



Kein Original
Gutachten!

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

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



Prof. Dr. David Lorenz

Mitglied in den Gutachterausschüssen von Karlsruhe, Rastatt und Gaggenau – Website: www.sv-lorenz.net

VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Schwarzwaldhochstr. 47, 76571 Gaggenau, Tel. (07204) 8389, Fax (07204) 8105, E-mail: david.lorenz@sv-lorenz.net

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Az: 2 K 90/24



Von immoBikenpool Weitergabe an Order ist angefragt!

Der Verkehrswert für das (**mit einer Doppelhaushälfte nebst Schopf**) bebaute Grundstück Flst.-Nr. 846 in 75045 Walzbachtal, Jöhlingen, Grombacher Straße 5 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 ermittelt zu

EUR 345.000,00

(in Worten: Dreiundfünfundvierzigtausend Euro).

Gaggenau, 27.03.2025
Az (SV-intern): WG 173/24-75045

Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung



Elektronisch signiert
Dr. David Philipp Lorenz
27.03.2025
11:41:00 +01



GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

	Seite
I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien.....	8
III. Wertermittlungsverfahren	10
IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen	14
V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	18
VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung	21
VII. Gebäudebeschreibung	27
– Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau	35
VIII. Verkehrswertermittlung/en	36
– Ermittlung Bodenwert	36
– Ermittlung Sachwert	38
– Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)	42
– Zusätzliche Angaben und Feststellungen	43
– Verkehrswert	44
IX. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
– Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) . Anlage 1, Blatt 1-13	
– Luftbild u. Lageplan Anlage 2, Blatt 1- 2	
– Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt Anlage 3, Blatt 1- 4	
– Grundbuchauszug Anlage 4, Blatt 1- 8	



I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer:

2 K 90/24

Beschluss vom:

15.11.2024

In Sachen:

Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsobjekt:

Doppelhaushälfte nebst Schopf

Flurstück-Nr.: 846

Straße: Grombacher Straße 5

Ort: 75045 Walzbachtal, Jöhlingen.

Wohnfläche

(ca.-Angaben; überschlägig ermittelt / ohne Gewähr des Sachverständigen):

EG .	ca.	61	qm
------	-----	----	----

DG .	ca.	44	qm
------	-----	----	----

Wohnfläche	ca.	105	qm
-------------------	------------	------------	-----------

zuzügl. Nutzflächenbereiche:

UG./Flur, Kellerraum, Heizraum, Öltankraum;

Spitzboden;

Hauszugang, Hoffläche, Schopf;

Vor-/Gartenbereich/e;

Hinweis: Aufgrund fehlender Planunterlagen wurden im Ortstermin die Außenmaße der baulichen Anlagen gemessen sowie einzelne Räume/Raumteile aufgemessen. Die mit Hilfe der vor Ort genommenen Maße überschlägig ermittelten Wohnflächen der baulichen Anlagen sind plausibel.

Für eine exakte Ermittlung der Wohnflächen wäre ein kostenintensives, vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) notwendig. Dies ist nach derzeitigem Kenntnisstand wirtschaftlich nicht vertretbar. Nach sachverständigem Ermessen würde sich hierdurch auch keine wesentliche Abweichung von den vorgenannten, überschlägig ermittelten Wohnflächen ergeben.

Hinweis: Maßgebend für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind nicht die ermittelten/geschätzten Wohnflächen, sondern die ermittelte/geschätzte Bruttogrundfläche (BGF = Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und deren konstruktive Umschließungen).



1. Auftraggeber/in: Amtsgericht Karlsruhe
Vollstreckungsgericht
Schlossplatz 23,
76133 Karlsruhe.
- 1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszug (Anlage 4).
- 1.b) Nutzer/Mieter: Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag wie folgt genutzt:

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

Besichtigt wurde das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen.
3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 Baugesetz.
Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe – Vollstreckungsgericht – vom 15.11.2024.

Auszug aus dem Beschluss vom 15.11.2024:

Im Zwangsversteigerungsverfahren

- betreibende Gläubigerin -

gegen



1)

- Schuldnerin -

2)

- Schuldner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Walzbachtal-Jöhlingen

- zu je Anteil 1/2- an

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Jöhlingen	846	Gebäude- und Freifläche	Grömbacher Straße 5	339	1032 BV Ifd. Nr. 1

hat das Amtsgericht Karlsruhe am 15.11.2024 beschlossen:

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

Wertermittlungsstichtag/e: 11.02.2025**Qualitätsstichtag/e: 11.02.2025**

4. Ortsbesichtigung: 16.01.2025, 12:00 Uhr

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

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

Hinweis: Bei dem Ortstermin am 16.01.2025 wurde dem Sachverständigen der Zutritt zum Bewertungsobjekt verweigert. Die Eigentümer waren nicht anwesend bzw. gewährten keinen Zutritt.

11.02.2025, 10:45 Uhr

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

Frau ;

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



5. Unterlagen:

Außen- und Innenbesichtigung des bewertungsrelevanten Anwesens; Wohn-/Nutzfläche/n u. BGF geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/Nutzfläche/n und BGF bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens; Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 16.01.2025 und 11.02.2025; Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen: 6.1 Grundbuchauszug vom 24.09.2024, Amtsgericht Achern.

6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des örtl. Gutachterausschusses.

6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.

6.4 Planunterlagen wurden auf Nachfrage des Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. sind nicht vorhanden.

6.5 Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage des Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.

7. Grundbuchdaten:

7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Jöhlingen, Blatt Nr. 1032.

7.2 Im Bestandsverzeichnis ist u.a. eingetragen:



Lfd.Nr. 1:

Flurstück-Nr. 846,
Grombacher Straße 5,
Gebäude- und Freifläche,
339 qm.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:

Siehe Grundbuchauszug, Anlage 4.

7.4 In Abt. II ist eingetragen:

Lfd.Nr. der Eintragung: 2:

Lastend auf dem Anteil Abt.I lfd.
Nr.3.2 (): Das Insolvenzverfahren ist eröffnet.

Lfd.Nr. der Eintragung: 3:

Zwangsversteigerungsvermerk.

Hinweis: Der Sachverständige geht für die Wertermittlung davon aus, dass die in Abt. II eingetragenen Belastungen keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes haben.



II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

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

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

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

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

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



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

Die ImmoWertV wurde in 2021 novelliert und trat am 01.01.2022 in Kraft (BGBl.I 2021, Nr. 44, 2805) – nachfolgend als ImmoWertV 2021 bezeichnet. Der Gesetzgeber, unter Zuständigkeit des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat es dabei allerdings nicht bei einer „Novellierung“ der bisherigen ImmoWertV belassen, sondern hat nunmehr mit der ImmoWertV 2021 ein umfassenderes Regelwerk geschaffen, welches nun auch die bisherigen Einzelrichtlinien in sich vereint.

Zur ImmoWertV 2021 gibt es zudem sogenannte Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), welche der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV enthalten. Diese Anwendungshinweise liegen in der finalen Fassung seit 20. September 2023 vor und werden vom Verordnungsgeber zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der ImmoWertV eröffnet ist.

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

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

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



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

III. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

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



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

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

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

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

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

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



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

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

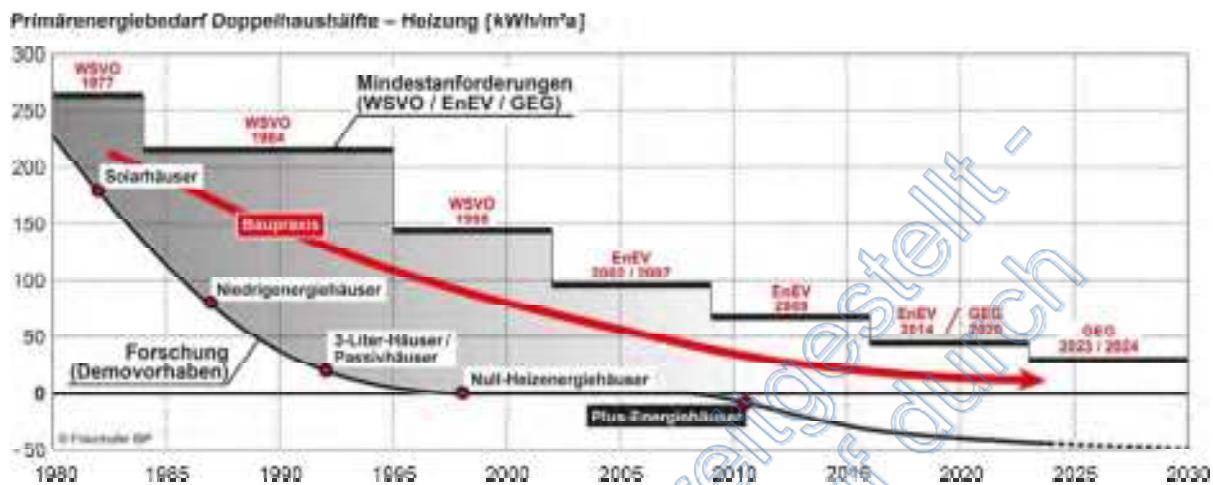
Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.

