

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!**

Sandra C. Ital

Von der Industrie und Handwerkskammer
Karlsruhe überführt, bewilligt und
vertrauenswürdig Sachverständige und
für Bewertung von Immobilien und
unbeweglichen Grundstücken.

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

87/10.000 Miteigentumsanteil an einem Wohngrundstück (Flurstück Nr. 80294, (u.a.)) verbunden mit dem Sondereigentum an der 1-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss (Nr. 94) mit ca. 32 m² mit Keller (Nr. 94)

Woerishofferstraße 12, D – 76189 Karlsruhe



AZ: 2 K 94/23

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) zum
Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 zu

110.000 €

(in Worten: Einhundertzehntausend EURO)

Sachverständigengutachten vom 09.09.2024– Fertigung Nr. 4/5

Sandra C. Ital

z.B./v. Sachverständige
(HK Karlsruhe)
Dipl. Ing. Architektin BDA
Dipl. Sachverständige (DIA)

Bietigheim

Gewerbestraße 2
D-75467 Bietigheim
Mobil: +49 (0) 172-61 00310

Mannheim

Hennauer Straße 5
D-68306 Mannheim

mail: info@sivb-bewertung.de

Bz.Nr.: 30169 / 33001
USt. ID.: DE211000398

Inhaltsverzeichnis

0. Zusammenfassung der Daten	4
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Auftrag.....	5
1.2 Stichtage	5
1.3 Vorbemerkungen	6
1.4 Voraussetzungen der Wertermittlung.....	6
1.5 Besondere Umstände der Wertermittlung.....	8
1.6 Unterlagen	9
1.7 Ortsbesichtigung.....	12
2. Bewertungsgrundsätze	13
2.1 Grundlagen	13
2.2 Bewertungsmethoden.....	14
3. Beschreibung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	16
3.1 Grundstücksmarkt Karlsruhe.....	16
4. Kennzeichnung des Wertermittlungsgegenstandes	17
4.1 Allgemeine Hinweise	17
4.2 Rechtliche Gegebenheiten	17
4.3 Bewertung der dinglich gesicherten Rechte hinsichtlich der Wertminderung für den Bewertungsgegenstand.....	21
4.4 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse.....	23
4.5 Beschreibung des Standortes	23
4.6 Beschreibung des Grundstückes	24
4.7 Bauliche Anlagen.....	26
4.8 Bauliche Flächen	28
5. Ermittlung des Vergleichswertes (Bodenwert)	29
5.1 Ermittlung des Bodenwertes.....	29
5.2 Berechnung des Bodenwertes	31
6. Ermittlung des Ertragswertes.....	32
6.1 Ermittlungsgrundlagen.....	32
6.2 Besondere wirtschaftliche, technische und sonstige Umstände.....	36
6.3 Berechnung des Ertragswertes	37
7. Ermittlung des Vergleichswertes	37
7.1 Ermittlungsgrundlagen.....	37
7.2 Berechnung des Vergleichswertes.....	39
8. Bemessung des Verkehrswertes (Marktwertes)	42
8.1 Ermittelte Werte	42

8.2	Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes)	42
8.3	Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes).....	43
8.4	Angaben zum Gutachten.....	44
9.	Schlussfeststellungen	45

Anlagen

1. **Wertermittlung**
2. **Kartenauszüge**
3. **Fotodokumentation**

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

0. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN

WERTERMITTLUNGSGEGENSTAND

87/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (Flurstück Nr. 80294 (u.a.)), unter der Anschrift Woerishofferstraße 6-12, D- 76189 Karlsruhe verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Keller Nr. 94.

Nutzungsart

1-Zimmer-Wohnung

Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 80294 (u.a.))

