchführung der erforderlichen Restbauarbeiten. Die Kosten für diese Arbeiten werden dementsprechend in Abzug gebracht.

## 5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Gebäude wurden als Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Garage geplant und gebaut. Das Objekt ist zum Bewertungsstichtag noch nicht bezugsfertig.

Alternative Nutzung  
bzw. zukünftige  
Nutzung:

Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten wird zukünftig (Nach Durchführung der noch erforderlichen Restbauarbeiten) in erster Linie eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus in Frage kommen.

Denkbar wäre eventuell auch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke, sowie die Nutzung als Zweifamilienhaus. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften des Bebauungsplanes, der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienhaus mit Garagen unterstellt.

## 6. WERTERMITTLUNG

---

### 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

#### Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

#### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 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 Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

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

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

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

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

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

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

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

## Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

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

Indexreihen bestehen aus 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. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

## Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit insgesamt drei Garagenstellplätzen, welches zum Wertermittlungsstichtag noch nicht bewohnbar war, da noch restliche Bauarbeiten auszuführen sind.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und Individualität und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV) herangezogen.

Unterstützend zum Sachwert wird aber auch der Ertragswert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

## 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 im südlichen Landkreis Karlsruhe gibt einen Bodenrichtwert von **235,- Euro pro m<sup>2</sup>** 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 gemischte Bauflächen, Dorfgebiet, offene Bauweise, baureifes Land, Ein- und Zweifamilienhäuser und eine Grundstückstiefe von 35 m.

## Beurteilung

Vom Zeitpunkt der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte bis zum Wertermittlungsstichtag ist keine wertverändernde Entwicklung des Bodenwertniveaus zu verzeichnen.

Der Sachverständige erachtet den aktuellen Bodenrichtwert deshalb als geeignete und angemessene Grundlage für die Bewertung des Grundstücks. Das Bewertungsgrundstück weist zudem keine Besonderheiten in Bezug auf Größe, Lage, Topographie und der sonstige tatsächlichen und maßgeblichen Eigenschaften im Vergleich mit den weiteren Grundstücken dieser Richtwertzone auf.

**Bodenwertermittlung**

Bodenrichtwert:	235 EUR
Zu-/Abschlag wegen der Bodenpreisentwicklung 0%	0 EUR
Bodenwert angepasst:	235 EUR
<b>Berechnung:</b>	
<i>Flst. Nr. 261/3 mit einer Größe von 254 m<sup>2</sup>:</i>	
254 m <sup>2</sup> x	235EUR = 59.690 EUR
<b>Bodenwert gesamt</b>	<b>= 59.690EUR</b>

**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 derer 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/m<sup>2</sup> 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 =  $\frac{RND}{GND} \times$  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 kernsanierten 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:**

### **Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)**

#### **Bruttogrundfläche**

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

Die ermittelte BGF beträgt: 274,18 m<sup>2</sup>

#### **Kostenkennwert**

NHK 2010

Einfamilienwohnhaus Typ 2.11 (EFH, einseitig angebaut, unterkellert, zwei Geschosse, DG ausgebaut)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im Zustand nach Fertigstellung der Restarbeiten).

Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF: 864 EUR /m<sup>2</sup> BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,5

#### **Korrekturen, Zu-/Abschläge**

Anpassungen sind u. a. vorzunehmen, wenn das zu bewertende Gebäude besondere Abweichungen zum Gebäudenormtyp aufweist.

Im vorliegenden Fall wird ein Abschlag aufgrund eines fehlenden Kniestocks im Dachgeschoss vorgenommen.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Im vorliegenden Fall ist kein Zu- oder Abschlag vorzunehmen.

*Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:*

Abschlag wegen nicht vorhandenem Kniestock im Dachgeschoss			-3%
Summe der Zu- und Abschläge:		+	-3%
Anzusetzender Korrekturfaktor:			0,97

**Baupreisindex**

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag  
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,872 -Stand I. Quartal 2025-

**Baujahr**

2006

**Gebäudealter**

19 Jahre

**Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad**

Das Gebäude befindet sich in gutem, bauzeitüblichem Bauzustand mit allerdings noch erforderlichen Restbauarbeiten.

Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden, damit das Objekt nachhaltig nutzbar ist. Das Wohnhaus wird somit im Zustand nach Fertigstellung der Restbauarbeiten bewertet. Die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen werden in Abzug gebracht.

Unter Berücksichtigung der durchzuführenden Maßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in der ImmoWerV sachverständig 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	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<b>Summe der Punkte</b>	<b>20</b>	<b>0</b>

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 Instandhalt.
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:

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

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

Daher können die in der Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen 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:	19	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte

Im vorliegenden Fall werden keine Modernisierungspunkte angesetzt, da das Gebäude nicht modernisiert wurde. Vielmehr handelt es sich um ein Gebäude, welches zum Stichtag noch nicht bezugsfertig war. Das Gebäude wird im Zustand nach erfolgter Fertigstellung der Restbauarbeiten bewertet, weshalb das Baujahr zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (fiktives Baujahr) vom Sachverständigen auf 2015 festgelegt wird.