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

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

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

Entwicklung des energiesparenden Bauens¹



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

Energieausweis

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

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



VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:

1.1 Ort: Walzbachtal.

1.2 Ortsteil: Jöhlingen.

1.3 Straße: Grombacher Straße 5.

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

2. Verkehrslage, Entfernung:

2.1 Lage an der Straße:

Eckgrundstück (Ecke Jöhlinger Straße).

2.2 Straßenqualität:

Grombacher Str. als innerörtliche Erschließungsstraße mit Teil-/Sammelfunktion (Tempo-30-Zone); Jöhlinger Str. als Ortsdurchgangsstraße (L 559).

2.3 Entfernung zum Orts- bzw. Ortsteilzentrum:

Kirchplatz Jöhlingen ca. 250 m.

2.4 Gute Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:

Bus und S-Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):

Bus: ca. 200 m;

S-Bahn: ca. 550 m.

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):

Bretten: ca. 11,0 km;

Bruchsal: ca. 13,0 km;

Karlsruhe: ca. 16,0 km;



Autobahnanschluss (A5) :

ca. 10,0 km;

ICE-Bahnhof (Karlsruhe) :

ca. 17,0 km;

Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden) : ca. 55 km.

3. Wohnlage:

Mittlere ortsteilspezifische Wohnlage in Ortskernnähe.

4. Geschäftslage:

Keine/mäßige Geschäftslage.

5. Art der Bebauung/Nutzung
in der Straße/Ortsteil:

Bauweise mit überwiegend Wohnbebauung, nahegelegen bzw. Entlang der Jöhlinger Straße auch diverse gewerbliche Nutzungen;

Offene Bauweise;

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort/Ortsteil bzw. nahelegen vorhanden (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungsreichrichtungen);

Geschosszahl: überwiegend 1 ½ bis 2 ½ geschossige Bebauung/en.

6. Topographische Grundstückslage:

Ebene Lage.

7. Gestalt/Form/Größe:

Unregelmäßig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),

Grundstücksgröße: 339 qm;

Grundstückstiefe: ca. 21 m;

Straßenfront/Breite: ca. 14 m.



8. Erschließungszustand:
- 8.1 Straßenausbau:
Ausgebaute Erschließungsstraße.
 - 8.2 Gehweg/e bzw. Gehwegbereiche:
Beidseitig vorhanden.
 - 8.3 Öffentliche Parkierung:
Im Straßenraum.
 - 8.4 Öffentliches Grün:
Unmittelbar vorhanden (Jöhlinger Straße mit Grünstreifen).
 - 8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden.
 - 8.6 Immissionen:
Geringe Verkehrsimmisionen durch Grombacher Str.; teils deutlich wahrnehmbare Verkehrsimmisionen durch Jöhlinger Str. (Ortsdurchgangsstraße L 559);
keine sonstigen Immissionen/Beeinträchtigungen feststellbar/bekannt.
9. Ver-/Entsorgung /
Erschließungsbeiträge:
- Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz; Anschlüsse für Wasser, Strom, Telefon und Kanalisation vorhanden.
Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- u./o. kommunalabgabepflichtigen Vorhaben anstehen.

10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit: Einseitige Grenzbebauung in Teilbereichen des zu bewertenden Grundstücks; sonst offene Bebauung; augenscheinlich kein Überbau vorhanden.
11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse (normal gewachsener u. tragfähiger Baugrund).
- Für die Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituuation insoweit berücksichtigt, wie sie in Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen u./o. Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren: Kein Verfahren bekannt.
13. Denkmalschutz/Schutzstatus: Gemäß Amstauskunft stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.
Die Fläche liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.
14. Entwicklungsstufe: Baureifes Land.
15. Planungsrecht: Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans.



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal weist die Fläche als „Gemischte Baufläche (M)“ aus.

Es handelt sich um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich.

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

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

16. Ordnungsrecht:

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

17. Baulast/en:

Gemäß Auskunft durch die Baubehörde sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks Baulasten eingetragen.

18. Sonstige Rechte, Lasten
u./o. Beschränkungen:

Keine bekannt.



19. Altlastenkataster:

Gemäß Amtsauskunft (Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz) sind für das zu bewertenden Grundstück derzeit keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.

Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

20. Hochwassergefahrenkarte:

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb des bei HQ100¹ geschützten Bereiches. Das Grundstück liegt jedoch teilweise innerhalb eines als Überflutungsfläche HQ100 ausgewiesenen Bereiches.

21. Höhere Gewalt bzw.

sonstige Naturgefahren: Sehr geringes Risiko (siehe Anlage 1, Blatt 11, Naturgefahrenanalyse).

¹ Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch betrachtet einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, werden als sogenannte HQ100-Gebiete bezeichnet.



VII. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekt:

Doppelhaushälfte nebst Schopf

Flurstück-Nr.: 846

Straße: Grombacher Straße 5

Ort: 75045 Walzbachtal, Jöhlingen.

Baujahr:

Ursprungsbaujahr unbekannt; vermutlich ca. Mitte 1950er Jahre; spätere Teil-/Modernisierungen und Instandsetzungen (u.a. Austausch von Fenstern ca. 2002; Erneuerung der Heizzentrale ca. 2002).

Dachform:

Wohnhaus: Satteldach mit Dachgauen;
Schopf: Satteldach.

Wohnfläche

(ca.-Angaben; überschlägig ermittelt / ohne Gewähr des Sachverständigen):

EG.	ca.	61	qm
DG.	ca.	44	qm
Wohnfläche			ca. 105 qm

zuzügl. Nutzflächenbereiche:
UG./Flur, Kellerraum, Heizraum, Öltankraum;
Spitzboden;
Hauszugang, Hoffläche, Schopf;
Vor-/Gartenbereich/e;

Hinweis: Aufgrund fehlender Planunterlagen wurden im Ortstermin die Außenmaße der baulichen Anlagen gemessen sowie einzelne Räume/Raumteile aufgemessen. Die mit Hilfe der vor Ort genommenen Maße überschlägig ermittelten Wohnflächen der baulichen Anlagen sind plausibel.

Für eine exakte Ermittlung der Wohnflächen wäre ein kostenintensives, vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) notwendig. Dies ist nach derzeitigem Kenntnisstand wirtschaftlich nicht vertretbar. Nach sachverständigem Ermessen würde sich hierdurch auch keine wesentliche Abweichung von den vorgenannten, überschlägig ermittelten Wohnflächen ergeben.



Hinweis: Maßgebend für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind nicht die ermittelten/geschätzten Wohnflächen, sondern die ermittelte/geschätzte Bruttogrundfläche (BGF = Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und deren konstruktive Umschließungen).

Gebäudenutzung/en:

Doppelhaushälfte

UG.: Flur, Kellerraum, Heizraum, Öltankraum.

EG.: Eingangsbereich/Windfang mit Garderobe, Flur, Diele, Bad/WC, Küche, Wohn-/Esszimmer;

Hauszugang, Hoffläche; Vor-/Gartenbereich/e.

DG.: Flur/Diele, Dusche/WC, 3 Zimmer.

Spitzboden: 1 Raum, teil-/ausgebaut, kein Aufenthaltsraum gem. Landesbauordnung Baden-Württemberg; Zugang über Raumspartreppe.

Schopf

EG.: PKW-Stellfläche, Abstell-/Lagerfläche;

DG.: Abstell-/Lagerfläche.

Geschosskonstruktion/en:

Massivbauweise.

Fundamente:

Beton u./o. Bruch-/Natursteine.

Kellerwände:

Überwiegend Mauerwerk, ggf. teils Beton; Schopf ohne Unterkellerung.



Außenwände/Fassade:	Mauerwerk, Putzfassade mit Anstrich; Sockel Straßenseite in Sandstein, sonst mit Polygonalplattenbekleidung; Teilbereich Schopf (Giebelseite) mit Holzbeplankung.
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. teils Leichtbau.
Geschossdecke/n:	Teils FT-/Betondecke/n, teils Holzbalken-/Decken.
Treppe/n:	Zweiläufige Holz-/Wangentreppe mit Zwischenpodest, Holzstufen u. Holzgeländer, zwischen EG. und UG. als einläufige Massivtreppe (Betonblockstufen mit Beschichtung); Zugang Spitzboden über Raumspartreppe mit Holzstufen; Zugang DG. Schopf über einfache Holzstiege.
Aufzüge:	Keine Aufzugsanlage vorhanden.
Türen/Tore:	Kunststoff-/Hauseingangstürelement mit Isolierglaseinsatz; Holz-/Innentürelemente bzw. furnierte Türelemente.
Fenster:	Kunststoff-/Isolierglasfenster mit Rollladen, überwiegend zusätzl. mit Holz-/Klappläden; Holz-/Dachliegeisoliertglasfenster ohne Rolladen.
Deckenflächen:	Überwiegend Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung, teils Holz-/Deckenbekleidungen (Paneele u./o. Nut



u. Feder), vereinzelt m. integrierter Beleuchtung;

UG. überwiegend mit Styroporplattenbekleidungen, teils Roh-/Decken.

Wandfläche/n:

Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung;

Küche mit Fliesenspiegel;

Sanitärräume mit Fliesen raumhoch;

UG. teils Roh-/Wände mit Anstrich.

Bodenbeläge:

Laminat-, Fliesen- und Holzdielenbodenbeläge;

Küche mit Fliesenbelag;

Sanitärräume mit Fliesenbelägen;

UG. teils mit Kunststoffbodenbelag, teils Betonboden mit Beschichtung;

Schopf mit Betonboden.