2.508 m² (Wohngrundstück) zzgl der unbebauten (Stellplatz-)flächen = 2.796 m²

			2.508 m ²
80288	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²
80289	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²
80300	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²
80301	Woerishofferstraße	Stellpl.	12 m ²
80302	Woerishofferstraße	Stellpl.	36 m ²
80303	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²
80304	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²
			2.796 m²

MF – Wohnfläche

Ca. 32 m² (aus den Planunterlagen)

MF – Nutzfläche Keller

Ca. 4 m² (war nicht vermaßt)

Wertermittlungsstichtag

30.07.2024

Wertermittlung abgeschlossen

09.09.2024

ERMITTELTE WERTE

Verkehrswert

110.000,-- €

ERTRAGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

€ 4.524,--

vermieterseitige Bewirtschaftungskosten

22 %

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG

Auftraggeber und Auftragsinhalt

Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe, Schlossplatz 23 in 76131 Karlsruhe vom 23.03.2024. Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG, ist der langfristig gesicherte Verkehrswert = Marktwert des Objektes (gem. §194 BauGB¹) zu ermitteln.

Auftragnehmerin

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

Wertermittlungsgegenstand

87/10.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück (Flurstück Nr. 80294 (u.a.)), unter der Anschrift Woerishofferstraße 6-12, D-76189 Karlsruhe.

1.2 STICHTAGE

Wertermittlungsstichtag	30.07.2024
maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	
Qualitätsstichtag (Zustandsstichtag)	30.07.2024
maßgebend für den Zustand, d.h. für die Gesamtheit der wertbeeinflussenden Merkmale des Wertermittlungsgegenstandes	
Wertermittlung abgeschlossen	09.09.2024
Mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.	

¹ Nr. 1 . a. a. O.

1.3 VORBEMERKUNGEN

Das Wertermittlungsgrundstück, bestehend aus dem Miteigentumsanteil an dem Flurstück (Nr. 80294 (u.a.)) mit einer Gesamtfläche von 2.796 m². Auf dem Wertermittlungsgrundstück befindet ein Mehrfamilien-Wohnkomplex mit 96 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 33 Doppelparkern respektive 66 Stellplätzen. Zusätzlich gibt es vor dem Gebäude insgesamt 32 Stellplätze im Freien (gem. der Urkunde vom 14.09.1994; 3 UR 3423/94).

1.4 VORAUSSETZUNGEN DER WERTERMITTLUNG

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

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

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

1.5 BESONDERE UMSTÄNDE DER WERTERMITTLUNG

- Möblierungen sowie Betriebsvorrichtungen i. S. des § 68 Abs. 2 Satz 2 BewG (Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören) wurden nicht berücksichtigt. Bezüglich der Einbauküche wird auf das Urteil des OLG Karlsruhe NJW-RR 1986, 19, OLG Karlsruhe (Freiburg) NJW-RR 1988, 459 verwiesen.
- Bei der Ortsbesichtigung erfolgte eine Besichtigung des Gemeinschaftseigentums, sofern der Zutritt möglich war. Für diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die Beschaffenheit und der bauliche Zustand dieser Flächen sowie die Höhe der angemessenen gemeinschaftlichen Instandsetzungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) resultierend keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert haben.
- In dieser Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass für den Wertermittlungsgegenstand keine Bestimmungen in der Teilungserklärung enthalten sind, die einen besonders zu berücksichtigenden Werteeinfluss begründen, sofern nachstehend keine gegenteiligen Mitteilungen erfolgen. Es kann sachverständigenseits nicht festgestellt werden, ob die Beträge zur Hausinstandsetzung/-modernisierung ausreichend sind und in welcher Höhe sie anfallen. Dies betrifft auch den Umstand, ob die Rücklagen ausreichend sind oder ob (Sonder-)Umlagen auf die Hauseigentümer zukommen. Daher wird für die vorgenannten Umstände in dieser Wertermittlung kein besonderer Abschlag angesetzt.
- Die Flächenangaben zum Bewertungsgegenstand wurden aus den Planunterlagen übernommen.
- Abrechnungen, Wirtschaftspläne sowie Niederschriften und Beschlüsse usw. von Wohnungs- bzw. Teileigentümer-Versammlungen liegen der Sachverständigen nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eventuell bestehende Rückstände in der Instandhaltungsrücklage werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird für diese Wertermittlung davon ausgegangen, dass hieraus kein besonders zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert besteht.