Aufgrund des Gebäudealters, des noch durchzuführenden und beachteten Restbauarbeiten und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND	70	Jahre
-----	----	-------

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen**

Kostenkennwert in EUR/m <sup>2</sup> :			864,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	:	0,970	= 838,08EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,872	= 1.568,89EUR
Bruttogrundfläche in m	x	274,18	= 430.158 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten des Gebäudes			430.158 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes		430.158 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Balkon, Terrassengeländer	=	14.000 EUR
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlage		444.158 EUR
<hr/>		
x Regionalfaktor Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss südlicher Landkreis wurde bislang kein Regionalfaktor angegeben. Der Gutachterausschuss Karlsruhe, dessen Sachwertfaktoren für die Wertermittlung angewendet werden, gibt einen Regionalfaktor von 1,0 an.	=	1,000
Herstellungskosten der baulichen Anlage an Teilmarkt angepasst	=	444.158 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)		
444.158 EUR	x	0,8750 = 388.638 EUR
<hr/>		
<b>Einfamilienwohnhaus</b>	=	<b>388.638 EUR</b>

**Gebäude Nr. 2:****PKW-Einzelgarage (freistehende Garage)****Bruttogrundfläche**

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

Die ermittelte BGF beträgt: 18,00 m<sup>2</sup>

**Kostenkennwert**

NHK 2010  
ähnlich Typ 14.1 Einzelgaragen

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie.

Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF: 341 EUR /m<sup>2</sup> BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,4

**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) = 1,872 -Stand I. Quartal 2025-

**Baujahr**

1990

**Gebäudealter**

35

## Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Keine 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 "nicht modernisiert" bezeichnet und 0 Modernisierungspunkte angesetzt.

## Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beläuft sich auf 60 Jahre.

Ausgangsparmeter:

Gesamtnutzungsdauer:	60	Jahre
Gebäudealter:	35	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrads und aufgrund des vor Ort angetroffenen Bauzustandes ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND 25 Jahre

## Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m <sup>2</sup> :				341,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	=	341,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,872	=	638,35EUR
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	x	18,00	=	11.490 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten des Gebäudes				11.490 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
Entfällt			=	0 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten der baulichen Anlage				11.490 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)				
Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss südlicher Landkreis wurde bislang kein Regionalfaktor angegeben. Der Gutachterausschuss Karlsruhe, dessen Sachwertfaktoren für die Wertermittlung angewendet werden, gibt einen Regionalfaktor von 1,0 an.			=	1,000
Herstellungskosten der baulichen Anlage an Teilmarkt angepasst			=	11.490 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

11.490 EUR x 0,4167 = 4.788 EUR

**PKW-Garage = 4.788EUR**

### Vorläufiger Sachwert

Geb. 1: Einfamilienwohnhaus	=	388.638 EUR
Geb. 2: PKW-Garage	=	4.788 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	393.426 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	5,00% =	19.671 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		413.097 EUR
zzgl. Bodenwert		59.690 EUR
<hr/>		
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>472.787EUR</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten 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 bzw. wegen noch durchzuführender Bauarbeiten an dem Wohnhaus:

- die Elektroendmontage ist noch fertigzustellen; Elektrozähler und Verteilerschränke fehlen noch
- die Sanitärgegenstände und GIS-Wände sind noch nicht montiert. Die Entlüftung über Dach ist nicht angeschlossen
- die Heizungsanlage ist noch nicht montiert (Wärmepumpe, Warmwasserspeicher, Raumthermostate, etc.)
- es sind Maler- und Tapezierarbeiten im gesamten Haus erforderlich
- die Innenputzarbeiten sind nicht abgeschlossen
- die Bodenbeläge im gesamten Haus sind zu verlegen (inkl. der Treppen und Balkon/Terrasse)
- die gesamten Innentüren sind zu montieren

- die Trockenbauarbeiten (Abhängung der Decke, Vorwände, Verkofferungen, Spachtel- und Schleifarbeiten) sind fertigzustellen
- mit den Fliesenarbeiten wurde bislang noch nicht begonnen (Wände und Böden der Bäder)
- die Fensterbänke im Gebäudeinneren sind anzubringen
- Geländer und Handläufe an der Treppe fehlen; Geländer an der Terrasse und der Galerie fehlt noch
- eine Lüftungsanlage ist vorgesehen. Hierfür wurden bislang lediglich geringe Vorbereitungsarbeiten durchgeführt
- die Rollläden sind noch nicht eingesetzt und nicht angeschlossen
- die Sektionaltore der Doppelgarage im UG sind noch nicht elektrisch angeschlossen

Es wird angenommen, dass die erforderlichen Restarbeiten in einer überwiegend guten und zeitgemäßen Qualität vorgenommen werden.

Da die Restarbeiten zur wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes sofort umgesetzt werden müssen, werden die tatsächlichen Baukosten bei der Bewertung zugrunde gelegt (kein marktorientierter Ansatz).