Heizung/Warmwasserversorg./

Kühlung:

Warmwasser-/Zentralheizung m. Heizkörper/Radiatoren mit Thermostattventilen (Heizmedium Öl, Baujahr Heizzentrale ca. 2002, 4 Kunststoff-/Öltanks mit je 1.000 Ltr. Fassungsvermögen); Sanitärräume mit Handtuch-/Heizkörper;

Wohn-/Esszimmer mit zusätzl. Feststoffofen;

Zentrale Warmwasserversorgung.

Sanitäranlage/n:

UG.: Hausanschlüsse;

EG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Bad/WC mit Eck-/Einbaubadewanne, Waschbecken mit Unterschrank und WC;

DG.: Dusche/WC mit Einbaudusche mit Duschkabine, Waschbecken mit Unterbau und WC.



Elektroinstallation:

Teil-/modernisierte, durchschnittliche E-Ausstattung/en und E-Verteilung/en;
FS-Anschlüsse, SAT-Anlage;
Klingel-/Gegensprechanlage;
Schopf mit Stromanschluss.

Einbauküche/n:

Eigentümereigene Einbauküche vorhanden, ohne Bewertung.

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

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

Einbauten/Schränke:

Keine wertrelevanten vorhanden.

Besondere Einbauten:

Wohn-/Esszimmer mit Feststoffofen.

Dachkonstruktion/en:

Wohnhaus: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Dachgauben, Zwischensparrendämmung und mit Biberschwanzziegeleindeckung;

Schopf: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Biberschwanzziegeleindeckung.

Grundrissgestaltung:

Baujahresgemäße, funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en;
Küche und Sanitärräume jeweils mit Tageslicht;
Schopf mit PKW-Stellfläche und Abstell-/Lagerfläche vorhanden.

**Barrierefreiheit:**

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

Bauauflagen o. behördl. Be-

schränkungen/Beanstandungen: Gemäß Amtsauskunft liegen für das Bewertungsobjekt keine Bauauflagen oder behördl. Beschränkungen/Beanstandungen vor.

Außenanlagen:

Hoffläche mit zweiflügeligem Edelstahl-/Hoftor;
Hoffläche befestigt mit Betonpfastersteinen;
Hauseingang mit Überdachung (Holzkonstruktion mit Kunststoffstegplatteneindeckung);
Außenwasseranschluss;
Teilbereiche mit Grenz-/Gartenzaun (teils Stabmatten, teils Maschendraht);
Vor-/Gartenbereiche bepflanzt/begrünt.



Abschließende Beurteilung

Gesamteindruck:

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einem teils baujahresgemäßen, überwiegend teil-/modernisierten und normalen¹ Unterhaltungszustand.

Zum Wertermittlungsstichtag besteht in Teilbereichen baujahresgemäßer Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf.

Ausstattungsqualität:

Durchschnittliche Ausstattungsqualität.

Vermiet-/Vermarktbarkeit
bzw. Drittverwendung:

Vermiet-/Vermarktbarkeit ist grundsätzlich gegeben und kann als durchschnittlich beurteilt werden.

¹ Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt nach folgender Abstufung:

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

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

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

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

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

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



Hinweise zur Gebäudebeschreibung

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

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

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



Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau

Nachfolgende Mängel/Schäden bzw. nachfolgender Instandhaltungsrückstau wurde im OT augenscheinlich vom Sachverständigen festgestellt u./o. gem. Eigentümer-/Mieter-/Bekunden bekannt:

- Teil-/Instandsetzung der Kunststoff-/Isolierglasfenster (Einstellen/Nachstellen der Beschläge, ggf. Austausch von Fensterdichtungen);
- Teil-/Instandsetzung der Holz-/Dachliegeisolierglasfenster (Einstellen/Nachstellen der Beschläge, ggf. Austausch von Fensterdichtungen, Malerarbeiten in Teilbereichen);
- Teil-/Instandsetzung Bodenbeläge (u.a. Ausbesserung der Fliesenbodenbeläge in Teilbereichen (vereinzelt Rissbildungen) sowie Ausbessern, Abschleifen u. Versiegeln/Ölen der Holz-/Dielenbeläge);
- Diverse Verputz-, Maler- und Tapezierarbeiten in den Wohnräumen;
- Teil-/Instandsetzung Holz-/Innentürelemente nebst Zargen (Ausbesserungsarbeiten in Teilbereichen);
- Teil-/Instandsetzung Kamin (Versottung in Teilbereichen erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung Kellerwände (aufsteigende Bodenfeuchte in Teilbereichen erkennbar);
- Beseitigung Holzwurmbefall in Teilbereichen des Schopfes (siehe Hinweise unten);
- Gärtnerische Instandsetzungsarbeiten (Beseitigung Wildwuchs);
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten (u.a. Erneuerung dauerelastische Silikonfugen Sanitärbereiche).

Für die Verkehrswertermittlung wird die **Wertminderung** (nicht Reparatur-/Instandsetzungskosten) wegen vorhandenem Instandhaltungsrückstau nach sachverständiger Ermessen geschätzt mit insgesamt rd. **€ 20.000,-**.

Hinweise auf Holzwurmbefall: Im Ortstermin wurde in Teilbereichen des Schopfes (Holzstiege und einzelne Deckenbalken) Hinweise auf einen akuten Holzwurmbefall festgestellt. Es konnte allerdings im Ortstermin nicht beurteilt werden, ob es sich um einen lokal begrenzten oder um einen großflächigeren Befall handelt.

Es wird daher empfohlen, einen Spezialisten für Holzschutz hinzuzuziehen, um diese Frage zu klären und um entsprechende Gegebenmaßnahmen zu ergreifen. Sollte die Begutachtung ergeben, dass es sich um einen großflächigeren Befall handelt und die Notwendigkeit bestehen, kostenintensive Maßnahmen (die über die Behandlung von einzelnen Hölzern/Deckenbalken hinausgehen) zu ergreifen, so sind diese Kosten in marktüblichen Umfang noch vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.



VIII. Verkehrswertermittlung/en

Ermittlung Bodenwert

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	846	339,00 qm
Gebäude-/Freifläche		339,00 qm

Wertermittlungsstichtag: **11.02.2025**

Der Bodenrichtwert beträgt – nach Auskunft des Gutachterausschusses – in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2024 qm/ebf. 320,00 €

Bodenrichtwertzone: 35300003 (B, M, EFH/ZFH, 500 qm)

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

Bodenwert in €/qm	320,00 €
Grundstücksgrößen-Umrechnung (x 1,11/1,00)	355,20 €
Ermittelter Bodenwert in €/qm	355,20 €
Bodenwert	339,00 *
Bodenwert gerundet	339,00 qm
	355,20 € = 120.412,80 €
	= 120.413,00 €

Hinweise zur Bodenwertermittlung

Marktanpassung:

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal hat ergeben, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2024 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

Grundstücksgrößen-Umrechnung:

Das zu bewertende Grundstück weist im Vergleich zur Mehrzahl der übrigen Grundstücke derselben Bodenrichtwertzone bzw. im Vergleich zu dem sogenannten „Bodenrichtwertgrundstück“ eine Untergröße auf. Aufgrund dieser Größenabweichung – das Bodenrichtwertgrundstück hat gemäß Richtwertdefinition eine Größe von 500 qm – erfolgt eine Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Hilfe der vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal herangezogenen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten (siehe nachfolgende Tabelle).



Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten
(Auszug „Hinweise zur Ableitung und Verwendung der städtebaulichen Bodenrichtwerte 01.01.2024“, Gutachterausschuss Bruchsal)

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
< 250 m ²	1,24
250 m ²	1,19
300 m ²	1,14
350 m ²	1,10
400 m ²	1,06
450 m ²	1,03
500 m ²	1,00

Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen und Hinweise aus den vom Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal veröffentlichten „Hinweisen zur Ableitung und Verwendung der städtebaulichen Bodenrichtwerte 01.01.2024“ verwiesen (abrufbar über das Bodenrichtwertinformationsystem Baden-Württemberg Boris-BW: <https://www.gutachterausschussebw.de>).

**Ermittlung Sachwert**

Wertermittlungsstichtag: 11.02.2025

Nutzungsgruppe: 2.01 Doppelhaushälfte

Standardstufe: 2 bis 3

Baujahr: Unbekannt, vermutlich Mitte 1950er Jahre

Stichtagsjahr: 2025

Bruttogrundfläche/BGF gem. ImmoWertV, Anlage 4 rd. 238 qm

Hinweis: Die Ermittlung der BGF wurde überschlägig durchgeführt und erfolgte gemäß den Vorgaben der ImmoWertV.