1.6 UNTERLAGEN

ALLGEMEINE UNTERLAGEN

- BauGB, BauNVO,
Ernst – Zinkahn – Bielenberg – Krautzberger: „Baugesetzbuch – Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Wertermittlungsverordnung“, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021.
- WertR 06, ImmoWertV 2010, ImmoWertV 2021
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.6.2006 und BAnz Nr. 121 S. 4798 vom 1.7.2006) und Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805)
- BelWERTV – Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175) , die durch Artikel 5 der Verordnung vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614) geändert worden ist.
- SW-RL
- Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL) vom 5. September 2012 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- EW-RL
- Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie-EW-RL) vom 12. November 2015 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- DIN
DIN 276-1 „Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“, 2018-12 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ – Ausgabe 2021-08
- WoFIV/BetrKV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) sowie Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2346)
- Kleiber-Digital, fortlaufend aktualisierte Datenbank
- Grundstücksmarktbericht Karlsruhe 2023
- Mietspiegel Karlsruhe 2023/24

VOM AUFTRAGGEBER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

- Grundbuchauszug vom Blatt Nr. 48030 des Grundbuchamtes Karlsruhe

GEG

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

- ➔ § 47 Abs. 1 und 2 regeln den **Wärmeschutz für oberste Geschossdecken**, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz genügen.
- ➔ Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist. Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht zur Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden Daches erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 47 Abs. 3).
- ➔ Es liegt ein Energieausweis vor vom 21.01.2019:

VON DER AUFTRAGNEHMERIN BESCHAFFTE, OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN

Die Auftragnehmerin hat bei Ämtern und Behörden nachfolgende Unterlagen erhoben:

- Teilungserklärung vom 23.12.1993, 3 UR 4972/93 und vom 14.09.1994
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Bewilligung Dienstbarkeit Teilumlegungsplan II Oberreut Feldlage III
- Lageplan vom 24.06.1993
- Auskünfte zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskünfte zu Baulasten beim Baurechtsamt der Stadt Karlsruhe
- Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Vergleichszahlen beim Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe
- Planunterlagen des Architekten Dipl.-Ing. Gutmann, Karlsruhe vom 28.12.1993 (Abgeschlossenheitspläne)
- Verwaltungsvertrag mit dem Hausverwalter (31.03.2009)
- Abrechnung Hausnebenkosten von 2022-2023 mit 549,44 € (Instandhaltungsrücklage anteilig 197,59 €)

DER AUFTRAGNEHMERIN LAGEN FOLGENDE UNTERLAGEN NICHT VOR:

- WEG-Protokolle
- Flächenberechnungen

1.7 ORTSBESICHTIGUNG

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Dienstag, 30.07.2024 um 16.00 h statt.

Es nahmen teil:

- Eigentümer ***
- Auftragnehmerin Dipl.-Ing. Sandra Ital

Einige Bildaufnahmen aus der Ortsbegehung wurden beigefügt.

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 GRUNDLAGEN

Verkehrswert

Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch:

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

Zustand

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

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

Allgemeine Wertverhältnisse

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

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

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

Objektivierter Wert

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

2.2 BEWERTUNGSMETHODEN

Vorgehensweise

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

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

Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

§§ 15, 16 ImmoWertV

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren **§§ 17-20 ImmoWertV**

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

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

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

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

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (neu)

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

Der MAF (Marktanpassungsfaktor) der SW-RL wird künftig nach § 39 als „Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor“ bezeichnet.

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) wurde ersetzt und in die ImmoWertV in die §§ 35 ff integriert. In der Übergangszeit findet die SW-RL noch Anwendung.