Wertminderung (tatsächliche Kosten) aufgrund der erforderlichen Restbauarbeiten und der Schäden/Mängel:	= 140.000EUR
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungstau an der Garage:

- keine Innenbesichtigung möglich

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungs- /Sanierungsstaus und der Schäden/Mängel:	= 0EUR
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	--------

c) Sonstiges:

Sicherheitsabschlag, da dem Sachverständigen ein Grundstücksbetretungsverbot ausgesprochen wurde und dem Sachverständigen somit die tatsächliche Bausubstanz und die tatsächliche Raumaufteilung nicht bekannt ist.	= 20.000EUR
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Außenanlage in Ordnung bringen (roden etc.)	= 2.000EUR
---------------------------------------------	------------

Barwert des Mietausfalls (siehe Seite 44)	= 9.979EUR
-------------------------------------------	------------

<b>Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale</b>	<b>= 171.979EUR</b>
--------------------------------------------------	---------------------

**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 Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

#### **Zuständiger Gutachterausschuss**

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für den südlichen Landkreis Karlsruhe hat bislang noch keine Sachwertfaktoren für EFH und ZFH in Marxzell ermittelt, welche für die Verkehrswertermittlung als Grundlage herangezogen werden könnten. Bislang wurden nur stichprobenhafte Auswertungen vorgenommen, welche nicht als Grundlage verwendbar sind.

#### **Benachbarte Gutachterausschüsse**

Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäuser und für Doppel-/Reihenhäuser bebaute Grundstücke ermittelt. Nach dieser Auswertung ergibt sich für Karlsruhe und Stadtteile, bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert (nach Sachwertrichtlinie), ein Sachwertfaktor von etwa 1,35 für Doppelhäuser und Reihenendhäuser, ohne Bezug auf ein bestimmtes Bodenwertniveau. Für freistehende Einfamilienhäuser beläuft sich der Sachwertfaktor, bezogen auf den ermittelten vorläufigen Sachwert auf durchschnittlich 1,27.

Dieser Sachwertfaktor kann zumindest als Orientierungswert auch für Marxzell angewendet werden, wenngleich allerdings noch ein Lageabschlag vorzunehmen ist (wegen niedrigerem Bodenwert).

Der Gutachterausschuss der Stadt Pforzheim hat im Immobilienmarktbericht 2023 ebenfalls u. a. Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften und Reihenmittel- sowie Reihenendhäuser ermittelt. Nach dieser Auswertung ergibt sich für Pforzheim und Stadtteile, bei dem berechneten vorläufigen Sachwert (nach Sachwertrichtlinie), ein Sachwertfaktor von etwa 1,10, ohne Bezug auf ein durchschnittliches Bodenwertniveau (bezogen auf Doppelhaushälften).

Dieser Sachwertfaktor kann ebenfalls als Orientierungswert auch für Marxzell-Pfaffenrot herangezogen werden.

Die genannten Sachwertfaktoren wurden allerdings noch nach dem Modell der Sachwertrichtlinie abgeleitet. Würde man in diesem Gutachten für das Sachwertverfahren auch die Sachwertrichtlinie anwenden, ergäbe sich ein vorläufiger Sachwert von **rund 469.000,-- Euro**. Auf diesen Wert beziehen sich die genannten Sachwertfaktoren.

## Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein Sachwertfaktor **von 1,20** als angemessen erachtet. Der Sachverständige orientiert sich hierbei an der Ausweisung der Sachwertfaktoren durch die Gutachterausschüsse Karlsruhe und Pforzheim.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors ist außerdem die Tatsache berücksichtigt, dass sich die Immobilienpreise seit Veröffentlichung des Marktberichtes wieder etwas stabilisiert haben.

## Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	472.787EUR
Sachwertfaktor:	1,20	
das entspr. einem Zu-/Abschlag von	20,00%	= 94.557 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		567.344EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	171.979EUR
<b>Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>395.365EUR</b>

## 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 CO<sub>2</sub>-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1.) 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 15 % und 17 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 16,10 % 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 Bundesamts festgestellte Verbraucherpreisindex anzupassen.

Verwaltungskosten:

359,00EUR	1	Einheit	=	359EUR
47,00EUR	3	Garagen	=	141EUR

Instandhaltungsrücklage:

14,00EUR	145,08	m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	2.031EUR
106,00EUR	3	Garagen	=	318EUR

Mietausfallwagnis:

20.160,00EUR	2,0%		=	403EUR
--------------	------	--	---	--------

CO2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil :

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Da das Gebäude mit einer Wärmepumpe betrieben werden soll, fallen keine Co2 Kosten an. = 0EUR

**Bewirtschaftungskosten insgesamt 3.252EUR**

**Das entspricht ungefähr 16,10%**

### 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 Liegenschaftszinssatzes 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.

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 verkäuflichen 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.

### Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss des südlichen Landkreises Karlsruhe hat bislang noch keine örtlichen Liegenschaftszinssätze ermittelt.