Normalherstellungskosten 2010: 745 €/qm

BGF * NHK 2010 = 177.310 €

Herstellungskosten 2010 (Wohnhaus) 177.310 €

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) 2010: 70,8

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) IV. 2024: 130,8

Veränderungsrate: 84,7 %

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Wertermittlungsstichtag: 327.492 €

Regionalfaktor: * 1,0

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Stichtag im örtlichen Grundstücksmarkt: 327.492 €

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1: 80 Jahre

Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1 u. 2: 35 Jahre

Wertminderung wegen Alters (linear) 56,25 %

Wertminderung - 184.214 €

Zuschlag für werthaltige in der BGF nicht
erfasste Bauteile (Zeitwert)
(Dachgauben, Vordach) + 7.000 €Zuschlag für Einbauten (Zeitwert)
(Feststoffofen) + 500 €

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus 150.778 €



Zusammenstellung der Sachwerte

1. Wohnhaus		150.778 €
2. Schopf (pauschal)		7.500 €
Gebäudewert/e insgesamt		<u>158.278 €</u>
Wertansatz bauliche/sonstige Außenanlagen	+	6.500 €
Wert der baulichen u. sonstigen Anlagen		164.778 €
Bodenwert	+	120.413 €
Vorläufiger Sachwert		<u>285.191 €</u>
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor * (Marktanpassung)		1,28
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		365.044 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zuschläge	+	0 €
Abschläge (Instandhaltungsrückstau)	-	20.000 €
Marktangepasster Sachwert		<u>345.044 €</u>
Marktangepasster Sachwert (gerundet)		345.000 €

Hinweise zur Sachwertermittlung

NHK-Ansatz:

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden auf der Grundlage der mit Anlage 4 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Der jeweils gewählte NHK-Ansatz wurde unter Berücksichtigung der Standardmerkmale der baulichen Anlagen, von durchgeführten Modernisierungen sowie (soweit zutreffend) der angesetzten, notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen festgelegt.

Nach sachverständigem Ermessen sind die gewählten Ansätze dem Wertermittlungsobjekt angemessen.

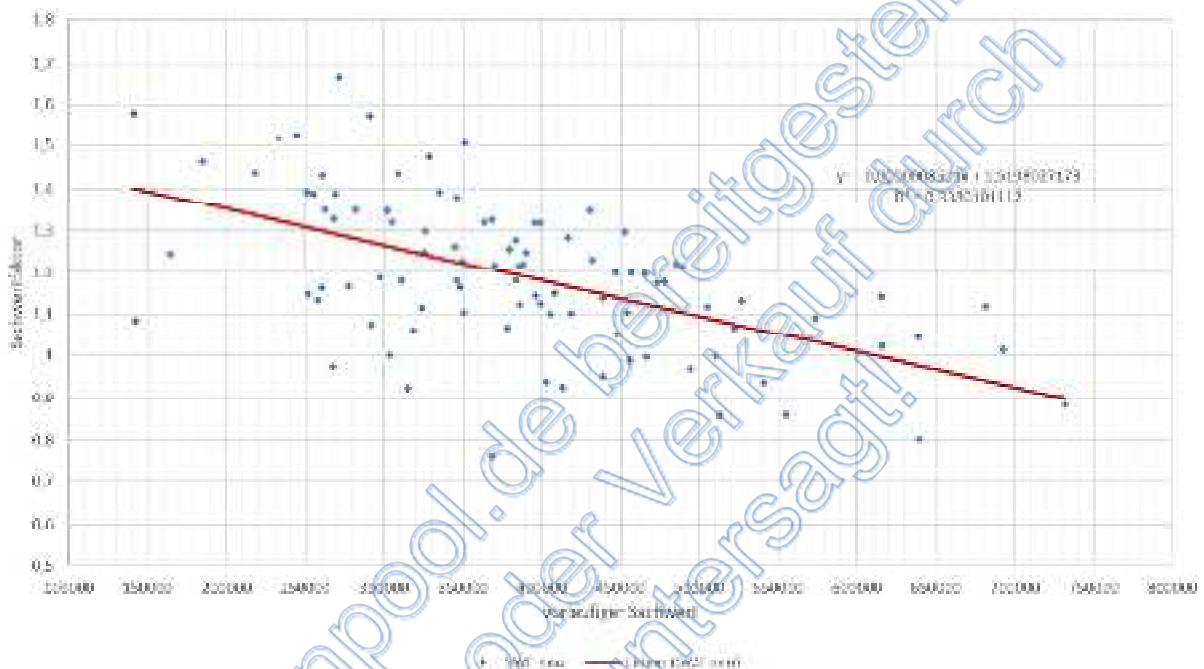
Marktanpassung:

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts am fiktiv schadensfreien Objekt der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie Kosten für Baumängel/Bauschäden/Instandsetzungsstau erfolgt anschließend ohne Marktanpassung.

Durch die Anwendung des Sachwertfaktors sollen die allgemeinen Wertverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes berücksichtigt werden.

Die Sachwertfaktoren für den örtlichen Grundstücksmarkt werden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal ermittelt und im jeweiligen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht (siehe nachfolgende Abbildung).

Auszug Grundstücksmarktbericht 2024 Bruchsal, S. 27
Sachwertfaktoren für Doppel-/Reihenhausgrundstücke,
Stichtag 01.01.2024



Die vom Gutachterausschuss ermittelte Regressionsfunktion (siehe oben) führt bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. € 285.000,- zu einem Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,28. Der Sachwertfaktor kann auch näherungsweise aus der obenstehenden Abbildung entnommen werden. Gemäß Grundstücksmarktbericht liegen keine Erkenntnisse über Korrelationen zwischen der Höhe der Sachwertfaktoren und Merkmalen wie Restnutzungsdauer, Standardstufe, Wohnfläche, Baujahr, etc. vor. Auf eine diesbezügliche Anpassung des Sachwertfaktors wird daher verzichtet.

Restnutzungsdauer:

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 35 Jahren wurde vom Sachverständigen unter Berücksichtigung

- 1). der als Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 veröffentlichten Orientierungswerte für die üblichen Gesamtnutzungsdauern von baulichen Anlagen,
- 2.) des als Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 veröffentlichten Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen,
- 3.) des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards,
- 4.) durchgeführter Modernisierungen u./o. Instandsetzungen, sowie
- 5.) der im Gutachten angesetzten Instandsetzungsmaßnahmen

sachverständig geschätzt.



Letztlich handelt es sich bei der Restnutzungsdauer immer um eine Prognose, die im Allgemeinen aus Erfahrungen der Vergangenheit abgeleitet wird, so dass eine marktgerechte Schätzung erforderlich ist. Nicht die einfache Näherungs-Rechenformel und auch nicht das detaillierte Modell zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer dürfen daher dazu verleiten, die Schätzung der Restnutzungsdauer auf ein Jahr genau vorzunehmen, dies täuscht nur eine nicht bestehende Genauigkeit vor. Eine Rundung auf 5 Jahre scheint sachgerecht.“ (Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Online-Datenbank, 145. Ergänzung, 2024, Kapitel 4.3.5 Restnutzungsdauer)

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

**Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)**

* Nettokalmtmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	NKM jährlich
EG.	61,00	9,00	549,00	6.588,00 EUR
DG.	44,00	9,00	396,00	4.752,00 EUR
Spitzboden (pauschal)			50,00	600,00 EUR
Schopf (pauschal)			80,00	960,00 EUR
Summe rd.	qm 105,00		1.075,00	12.900,00 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der Netto-Kalmtmiete, rd. 16,00% - 2.064,00 EUR

* jährlicher Reinertrag = 10.836,00 EUR

* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist). Bodenwert/-anteil * Liegenschaftszinssatz 120.413,00 1,50% - 1.806,20 EUR

* Ertrag der baulichen Anlagen = 9.029,80 EUR

* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen gem. ImmoWertV 35 Jahre

* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins von 1,50% * 27,080

* Ertragswert der baulichen Anlagen = 244.526,98 EUR
* Bodenwert des bebauten Grundstücks + 120.413,00 EUR

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 364.939,98 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Abschlag (Instandhaltungsrückstau) - 20.000,00 EUR
* Zuschlag + 0,00 EUR
* Marktangepasster Ertragswert = 344.939,98 EUR

Marktangepasster Ertragswert (gerundet)	= 345.000,00 EUR
--	------------------

**Zusätzliche Angaben und Feststellungen**

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

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

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

a) Mieter/Pächter:

Es besteht zum Stichtag kein Miet-/Pachtvertrag. Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

b) Gewerbebetrieb:

Es wurde im Ortstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Wertrelevante, eigentümereigene Maschinen- und Betriebseinrichtungen waren im Ortstermin nicht vorhanden.

d) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
Keine bekannt.

e) WEG-Verwalter:

-



Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV, ImmoWertA und führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert vom Sachwertverfahren abgeleitet.
Zusätzlich wurde zur Plausibilisierung das Ertragswertverfahren angewandt und der Ertragswert nachrichtlich ausgewiesen.

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



Der Verkehrswert für das (**mit einer Doppelhaushälfte nebst Schopf**) bebaute Grundstück Flst.-Nr. 846 in 75045 Walzbachtal, Jöhlingen, Grombacher Straße 5 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **11.02.2025** ermittelt zu

EUR 345.000,00

(in Worten: Dreiundhundertfünfundvierzigtausend Euro).