**Ermittlung des Verkehrswertes
(Marktwertes)**

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

3. BESCHREIBUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN GEGEBENHEITEN

3.1 GRUNDSTÜCKSMARKT KARLSRUHE

Seitdem zahlreiche Altbauten saniert wurden, hat die Attraktivität des Viertels, das vom Bahnhof, dem Zoo, den Kliniken und dem Zentrum für Kunst- und Medientechnologie begrenzt wird, noch zugenommen. Die Nähe zum Zentrum und zu den Parkanlagen sowie die gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Restaurants sind weitere Pluspunkte. Großzügige Einfamilienhäuser liegen an der Beiertheimer Allee sowie rund um den Kolpingplatz. Ansonsten ist das Viertel von Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit mit grünen Hinterhöfen geprägt. „Eine sanierte Altbauwohnung in guter Lage kostet bis zu 2800 Euro je Quadratmeter, etwa in der Karlstrasse. Die ist jedoch stark befahren, in Stoßzeiten bricht der Verkehr zusammen. Parkplätze sind Mangelware. Die Bewohner können die Innenstadt zu Fuß, per Fahrrad oder mit der Straßenbahn erreichen.“

4. KENNZEICHNUNG DES WERTERMITTLUNGSGEGENSTANDES

4.1 ALLGEMEINE HINWEISE

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

4.2 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Grundbuch von Karlsruhe
 Grundbuchamt Karlsruhe
 Grundbuchbezirk Karlsruhe
 Wohnungs-Grundbuch

Blatt 48030
 Stand 12.01.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

87/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 80294 (u.a.), Woerishofferstraße 6-12, Gebäude- und Freiflächen mit 2.508 qm und

80298	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²
80299	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²
80300	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²
80301	Woerishofferstraße	Stellpl.	12 m ²
80302	Woerishofferstraße	Stellpl.	36 m ²
80303	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²
80304	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²

bei Anlegung der Raumeigentumsgrundbücher aus Blatt 41989 übertragen und verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. 94.

Die Anteile sind in Blatt 47937 bis 48076 gebucht; jeder ist durch das zu den anderen Anteilen gehörende Sondereigentum beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 23.12.1993/14.09.1994 Bezug genommen. Eingetragen am 13.03.1995.

2 zu 1 Abwasserkanalrecht an Flst. Nr. 4353/1, 4353/3, 4353/4 UND 4353/6

3 zu 1 Wegerecht an Flst. 4352

Erste Abteilung

Lfd. Nr. 2 zu BV 1: Eigentümer:

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu BV 1 (80298,80299,802300,80301,80302,80303,80304):

Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die Stadt Karlsruhe. Das Recht ist in allen für die Anteile angelegten Grundbüchern gebucht. Bezug: Teilumlegungsplan II „Oberreut-Feldlage III“. Eingetragen am 27.06.1994.

Lfd. Nr. 2 zu BV 1:

gelöscht

Lfd. Nr. 3 zu BV 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 28.12.2023 (2 K 94/23). Eingetragen am 12.01.2024.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Karlsruhe bestehen folgende Baulasten:

Diese Baulast hat keinen besonderen Werteinfluss auf den Wertermittlungsgegenstand.

Planungsrecht

Laut Auskunft der Stadt Karlsruhe besteht ein Bebauungsplan Nr. 653 mit Rechtskraft seit dem 28.06.1991.

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

Entwicklungszustand	Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut.
Denkmalschutz, Erhaltungssatzung	Es besteht keine Unterschutzstellung des Gebäudes.
Erschließungszustand	Die verkehrliche Erschließung und Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden.
Öffentlich-rechtliche Beiträge	Das Grundstück ist voll erschlossen. Für die Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- und kommunalabgabepflichtigen Vorhaben anstehen.
Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	<p>Es sind keine sonstigen Rechte und Lasten am Wertermittlungsgegenstand bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.</p> <p>Die Rechte werden hier aufgrund des Umfangs in einem separaten Kapitel behandelt.</p>

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

4.3 BEWERTUNG DER DINGLICH GESICHERTEN RECHTE HINSICHTLICH DER WERTMINDERUNG FÜR DEN BEWERTUNGSGEGENSTAND

Vorgaben der ImmoWertA

Anhang E – Grunddienstbarkeiten

Anhang F - Überbau

Der Werteinfluss von Rechten und Belastungen auf das begünstigte und das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 bis 3 und 5) bzw. der Wert des Rechts und der Wert der Belastung (§ 47 Absatz 4 und 5) bestimmt sich aus der tatsächlich vorhandenen oder möglichen Inanspruchnahme des Rechts innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit. Dabei sind ggf. auch aufschiebende Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Wert eines Rechts oder einer Belastung kann von dem Werteinfluss auf das betroffene Grundstück abweichen.