**Benachbarte****Gutachterausschüsse**

Der Gutachterausschuss für Karlsruhe hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze für Karlsruhe und Stadtteile ermittelt (die Werte weisen jeweils den Median und nicht den arithmetischen Mittelwert aus, da der Median eine größere Robustheit gegenüber Ausreißwerten garantiert):

**Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht vermietete**

**Objekte** **1,70%**  
**mittl. RND 29 Jahre, mittl. WFL 170 m<sup>2</sup>** **(-0,3 bis 4,4 %)**

**Doppel-/Reihenendhäuser, nicht vermietete Objekte** **1,50%**  
**mittl. RND 35 Jahre, mittl. WFL 130 m<sup>2</sup>** **(-1,2 bis 3,80 %)**

Der Gutachterausschuss von Pforzheim hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 folgende Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt:

**Ein- und Zweifamilienhäuser, durchschnittlicher LZ** **1,00%**  
**mittl. RND 28 Jahre, mittl. WFL 153 m<sup>2</sup>,** **(-2,1 bis 3,1 %)**

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2025):

**Freistehendes Einfamilienhaus** **1,50 - 4,00 %**  
**Nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus** **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 **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

**2,50%**

(Einstufungskriterien: Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte in überwiegend gutem Bauzustand - nach Durchführung der erforderlichen Restarbeiten-, normales Mietniveau, mittlere Wohnlage in Marxzell-Pfaffenrot, unterdurchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliche Grundstücksgröße, durchschnittliche Grundstücksausnutzung, durchschnittliche Hausgröße, überdurchschnittliche Restnutzungsdauer).

Beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes wurde berücksichtigt, dass die Preise und Bautätigkeiten sich nach den Rückgängen der letzten beiden Jahre etwas stabilisiert haben. Die derzeit stabilen Bauzinsen tragen hierzu positiv bei. Die lange Restnutzungsdauer bedeutet allerdings, dass der Liegenschaftszinssatz deutlich über dem Durchschnitt anzusetzen ist.

**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:

70	Jahre	x	1.560EUR	=	109.200EUR
70	Jahre	x	80EUR	=	5.600EUR
25	Jahre	x	40EUR	=	1.000EUR
					115.800EUR

115.800 EUR / 1.680 EUR = 68,93  
gerundet = 69 Jahre  
Die mittlere Restnutzungsdauer 69 Jahre

### Ertragswertermittlung:

#### **Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der Baupläne ermittelt. Die Wohnflächenberechnung liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelten Wohnfläche beträgt:

#### Wohnfläche

EFH im EG, OG und DG 145,08 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: 145,08 m<sup>2</sup>

#### **Mietsituation**

Das Einfamilienhaus und die Garagen waren zum Stichtag noch nicht benutzbar/bewohnbar, da sie sich noch im Bau befanden (noch nicht bezugsfertig waren).

#### **Mietspiegel**

Für Marxzell gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

#### **Marktüblich erzielbare Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

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

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Juli 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Gemeinde Marxzell (Postleitzahlenbezirk 76359) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

Desweiteren wurden die Auswertungen unter Punkt 4.1 "Immobilienmarkt" beachtet.

Über das Internetportal [www.wohnpreis.de](http://www.wohnpreis.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 [www.wohnpreis.de](http://www.wohnpreis.de) ist kein amtlicher Mietspiegel.

Herausgeber dieses Marktmietspiegels ist das iib Institut ( in Schwetzingen.

Demnach beläuft sich die Durchschnittsmiete für Neubauten auf 11,10 Euro (Spanne 7,14 bis 12,93 Euro).

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 Marktmiete für derartige, neuwertige Wohnhäuser in Marxzell-Pfaffenrot bei etwa 10,50 bis 11,- Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Miete erscheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar. Der Mietansatz bezieht sich auf den Zustand nach Durchführung der erforderlichen Restarbeiten. Es wird davon ausgegangen, dass nach erfolgter Durchführung der Arbeiten dieser Mietansatz am Markt sofort zu erzielen ist. Da es allerdings noch einen gewissen Zeitraum braucht, bis die erforderlichen Restarbeiten durchgeführt sind, wird der Mietausfall bis dahin bei den "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen" berücksichtigt.

### Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Miete pro m <sup>2</sup> -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) EFH im EG bis DG	145,08	10,75EUR	1.560EUR
2) Garagenstellplätze im Gebäude		-pauschal-	80EUR
3) Einzelgarage		-pauschal-	40EUR
<b>Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat</b>			<b>= 1.680EUR</b>
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 20.160EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -3.252EUR
<b>Reinertrag</b>			<b>= 16.908EUR</b>
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
59.690EUR	x	2,50%	= -1.492EUR
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>			<b>= 15.416EUR</b>
Barwertfaktor bei			
69	Jahren RND		
2,50%	Liegenschaftszinssatz	x	32,72
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 504.412EUR
zzgl. Bodenwert			= 59.690EUR
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			<b>= 564.102EUR</b>
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= - 171.979EUR
<b>Ertragswert</b>			<b>= 392.123EUR</b>

## Berücksichtigung des Mietausfalls

Das Bewertungsobjekt ist noch nicht bezugsfertig. Es sind noch erhebliche Restarbeiten durchzuführen. Bis zur Fertigstellung dieser Restarbeiten kann keine Miete erwirtschaftet werden. Insofern muss der Mietausfall berücksichtigt werden. Es wird hierfür ein Zeirahmen von einem halben Jahr angesetzt.

Jahresrohertrag: 20.160 EUR

Rohrertrag für ein halbes Jahr: 10.080 EUR

Barwert des Rohertrags bei 2 % Zinssatz (Kapitalmarktzins):

10.080 EUR x 0,99 = **9.979EUR**

Der Barwert des Mietausfalls wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt (siehe unter Sachwertermittlung, Seite 36).

## 6.5 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

SACHWERT 395.365EUR

ERTRAGSWERT 392.123EUR

### Ableitung des Verkehrswertes

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

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich gut plausibilieren.