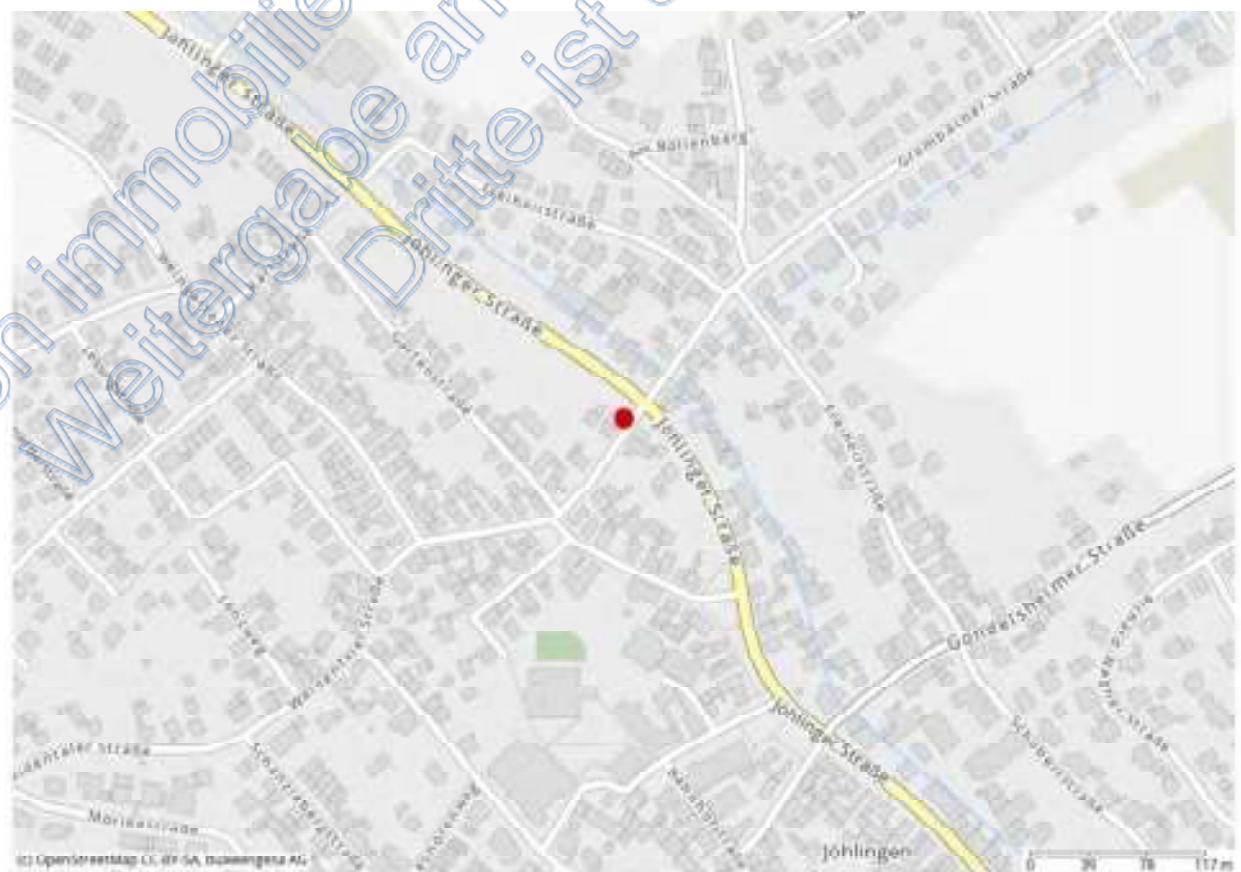
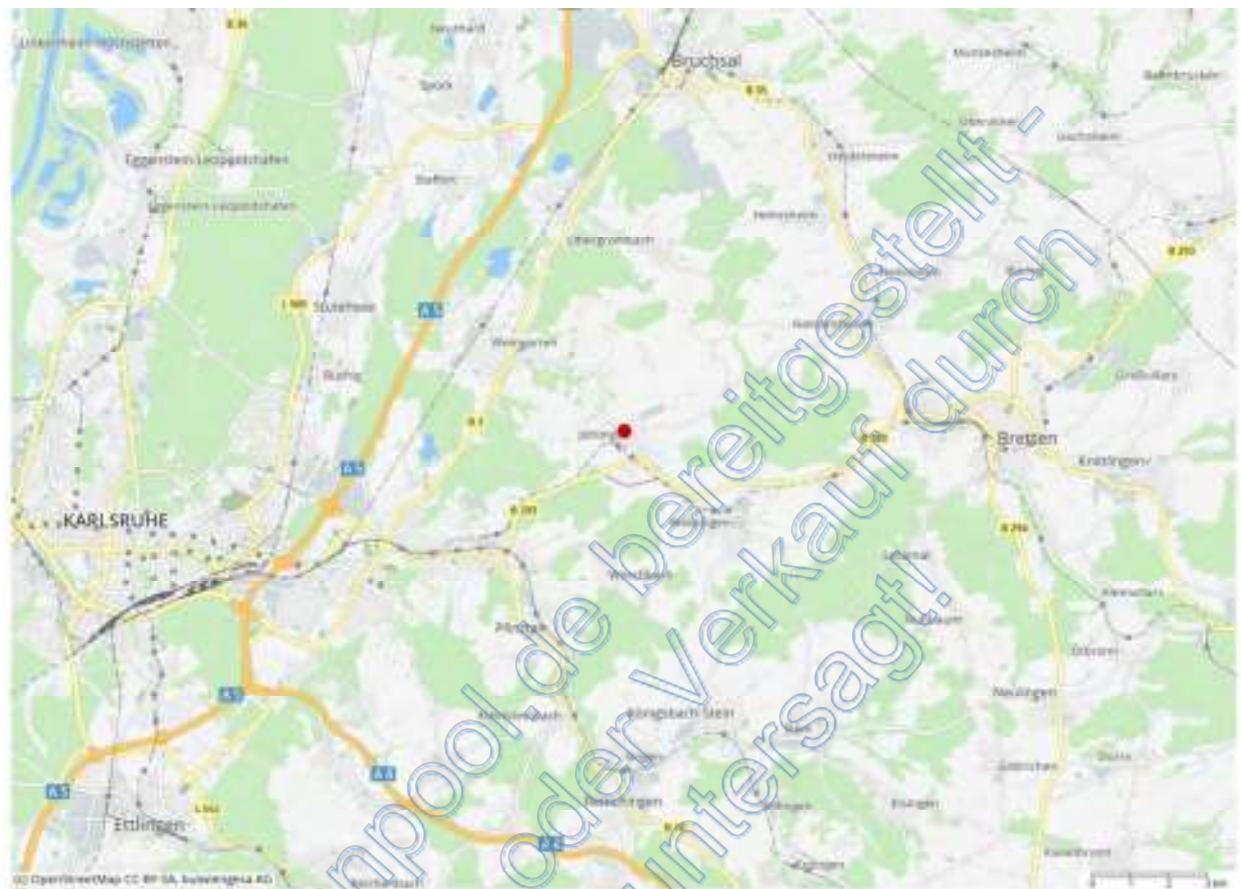
Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gaggenau, 27.03.2025

Der Sachverständige



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

**Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 1****Übersichtskarte und näheres Umfeld**

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

**Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 2****Steckbrief Walzbachtal**

Die Gemeinde Walzbachtal gehört zum Landkreis Karlsruhe im Bundesland Baden-Württemberg. Walzbachtal zählt 9.938 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 4.583 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,17 Personen beträgt. Walzbachtal ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) innerhalb keines Verdichtungsraumes. Das BBSR teilt Walzbachtal räumlich der Wohnungsmarktre-gion Karlsruhe zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifi-ziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 be-läuft sich auf Ebene der Gemeinde Walzbachtal auf 67 Personen. Damit weist Walzbachtal im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 3.197 bzw. 2.304 Personen und die Altersklassen 65+ und 18-24 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 304 bzw. 345 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 41,9% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 32,9% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 25,2% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 28,4% (Deutschland: 21,4%) kann der Le-bbensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 19,7% (Deutschland: 16,8%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 18,2% (Deutschland: 22,6%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Walzbachtal rund 34,1% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%), 23,2% CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%) und 12% FDP (Bundesland Baden-Württemberg: 10,5%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Walz-bachtal rund 25,7% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 23,8% CDU/CSU (Deutschland: 24,1%) und 8,6% AfD (Deutschland: 10,3%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 33,4% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 17,7% (Deutschland: 20,3%) und SPD mit 14,8% (Deutschland: 13,9%) die meisten Stimmen.

Walzbachtal weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 4.621 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.800 Einfamilienhäuser und 2.821 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 39% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 22,6% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (19,8%) und 7+ Räumen (19,3%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,53% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies ent-spricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 142 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 6,1% oder 27.400 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 7,1% bzw. einer Zunahme von 14.603 Haus-halten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 3****Wohnlagequalität** (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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

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

in das Berechnungsmodell ein.