Für die Zwangsversteigerung im gegebenen Fall wird lediglich die Wertminderung des Bewertungsgegenstandes bewertet. Sie werden hier nochmals gesondert beschrieben und einzeln ausgewiesen. Im Übrigen erfolgt die Berücksichtigung des Rechts oder der Belastung nach § 47 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3, nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 6 und Satz 3 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal durch marktübliche Zu- und Abschläge.

Durchfahrtsrecht, Geh- und Fahrrecht

Bei Rechten, deren Ausübung räumlich beschränkt ist, ist neben der Betrachtung des Ausübungsbereiches stets auch eine Auswirkung auf das Gesamtgrundstück zu prüfen. Dies betrifft insbesondere linienhafte Belastungen wie Leitungs- und Wegerechte.

Der Kapitalisierung der Vor- und Nachteile nach § 47 Abs. 5 ist ein geeigneter Zinssatz zugrunde zu legen, der der Nutzung des Objekts durch den Berechtigten und dem Marktverhalten entspricht. Die Wahl des Zinssatzes ist zu begründen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse Abschlag im Hinblick auf Wegerechte oder Überbau für das belastete Grundstück:

Zu § 47 ImmoWertV (Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen)

47.1 Der Werteinfluss von Rechten und Belastungen auf das begünstigte und das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 bis 3 und 5) bzw. der Wert des Rechts und der Wert der Belastung (§ 47 Absatz 4 und 5) bestimmt sich aus der tatsächlich vorhandenen oder möglichen

Inanspruchnahme des Rechts innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit. Dabei sind ggf. auch aufschiebende Bedingungen zu berücksichtigen.

47.2 Auch bei einer fehlenden faktischen und wirtschaftlichen Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks kann der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung (z. B. im Grundbuch, Altlastenkataster) mit einer Wertminderung reagieren (z. B. Unterfahrung in großer Tiefe).

47.3 Der Wert eines Rechtes oder einer Belastung kann von dem Wert einfluss auf das betroffene Grundstück abweichen. (...)

Es liegen keine gesetzlichen Vorschriften vor, wie mit einem (belasteten) Miteigentumsanteil verfahren wird. Daher wird nachstehend die Belastung beschrieben und gegebenenfalls die marktübliche objektbezogene Belastung berechnet.

Verteilungsmaßstab	In % für den Wertermittlungsgegenstand
Lfd. Nr. 1 zu 1	Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die Stadt Karlsruhe. Hier betroffen sind die separaten Stellplatzgrundstücke vor dem Gebäude und das Mülltonnengrundstück.
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Keine Wertminderung bzw. nicht meßbare Wertminderung
Baulast	Übernahme der Stellplatzerrichtung für einen Stellplatz.
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Keine Wertminderung bzw. nicht meßbare Wertminderung

4.4 MIET-, PACHT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Mietvertragliche Gegebenheiten Die Wohnung ist eigengenutzt.

4.5 BESCHREIBUNG DES STANDORTES

Makrostandort Karlsruhe ist eine kreisfreie Stadt in Baden-Württemberg mit 306.502 Einwohnern (Stand 31.12.2021), Sitz des Regierungsbezirks Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein und des Landkreises Karlsruhe. Die Stadt wird im Norden, Osten und Süden vom Landkreis Karlsruhe und im Westen vom Rhein begrenzt, welcher hier die Grenze zu Rheinland-Pfalz bildet. Karlsruhe ist nach Stuttgart (etwa 32 km östlich) und Mannheim (etwa 60 km nördlich) die drittgrößte Stadt des Landes Baden-Württemberg und hat eine Fläche von etwa 173 km². Seit 1950 ist Karlsruhe Sitz des Bundesgerichtshofs und seit 1951 des Bundesverfassungsgerichts, weshalb die Stadt den Beinamen „Residenz des Rechts“ trägt.