Der Sachwert wurde mittels eines Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst.

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

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76359 Marxzell-Pfaffenrot, Karl-Wilhelm-Straße 19a, Flst. Nr. 261/3 -zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025- ermittelt:

<b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b>	<b>395.000EUR</b>
(in Worten: Dreihundertfünfundneunzigtausend 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.**

**6.6 Bewertung der Eintragung in der 2. Abteilung des Grundbuches**

In der 2. Abteilung des Grundbuches ist unter der lfd. Nr. 2 ein Gehrecht zugunsten des Nachbargrundstücks Flst. Nr. 261/2 eingetragen. Es handelt sich hierbei um den gemeinsamen Hauszugang für das Doppelhaus (von der Straße aus). Die belastete Fläche beläuft sich etwa 14 m<sup>2</sup>. Für diese Fläche wird eine Wertminderung von der Hälfte des Bodenwertes angesetzt:

$$15 \text{ m}^2 * 117,50 \text{ EUR} = 1.763 \text{ EUR}$$

Nach Auffassung des Sachverständigen ist die Wertminderung aber höher anzusetzen als nur die Hälfte des Bodenwertes, weil die Beeinträchtigungen u. U. erheblich sein können (z. B. häufige Benutzung des Hauszugangs, erhöhte Lautstärke, erhöhte Abnutzung usw.). Der Sachverständige erachtet deshalb eine zusätzliche Wertminderung von 3.200,- Euro als angemessen und marktgerecht.

$$= 3.200 \text{ EUR}$$

$$\text{gerundet} = \underline{\underline{5.000 \text{ EUR}}}$$

**6.7 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss**

- Altlasten:** Gemäß Auskunft des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 11.07.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Die Auskunft beruht auf der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen bis Januar 2021.
- Verwalter:** Es ist kein externer Verwalter vorhanden.
- Mietsituation:** Das Einfamilienhaus und die Garagen waren zum Stichtag noch nicht benutzbar/bewohnbar, da sie sich noch im Bau befanden (noch nicht bezugsfertig waren).
- Wohnpreisbindung:** Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- Gewerbe:** Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
- Zubehör:** Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Energieausweis:** Es liegt kein Energieausweis vor. Lediglich eine nicht nachvollziehbare Aufstellung mit abweichender Flurstücksnummer wurde vorgelegt.

## 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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 02.10.2025

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 2024
- Immobilienmarktbericht Pforzheim 2023

## Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertV2021)

### Gebäude 1:

Unterlagen:

Aufmaß:

### Einfamilienhaus

Bauantragspläne vom 08.09.2005, Ortsbesichtigung vom 03.07.2025

Nein; eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht

Die Bruttogrundfläche konnte nur überschlägig ermittelt werden, weil die Baupläne nur unvollständig vermaßt sind und außerdem noch durch Roteinträge geändert wurden.

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Geschossumme  BGF
Kellergeschoss	5,300	x	5,000	=	26,50	96,35 m <sup>2</sup>
	6,300	x	4,450	=	28,04	
	5,650	x	7,400	=	41,81	
Erdgeschoss	5,300	x	12,500	=	66,25	70,90 m <sup>2</sup>
	0,650	x	7,150	=	4,65	
Obergeschoss	5,300	x	12,500	=	66,25	70,90 m <sup>2</sup>
	0,650	x	7,150	=	4,65	
Dachgeschoss	6,550	x	5,500	=	36,03	36,03 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche des Wohnhauses</b>						<b>274,18 m<sup>2</sup></b>

### Gebäude 2:

Unterlagen:

Aufmaß:

### PKW-Garage

Bauantragspläne vom 08.09.2005, Ortsbesichtigung vom 03.07.2025

Nein; eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Geschossumme  BGF
Erdgeschoss	6,000	x	3,000	=	18,00	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche der PKW-Garage</b>						<b>18,00 m<sup>2</sup></b>