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

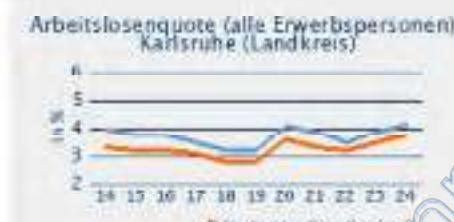
- Sehr gute Wohnlage
Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden, sowie besonders begehrte Wohnlagen
- Gute bis sehr gute Wohnlage
Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane "In-Viertel", ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image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

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

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 4**Einwohnerdichte**

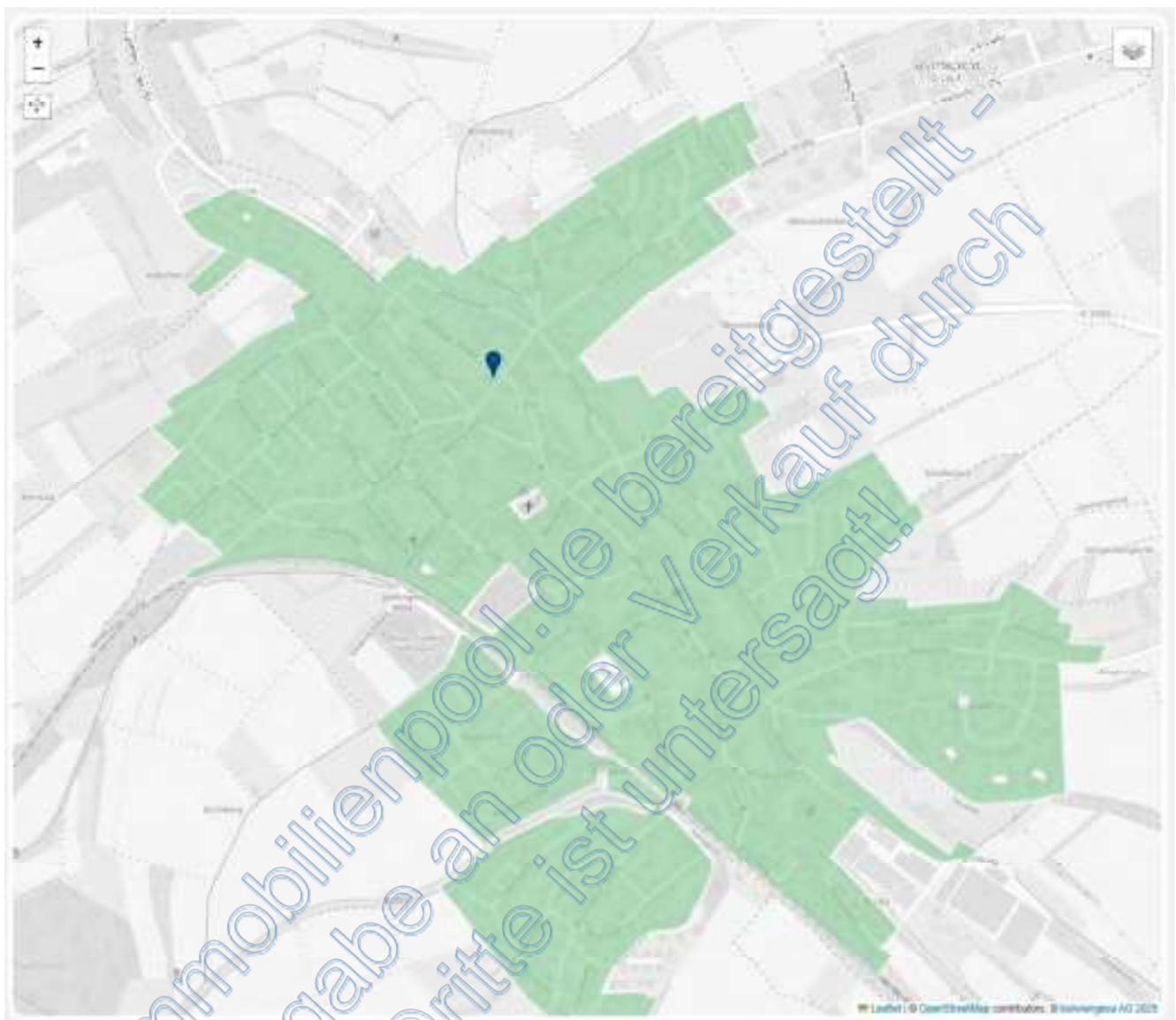
Demografie: Walzbachtal und Karlsruhe (Landkreis) (Kreis)						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Einwohner						
Walzbachtal	8.718	8.854	8.811	8.863	8.937	8.933
Karlsruhe (Landkreis) (Kreis)	444.232	445.101	446.052	445.457	446.510	446.032
Anteil nach Altersgruppen						
0 bis unter 18	16,8	16,7	16,8	16,8	17,1	17,2
19 bis unter 29	12,1	11,8	11,5	11,3	11,1	11,1
30 bis unter 60	50,2	50,1	50,1	50,0	49,8	49,6
60 Jahre und älter	21,1	21,4	21,6	21,8	21,6	22,2
Anteil Haushalte nach Größe						
mit 1 Person	36,9	35,4	36,5	36,1	35,7	35,7
mit 2 Personen	37,3	37,4	37,6	37,8	37,8	37,8
mit 3 Personen	12,1	12,0	11,9	11,8	11,8	11,8
mit 4 und mehr	14,3	14,2	14,0	13,7	13,7	13,7
mit 0 Personen je Häuslichkeit	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Natürliche Bevölkerungsveränderung und Wanderung: Karlsruhe (Landkreis)						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Geboren	4.056	4.117	4.351	4.035	3.628	
Sterben	4.759	4.920	5.147	5.232	5.123	
Natürliche Bevölkerungssaldo	-703	-803	-796	-1.197	-1.494	
Zuwäge	32.300	30.600	31.004	30.436	30.644	
Fortzuge	31.275	29.177	28.271	30.040	32.292	
Wanderungssaldo	1.025	2.423	2.003	7.366	8.412	

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 5**Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote****SVP-Beschäftigte: Karlsruhe (Landkreis)**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19-24
Beschäftigte SVP	158.454	158.754	161.745	164.210	168.058	169.017	161.510
SVP-Beschäftigte: Karlsruhe (Landkreis)							
Herstellung - Kunst- und Verarbeitungsgewerbe	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,8 %
Technik, Medien, Telekommunikation	7,9 %	7,7 %	7,8 %	7,8 %	7,8 %	7,8 %	7,8 %
Produktion des Gewerbes (WZL)	21,8 %	21,7 %	21,2 %	21,2 %	21,2 %	20,7 %	20,7 %
Handel, Dienstleistungen und Gastgewerbe	2,7 %	2,7 %	2,1 %	2,1 %	2,4 %	2,4 %	2,4 %
Groß- und Einzelhandel	10,4 %	10,5 %	10,1 %	10,1 %	10,2 %	10,2 %	10,2 %
Hotels und Restaurants	0,9 %	1,1 %	1,3 %	1,3 %	0,9 %	0,9 %	0,9 %
Summe	50,5 %	50,5 %	50,5 %	50,5 %	51,5 %	54,5 %	54,5 %
Sozialleistungen, Verwaltung und Dienstleistungen	11,2 %	11,2 %	10,7 %	11,7 %	11,7 %	11,7 %	11,7 %
Öffentliche Verwaltung	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,7 %	4,7 %	4,9 %	4,9 %
Land-, Forstwirtschaft, Fischerei	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %
Gesundheitswesen	2,1 %	2,1 %	2,0 %	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,1 %
Branenburg/Elbe	2,7 %	2,7 %	2,7 %	3,2 %	3,2 %	3,4 %	3,4 %
Gesundheit/Sozial	10,7 %	10,7 %	10,2 %	10,2 %	11,0 %	11,3 %	11,3 %
Summe	21,7 %	21,7 %	20,7 %	20,7 %	21,2 %	21,5 %	21,5 %

Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen): Karlsruhe (Landkreis)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19-24
Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen): Karlsruhe (Landkreis)							
Karlsruhe (Landkreis)	2,2 %	2,5 %	2,3 %	2,2 %	2,2 %	2,2 %	2,0 %
Alemann.-Oberschw.-DKU-Region	2,3 %	2,1 %	1,9 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %
Baden-Württemberg	2,7 %	4,1 %	3,9 %	3,5 %	3,4 %	4,2 %	1,9 %
Deutschland	5,2 %	6,5 %	6,7 %	6,8 %	5,7 %	6,2 %	5,0 %
Anteil der Arbeitslosen gesamt:							
Marktbeschäftigte	7,0 %	9,0 %	9,0 %	8,0 %	8,0 %	8,0 %	47,8 %

**Anlage 1 – Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 6****Kaufkraft**

Die Kaufkraft spiegelt das Haushaltsnettoeinkommen wider. Sie beinhaltet alle Einkünfte aus Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben, jedoch zzgl. Transferleistungen wie Arbeitslosen-, Kindergeld oder Renten. Regelmäßige Zahlungen für z.B. Miete, Strom oder Beiträge für Versicherungen sind nicht abgezogen und demnach noch in der Kaufkraft enthalten.