Die Stadt liegt im Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim, zu dem die Stadt Karlsruhe, einige Gemeinden des Landkreises Karlsruhe (vor allem die großen Kreisstädte Bruchsal, Ettlingen, Stutensee und Rheinstetten) sowie die Stadt Pforzheim, der nordwestliche Teil des Enzkreises, die Stadt Mühlacker und die Gemeinde Niefern-Öschelbronn im nordöstlichen Enzkreis gehören. Innerhalb der Region Mittlerer Oberrhein bildet Karlsruhe ein Oberzentrum, von denen für ganz Baden-Württemberg nach dem Landesentwicklungsplan 2002 insgesamt 14 ausgewiesen sind.

Mikrostandort Der Bewertungsgegenstand liegt in Oberreut in einer ruhigen Ortsrandlage.

Gemäß Mietspiegel wird die Lage als L4 bewertet: einfache Lagen am inneren und äußeren Stadtrand, durchschnittliche bis gute Lagen am äußeren Stadtrand, einfache Innenstadtrandlagen.

Ortslage	Der Wertermittlungsgegenstand liegt in ca. 5 km südlich von der Innenstadt (Pyramide, Marktplatz).
Öffentlicher Personennahverkehr	Es gibt eine Haltestelle „Oberreut Badeniaplatz“ in 271 m Entfernung; Stadtbahnanschluss der Stadtbahn-Linie S 4. Der Marktplatz Karlsruhe ist in ca. 20 Min. erreichbar.
Individualverkehr	Über den Autobahnzubringer-Süd zur Zufahrt A 5 (Frankfurt-Basel) Anschlussstelle Karlsruhe-Süd.
Parkierungssituation	Im Bereich des Wertermittlungsgegenstandes sind wenige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.
Infrastruktur	Es gibt in Oberreut einen Edeka und einen Netto u.a. Weitere Einrichtungen (Schule etc) befinden sich in nördlicher Richtung in Oberreut. In der Innenstadt sind alle infrastrukturellen Einrichtungen einer Großstadt vorhanden. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt.
Umgebungsbebauung	3-4 geschossige Bebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern. In der südlichen Richtung befindet sich eine Kleingartenanlage.
Immissionen	Es sind wenige Verkehrsimmissionen durch das Verkehrsaufkommen wahrnehmbar.
Umweltzone und Lärmkartierung	Kein Eintrag
Beurteilung des Standortes	Der Mikrostandort ist eine mittelmäßige Lage für Wohnflächen. Anschlüsse an den Individualverkehr und den ÖPNV sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind sehr eingeschränkt vorhanden.

4.6 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Grundstücksgröße	Die Fläche des Wertermittlungsgegenstandes (Flst. Nr. 80294 (u.a.)) ist insgesamt 2.796 m ² nach Grundbuch.
Abmessung	Hauptgrundstück als bebautes Wohngrundstück hat eine Straßenfrontlänge von: max. Breite ca. 86 m, Tiefe ca. 27 m.