### Wohnflächenberechnung

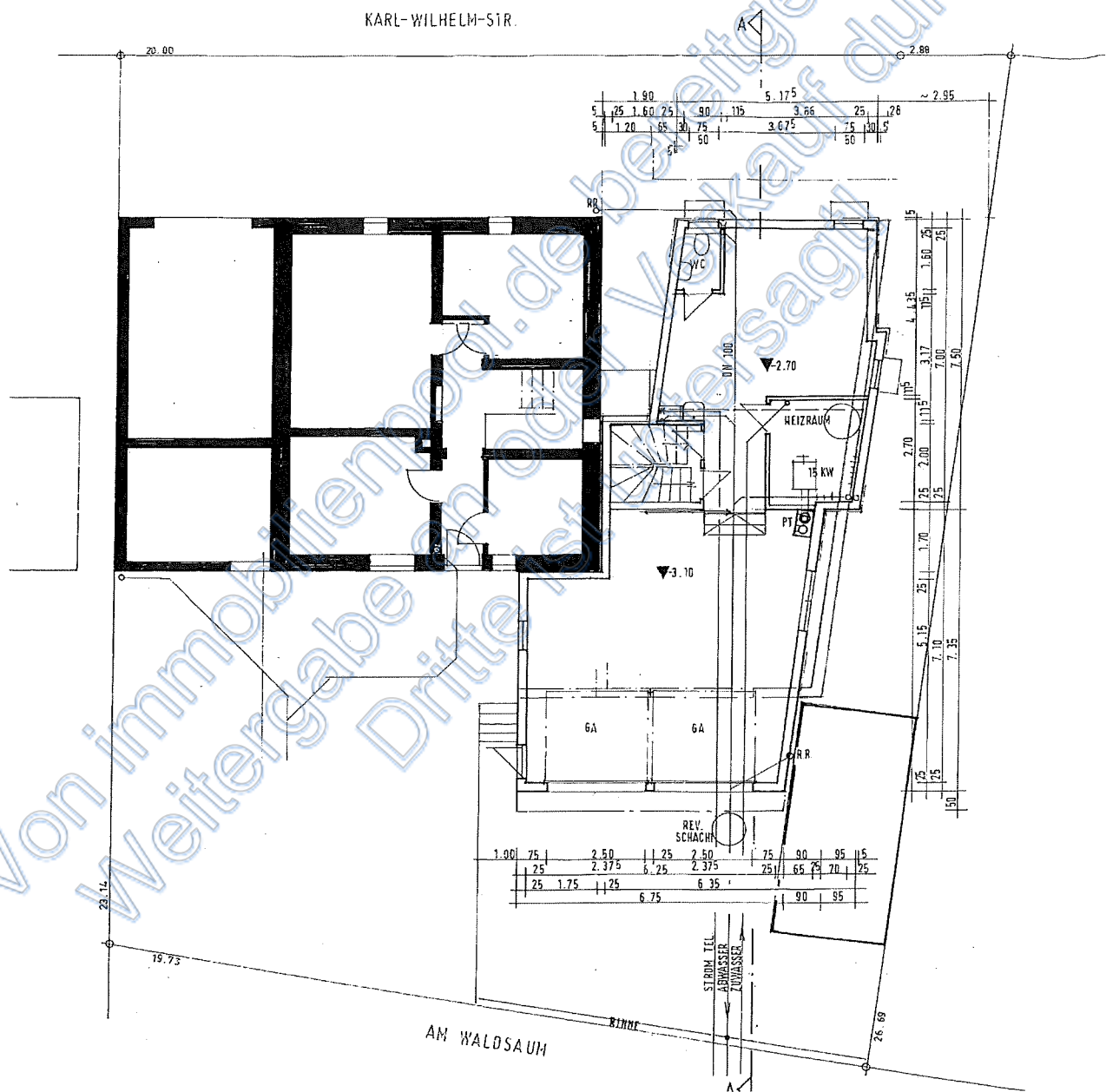
(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

**Gebäude:** Einfamilienhaus  
**Geschoss:** Erdgeschoss - Dachgeschoss  
**Fläche:** Wohnfläche des Einfamilienhauses  
**Unterlagen:** Bauantragspläne vom 08.09.2005, Ortsbesichtigung vom 03.07.2025  
**Aufmaß:** Nein; eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht