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 7****Anbindung öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV)** (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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

Folgende Haltestellentypen werden in die Berechnung einbezogen:

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

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

Interpretationshilfe

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 8**Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel, Einstufung nach bulwiengesa AG**

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

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

Folgende Betriebsformen werden in die Berechnung einbezogen:

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

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

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 9**Angebot Gastronomie, Einstufung nach bulwiengesa AG**

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

Typ	Distanz	Gewichtungsfaktor
Cafe, Pub, Bar	100 m	3
Restaurant	100 m	2
Brötgerlerei, Fast Food	100 m	1
Club	100 m	1

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

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

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 10**Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)**

Quelle: on-geo GmbH

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 11**

Naturgefahrenanalyse

KA Köln. Assekuranz Agentur
Ein Unternehmen der ERGO

K.A.R.L.[®]-PRO KURZBERICHT

Standort: 75045 Walzbachtal Grombacher Str. 5 - 75045 Walzbachtal Grombacher Str. 5
Vulnerabilität¹: EFH/ZFH, mit Keller, 1 bis 3 Etagen

Geländehöhe (K.A.R.L.)	161,30 m	Schutzziel ²	Flut/Sturmflut	-
K.A.R.L. [®] -Version	5.1.0.4	Gesamtwert (EUR)	N/A	
Gefahr	Einstufung	Risiko ³ (%p.a.)	WKP ⁴	PML ⁵ (%)
Vulkanismus		0,0002	-	-
Erdbeben		0,0249	475	0,69
Tsunami		0,0000	200	0,00
Überschwemmung		0,0012	200	0,00
Sturmflut		0,0000	200	0,00
Sturm		0,0085	200	0,69
Tornado		0,0077	-	-
Hagel		0,0080	200	0,50
Starkregen ⁶		0,0161	200	1,17

***Vulnerabilität** Bezeichnet die Objekte, die Gebäude oder das Lagerhaus am verantwortlichen Standort.

***Schutzziel** Bezeichnet einen technischen Schutz gegen Eindringen von Wasser (z.B. Deich oder Mauer). Die angegebene Zahl kennzeichnet die Wiederkehrperiode bis zu deren Erreichen der Schutz besteht (z.B. 100; Schutz bis zum 100jährigen Ereignis). Werte im Rahmen bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.H.L.[®] geschützt wurde. "-" bedeutet, dass kein Schutzziel vorgesehen ist.

² Bishop, *Opuscula*, 60, 10; cf. also *De ecclesiasticalibus officiis*, 1, 10; *De ecclesiasticalibus officiis*, 1, 10.

PML (%) / WE Probabilistische Maximum Loss (wahrscheinlicher Maximalschaden bei gegebener WKP) in Prozent des Gesamtwertes (gekennzeichnet mit Ziffern nach Kommasstelle bzw. r abgerundet) Währungsarbeiten (WE).

*Starkregen Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung östlicher Draufgängerkapazitäten berechnet, nicht mit klassischen vulnerabilitäts- zu gefülligen Anteilen. Je eines Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summierung ist daher nicht sinnvoll.

Die vom Sozialen Faktor beeinflussten statistischen Methoden: Anpassung MMKB und PISA zu den Ergebnissen der PISA-2006-Studie

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbbedeutung des Risiko-Wedges in Prozent pro Jahr.

% p.a.	< 0,05	0,05 – 0,1	0,1 – 0,4	0,4 – 0,7	0,7 – 1	> 1	
Einsatzung	keine Gefährdung	sehr gering	gering	auffällig	erhöht	hoch	sehr hoch
Farbe							

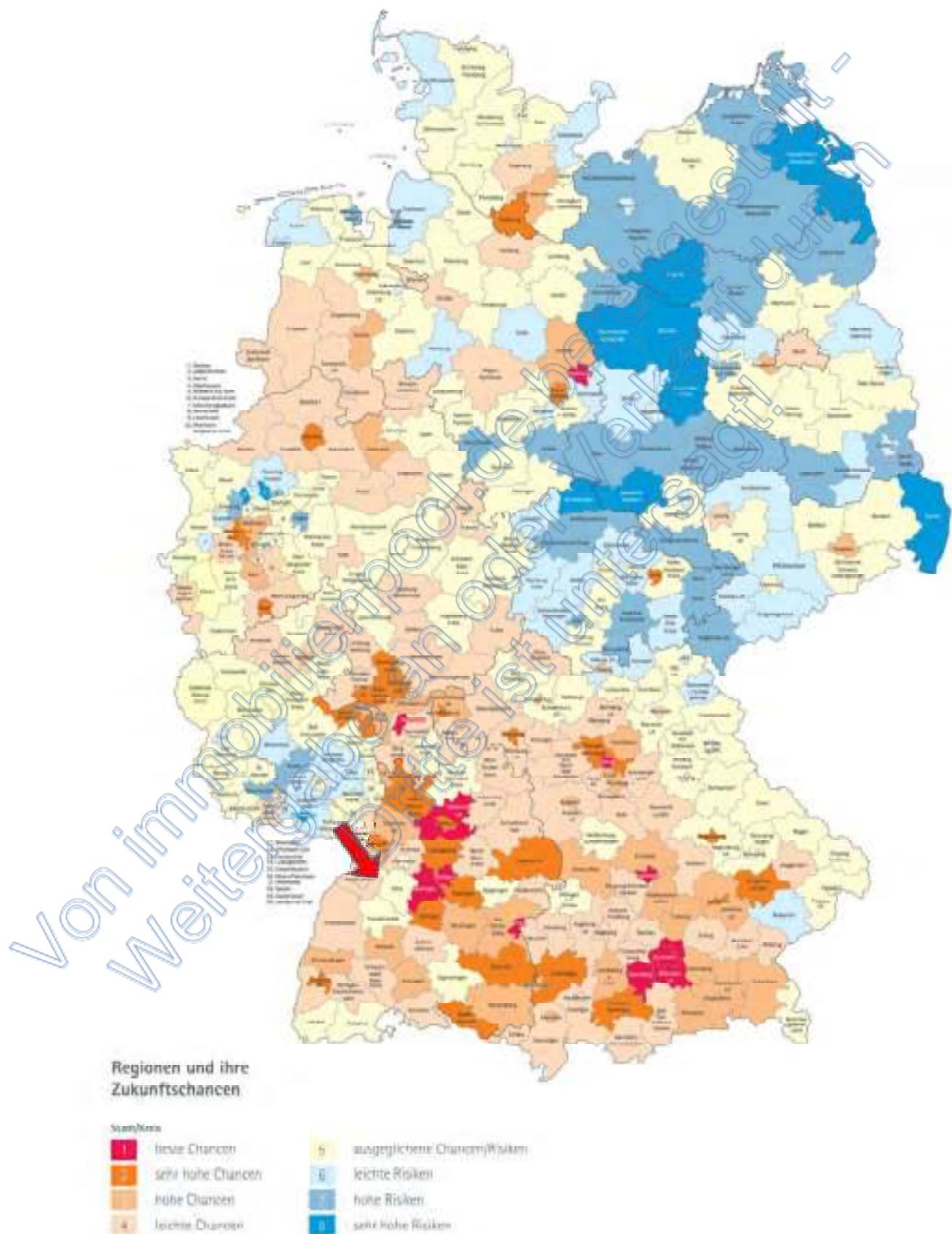
Hilfungsanstifter hinsichtlich:

Die WIKARLT™-Index Risiko- und Gefahrenwerte basieren auf global verteilten geografischen und meteorologischen Datenbasis die von den KI-algorithmen geprägt werden und präzise werden. Diese werden die verschiedenen Bewertungselementen ähnlich wie oben und dann durch ein Konsensverfahren angepasst. Es kann speziell für Regionen oder einzelne Staaten angepasst werden.

In kürzester Zeit Schadensentwicklungen der Versichertheit werden möglichst schnell beseitigt um abweisende Rechtsverletzungen nicht aufkommen zu lassen.

zurück. Die Polizeikräfte müssen weiterhin an den Konsensprinzipien festhalten, um nicht mit der Öffentlichkeit Konflikte zu haben. In die weinende Erziehung von Schülern kann kein Einfluss geübt werden.

WICHTIGER ERWEIS: Die vorliegende Rückberichtigung wurde ausdrücklich erstellt. Es erfolgte keine Sichtung und Prüfung durch eine Rechtsanwältin oder einen anderen juristischen Berater.

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 12**Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG**

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 13****Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG**

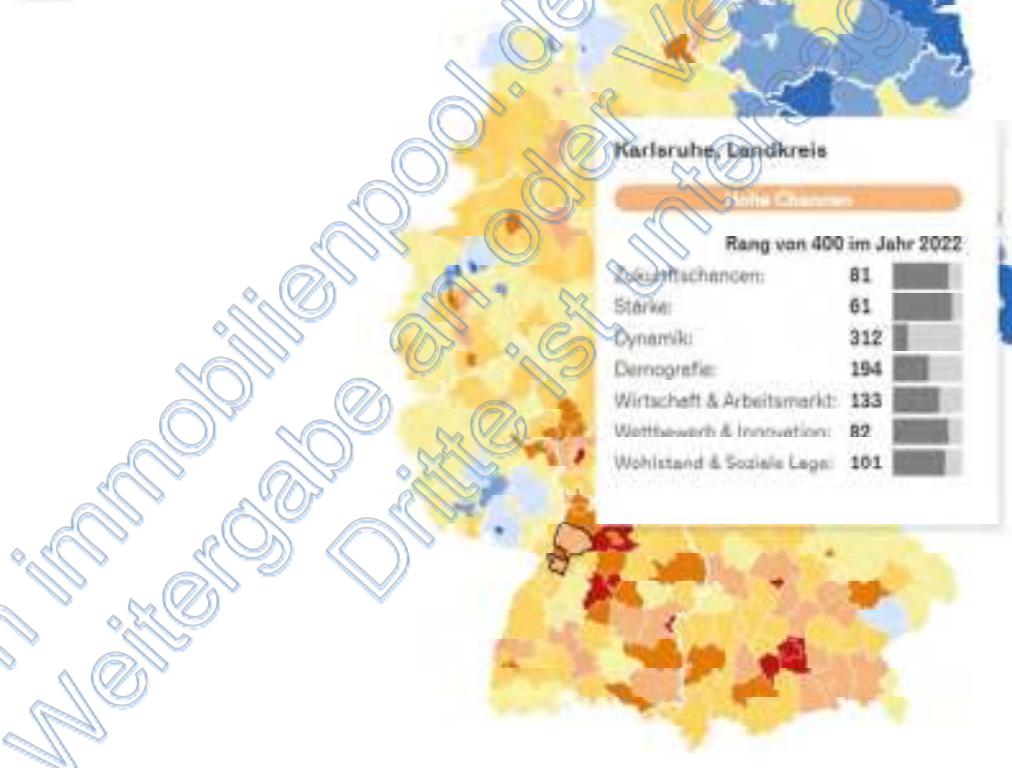
Der Zukunftsatlas ist ein Ranking der 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Seit 2004 überprüft der Zukunftsatlas alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen – anhand ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren – und stellt sie in einem bundesweiten Ranking einander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

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

Der Landkreis Karlsruhe erreicht Rang 81 und wird als Region mit hohen Chancen eingestuft.