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

4.7 BAULICHE ANLAGEN

Allgemein	Der Wertermittlungsgegenstand besteht aus einer 1-Zimmer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus im Dachgeschoss. Die nachstehenden Angaben basieren auf den im Zuge der Ortsbegehung feststellbaren Beobachtungen.
Andienung und Eingänge	Die Wohnung wird vom Gebäudeeingang an der Ostfassade erschlossen. Der Eingangsbereich wird über eine Treppe mit 7 Stufen erschlossen. Über eine Klingelanlage mit Gegensprechfunktion kann die Hauseingangstür mit Glaseinsatz geöffnet werden. Die Briefkästen befinden sich an der Fassade des Gebäudes.
Baujahr, Erstbezug	ca. 1994 (Datum der Pläne/Datum der Teilungserklärung)
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahrbezogen, unterkellert.
Tragwerk	massiv, Stahlbeton- und Mauerwerksbauweise
Dach	Aufbau nicht bekannt. Von außen erkennbar vermutlich ein Pultdach und ein Tonnendach.
Fassaden	Lochfassade verputzt und mit Betonfertigelementen als Verkleidung der Dachterrassen.
Fenster und Türen	Isolierglasfenster in Kunststoffrahmen, außenliegende Rollläden aus Kunststoff
Eingangsbereich	Granitsteinplatten (außen), im Innenbereich mit Kunststeinplatten.
Treppenhaus	Massivtreppe aus Kunststein, Treppenhandlauf aus Stahl. Die Flure sind mit PVC ausgestattet.
Aufzug	Nicht vorhanden

Technische Gebäudeausrüstung	<u>Wärmeversorgungsanlage:</u> Wärmeversorgung angabegemäß Gaszentralheizung. <u>Warmwasserversorgung:</u> Zentrale WW-Versorgung. <u>Sonderausstattungen:</u> Nicht bekannt
Ausstattung und Zuschnitt	Wände und Decken mit Raufaserverkleidung, Boden als Laminatboden, Küche mit PVC in Laminatoptik. Es gibt eine Einbauküche. Baujahr- und nutzungsspezifisch guter Standard. Türen mit Holzfurnier und glatt weiss. Die Badtür mit Oberlicht. Die Wohnungseingangstür mit Eschefurnier weiß.
Bad	Innenliegend, Fliesen bis Türhöhe, Dusche mit Kunststoffverkleidung als Spritzschutz, Stand-WC und Waschtisch, Anschluss für Waschmaschine und Trockner.
Dachterrasse	Massive Brüstung, Kunststeinplatten, seitlicher Sichtschutz, Markise.
Objektzustand	Im Küchenboden gibt es einen Wasserschaden unter dem PVC Boden. Der gemeinschaftlich genutzte Bereich ist gepflegt. Der Keller ist mit Alulatten abgetrennt. Im Keller gibt es Trockenräume und Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen.

BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND OBJEKT-CASHFLOWS ANALYSE

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

AUßENBEREICH

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Grünanlage, Zufahrten und Wege, Rampe.

Tiefgarageneinfahrt und Tiefgarage mit Doppelparkern.

Pkw-Stellplatz

Dem Wertermittlungsgegenstand ist zum Stichtag eine Stellplatzmöglichkeit zugeordnet, die in einem separaten Gutachten bewertet wird.

4.8 BAULICHE FLÄCHEN

Mietfläche

Die Mietflächen wurden auf Basis der Angaben in den Planunterlagen übernommen.

Gebäude / Ebene	Mietfläche
Wohnfläche	ca. 32 m ²

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

5. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES (BODENWERT)

5.1 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Bodenrichtwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird ein geeigneter Bodenrichtwert herangezogen.

Als geeigneter Bodenrichtwert zum 01.01.2023 wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe veröffentlicht:

€ 930--/m² Zone 36200561, erschließungsbeitragsfrei

WGFZ : 1,6

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

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

Ermittlung der anteiligen ideellen Grundstücksfläche

Der Wertermittlungsgegenstand hat nach Grundbuch 87/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Woerishofferstraße 6-12 (Flurstück Nr. 80294 (u.a.)).

Die anteilige ideelle Grundstücksteilfläche wird entsprechend des Miteigentumsanteils angesetzt.

Berücksichtigung von Abweichungen

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

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

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

GFZ tatsächlich gegeben: 1,56 = 1,27 UK (GMB Karlsruhe)

WGfZ 1,6 = 1,29 UK (GMB Karlsruhe)

= $1,27/1,29 = 0,98$

= $930 \text{ €/qm} * 0,98 = 911 \text{ €/qm}$

Zeitliche Anpassung: + 0 %

5.2 BERECHNUNG DES BODENWERTES

Berechnung des Bodenwertes	m ²	€ / m ²	Faktor	Wert
Wohnen	2.796	x 930	0,98 =	2.548.274 €
SUMME				2.548.274 €
Bodenwertanteil des Miteigentums	87	/ 10.000	x	2.548.274 €
			gerundet	22.170 €

Hinweis zum Bodenwert

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

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

6. ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES

6.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

**Nachhaltig erzielbarer
Jahresrohertrag**

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

Die nachfolgend angesetzten Mieten basieren auf dem Mietspiegel der Stadt Karlsruhe.