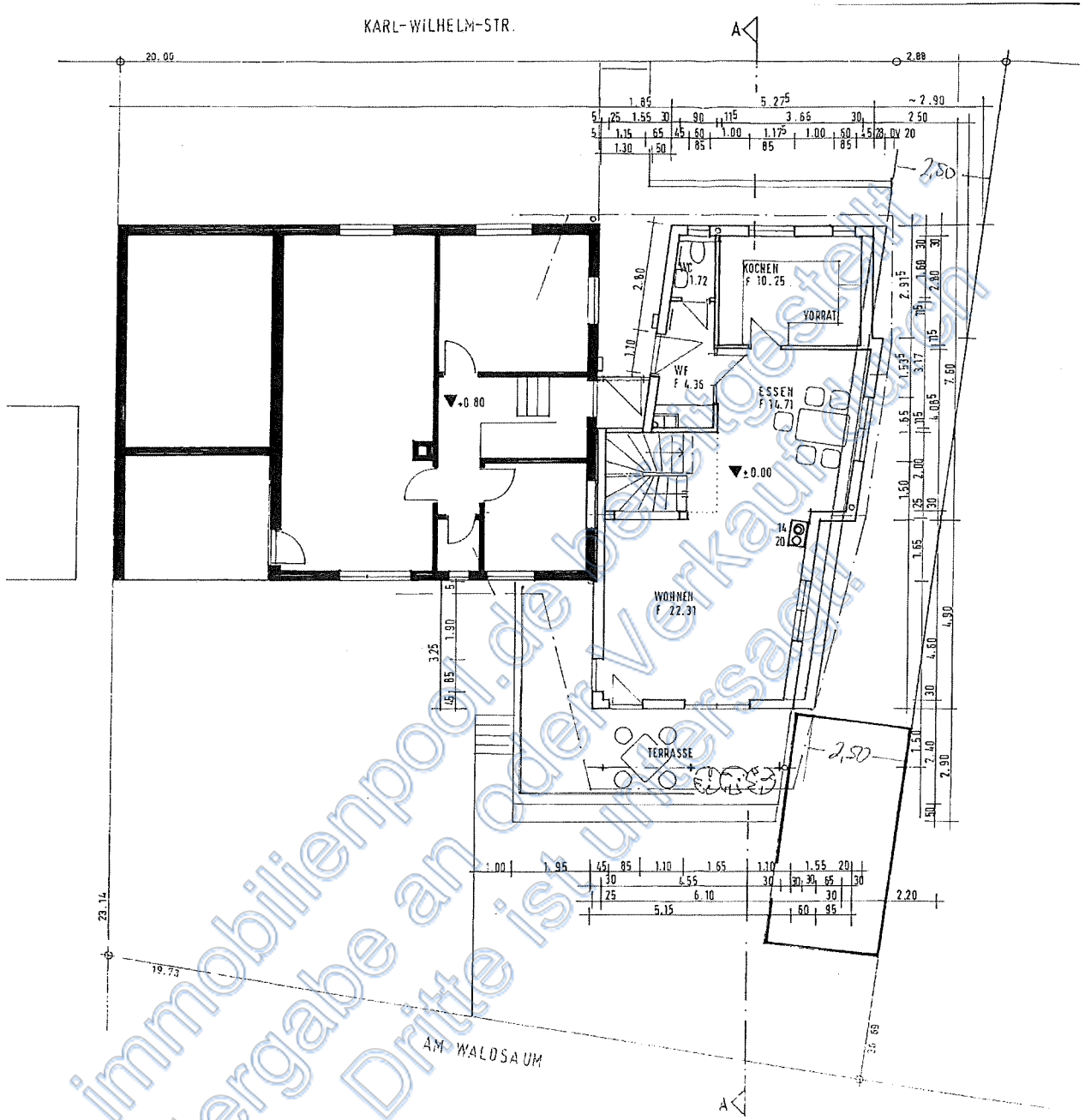
Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Raum- summe	Abzug für Putz 0,00%	Wohnfläche
<u>Erdgeschoss</u>							
Kochen					10,25	0,00	10,25 m <sup>2</sup>
Essen					14,71	0,00	14,71 m <sup>2</sup>
Windfang	Fläche aus den Planunterlagen übernommen. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.				4,36	0,00	4,36 m <sup>2</sup>
Gäste-WC					1,72	0,00	1,72 m <sup>2</sup>
Wohnen					22,31	0,00	22,31 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 1/4					6,00	0,00	6,00 m <sup>2</sup>
<u>Obergeschoss</u>							
Schlafen					17,71	0,00	17,71 m <sup>2</sup>
Badezimmer					10,51	0,00	10,51 m <sup>2</sup>
HA-Raum					2,45	0,00	2,45 m <sup>2</sup>
Flur	Fläche aus den Planunterlagen übernommen. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.				3,50	0,00	3,50 m <sup>2</sup>
Arbeit-, Sport- und Spielzimmer					23,21	0,00	23,21 m <sup>2</sup>
Balkon zu 1/4					1,70	0,00	1,70 m <sup>2</sup>
<u>Dachgeschoss</u>							
Gästezimmer	Fläche aus den Planunterlagen übernommen. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.				17,71	0,00	17,71 m <sup>2</sup>
Galerie					8,94	0,00	8,94 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Wohnfläche des Einfamilienhauses</b>							<b>145,08 m<sup>2</sup></b>

Baupläne; unmaßstäblich

**Grundriss Untergeschoss** (Hinweis: Vom Sachverständigen konnte die Übereinstimmung der Pläne mit dem tatsächlichen Zustand nicht überprüft werden, da ein Grundstücksbetretungsverbot ausgesprochen wurde.)