Regionen und ihre Zukunftschancen

■ Beste Chancen ■ Sehr hohe Chancen ■ Hohe Chancen ■ Leichte Chancen ■ Ausgeglichene Chancen/Risiken ■ Leichte Risiken ■ Hohe Risiken ■ Sehr hohe Risiken





Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 1

Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

75045 Walzbachtal, Grombacher Str. 5



26.03.2025 | 03303396 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgerechte und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die verfügbaren Images richten sich deckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Basisquelle

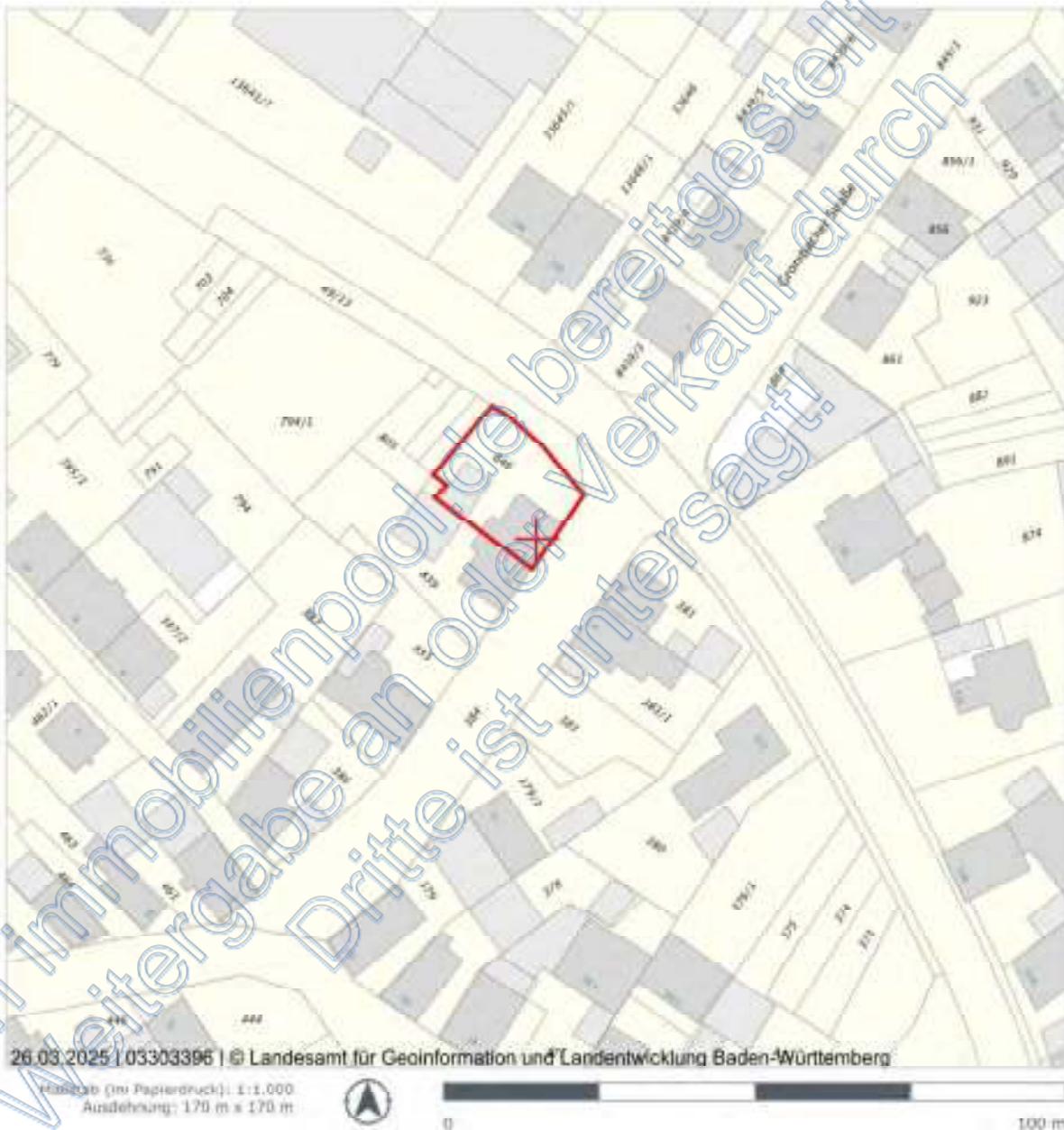
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 2

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

75045 Walzbachtal, Grombacher Str. 5

**Berechnete Fläche des Flurstückes 846: 339 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationsystem (ALKIS®)

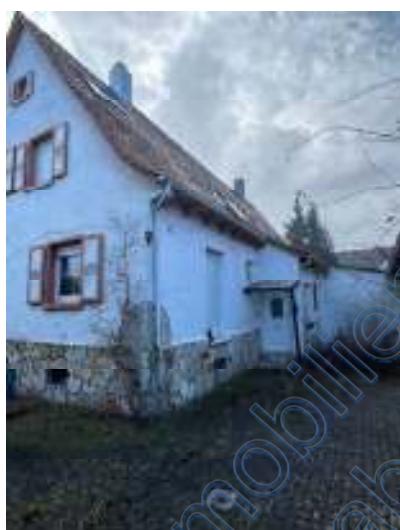
Die Liegenschaftsparte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationsystem (ALKIS®) - steht den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstückenummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: März 2025



Anlage 3 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1





Anlage 3 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 2

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



Anlage 3 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 3

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



Anlage 3 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 4

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



Anlage 4 – Grundbuchauszug – Blatt 1

Amtlicher Ausdruck

Aufschrift

Blatt 14

Amtsgericht Maulbronn

Gemeinde Walzbachtal

Grundbuch

von

Jöhlingen

Nr. 1032



Begläubigt
Renz
Urkundsbeamtin

Urban

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind u.U. schwarz sichtbar. Freigegeben am 29.05.2007.

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.
Datum des Abrufs: 24.09.2024 15:19:31
Letzte Eintragung vom: 24.09.2024

Seite 1 von 10



Anlage 4 – Grundbuchauszug – Blatt 2

Amtlicher Ausdruck

Aufschrift
Einlegestell.
15
R

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

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.

Datum des Abrufs: 24.09.2024 15:19:31

Letzte Eintragung vom: 24.09.2024

Seite 2 von 10



Anlage 4 – Grundbuchauszug – Blatt 3

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Maulbronn	Walzbachtal	Jöhlingen	1032	Eigentümliste: 16

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Blf. Nr. der Grenz- linie	Beschreibung der Grundstücke und dar mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung b) Karte c) Flurstück	c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	3	4	5	6	7	
1	86.81	846	Grombacher Straße 5 Gebäude- und Freifläche			39	
2	86.81	808	Gartenstraße Landwirtschaftsfläche			45	
3	86.81	809	Gartenstraße Landwirtschaftsfläche			43	
						44	



Anlage 4 – Grundbuchauszug – Blatt 4

Amtsgericht **Maulbronn** Gemeinde **Walzbachtal** Grundbuch von **Jöhlingen** Nummer **1032** Bestandsverzeichnis
Einlegblatt **17** R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd.Nr. der Grd.st.	6	Zur lfd.Nr. der Grd.st.	7
5	Nr. 1-3 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 29.05.2007. Urban		
2	Lagebezeichnung (Fläche) aufgrund FN 2023/15 vom 13.09.2023 berichtigt (MAU050/216/2023) am 04.10.2023. Vogel		



Anlage 4 – Grundbuchauszug – Blatt 5

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

Anlage 4 – Grundbuchauszug – Blatt 6

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung Einlegestelle
Maulbronn	Walzbachtal	Jöhlingen	1032	19 R

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
			Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Anlage 4 – Grundbuchauszug – Blatt 7

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



Anlage 4 – Grundbuchauszug – Blatt 8

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeschein 21 R
Maulbronn	Walzbachtal	Jöhlingen	1032	
Veränderungen				Löscherungen
Lfd.Nr. der Spalte 1			Lfd.Nr. der Spalte 1	
4	5	6	1	Vormerkung gelöscht am 28.09.2020 Zieger