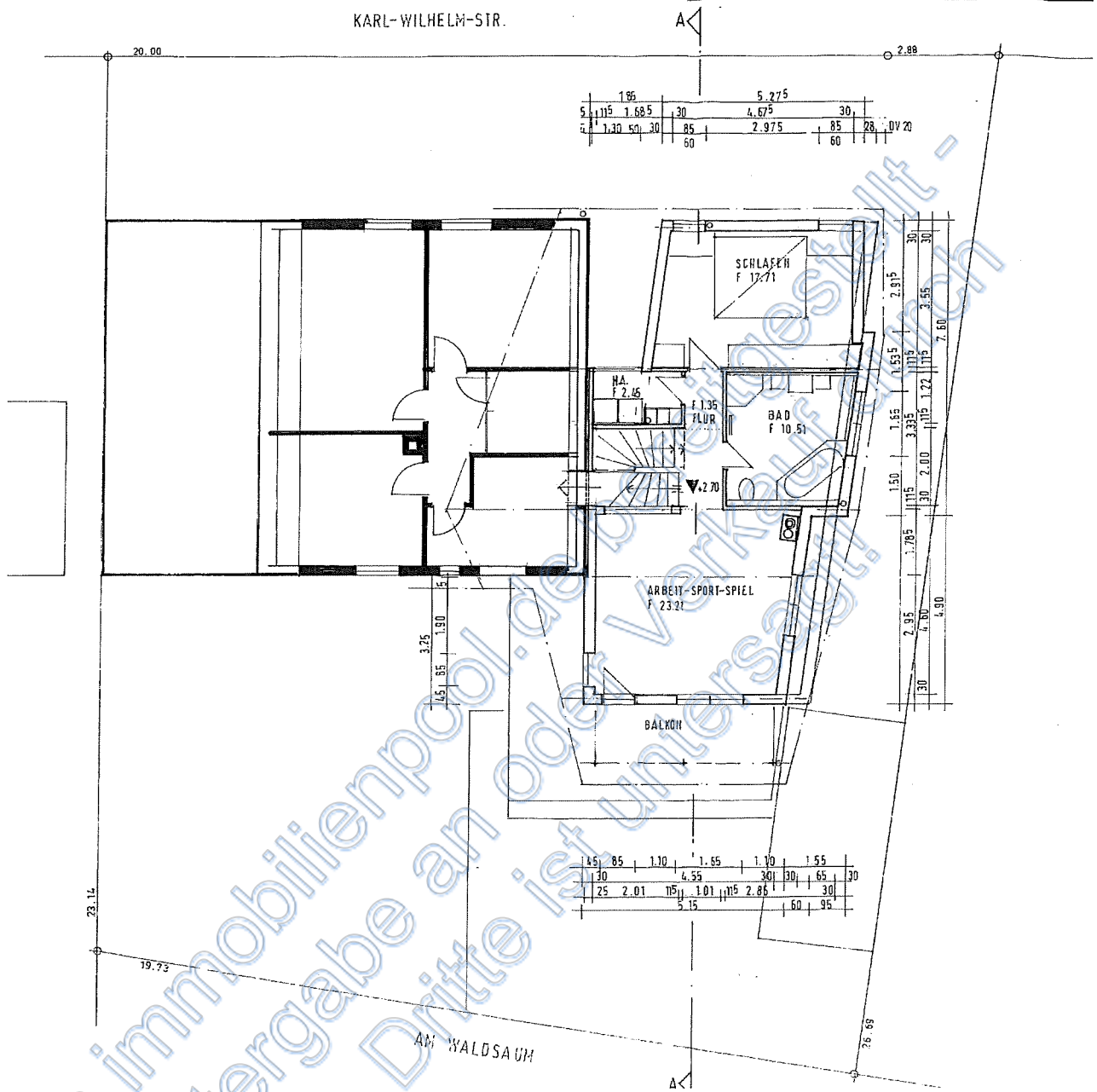


**Grundriss Erdgeschoss**



Von immobilienpool.de oder Verkaufsausschuss  
Weitergabe an Dritte ist untersagt

**Grundriss Obergeschoss**







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

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

## Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76359 Marxzell-Pfaffenrot, Karl-Wilhelm-Straße 19a

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude: Einfamilienwohnhaus Typ 2.11 (EG und OG, unterkellert, DG ausgebaut, einseitig angebaut) **Standardstufen nach Fertigstellung der Restarbeiten**

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23%	
Dächer				1		15%	
Außentüren und Fenster				1		11%	
Innenwände und -türen			1			11%	teils als renoviert bewertet
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%	
Fußböden			0,3	0,7		5%	als renoviert bewertet
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9%	
Heizung				1		9%	als erneuert bewertet
Sonst. techn. Ausstattung				1		6%	

Kostenkennwerte in EUR/m <sup>2</sup> BGF	615	655	785	945	1180	100%
-------------------------------------------	-----	-----	-----	-----	------	------

Das Gebäude befand sich zum Wertermittlungsstichtag im Zustand des "veredelten Rohbaus". Es sind noch Restarbeiten erforderlich. Diese Kosten der notwendigen Maßnahmen wurden beim Ansatz der Standardstufe beachtet und im Abschnitt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" in Abzug gebracht.

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	181 EUR/m <sup>2</sup>	0,69
Dächer	15%	142 EUR/m <sup>2</sup>	0,6
Außentüren und Fenster	11%	104 EUR/m <sup>2</sup>	0,44
Innenwände und -türen	11%	88 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	86 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fußböden	5%	45 EUR/m <sup>2</sup>	0,19
Sanitäreinrichtungen	9%	75 EUR/m <sup>2</sup>	0,32
Heizung	9%	85 EUR/m <sup>2</sup>	0,38
Sonst. techn. Ausstattung	6%	57 EUR/m <sup>2</sup>	0,24
<b>Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>864 EUR/m<sup>2</sup></b>	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			<b>3,5</b>

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



**Fotos vom Bewertungsobjekt**

Hinweis: Dem Sachverständigen wurde ein Grundstücksbetretungsverbot ausgesprochen. Somit war eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich.



**Foto 1:**  
Ansicht des Wohnhauses  
von der Karl-Wilhelm-Straße  
aus



**Foto 2:**  
Blick auf die Karl-Wilhelm-Straße



**Foto 3:**  
Ansicht des Wohnhauses  
von Osten aus



**Foto 4:**  
Blick auf das Wohnhaus von  
Norden aus



**Foto 5:**  
Blick auf das Wohnhaus von der  
Straße "Am Waldsaum" aus  
(Süden)



**Foto 6:**  
Blick auf das Wohnhaus von der  
Straße "Am Waldsaum" aus



**Foto 7:**  
Blick auf das Wohnhaus von der  
Straße "Am Waldsaum" aus



**Foto B:**  
Eingangsbereich zwischen den  
Häusern Karl-Wilhelm-Straße 19  
und 19a

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