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

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

Gebäude / Ebene	€/ m ²
Wohnflächen (Mittelwert)	11,78

Bewirtschaftungskosten

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

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

Je Eigentumswohnung nach EWRL 412 €.

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

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

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch unbringliche Mietrückstände oder kurzzeitiges Leerstehen von Raum,

der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Der Ansatz für das Mietausfallwagnis erfolgt nachstehend unter: „Berechnung des Ertragswertes“ siehe Anlage 1 dieses Berichtes.

Jahresreinertrag

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

Die Spanne des Liegenschaftszinssatzes gemäß dem Grundstücksmarktbericht Karlsruhe ist:

Wohnungseigentum nach WEG	-2,1 – 3,9 %
---------------------------	--------------

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

- Nicht vermietet, Mietniveau ist steigerungsfähig – 0,25
- Lage in Oberreut + 1,0
- Lange RND + 0,5
- Mittelwert $1,0 + 1,5 - 0,25 = 2,25$

gewählter Liegenschaftszinssatz	2,25 %
---------------------------------	--------

Kapitalisierungszinssatz

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

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

zungsflexibilität u.a.m.) sowie Markt- und Fungibilitätsrisiken berücksichtigt.

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

inflationbereinigter Basiszinssatz + Risiko	2,25 %
---	--------

Restnutzungsdauer

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

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

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

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

RND

= 1994 + 75 J. GND -2024 = 45

Rentenbarwertfaktor

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

$V = 28,1151$ (RND 45 Jahre, $p = 2,25 \%$)

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

6.2 BESONDERE WIRTSCHAFTLICHE, TECHNISCHE UND SONSTIGE UMSTÄNDE

Mietvertragliche Regelungen

Wurden keine bekannt gemacht.

Sonstige Umstände

- Begründungen s. Kapitel 4.2 und 4.3

Art der Belastung	Auswirkung auf den WE-Gegenstand
Gehrecht	- Keine Wertveränderung
Baulast	- Keine Wertveränderung

Besondere technische Umstände

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

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

6.3 BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES

Ertragswert

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

Bodenwert	22.170 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	85.687 €
BOG-Belastungen	- 0 €
Summe	107.857 €
	108.000 €

Hinweis zum Ertragswert

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

7. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES

7.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Vorbemerkungen

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

Wertbestimmende Merkmale

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

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

- Baujahr
- Bauausführung
- Größe der baulichen Anlagen
- Ausstattungsstandard
- Unterhaltungszustand
- Baumängel und Bauschäden

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

Vorgehensweise

Wertrelevante Zustandsmerkmale

Ermittlung der wertrelevanten Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Beschaffung von Vergleichspreisen

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

Zu- und Abschläge an die Zustandsmerkmale

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

Bildung eines Mittelwerts

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

7.2 BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTES

Merkmale der Lage

Stadtteil:	Oberreut
Adresse:	Woerishofferstraße 6-12
Wohnlage:	Lagequalität 4 (Mietspiegel)
Immissionen:	-

Merkmale des Hauses

Bezugsfertigstellung:	1994
Anzahl der Nutzungseinheiten:	96 Wohneinheiten

Merkmale der Wohnung

Geschosslage:	Dachgeschoss
Anzahl Wohnungen:	4 Wohnungen auf dem Geschoss
Wohnfläche:	32
Ausstattung:	mittel-gut

Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung

Von der Stadt Karlsruhe wurden vergleichbare Kauffälle aus der Kaufpreissammlung aus dem Jahr 2023 bis 2024 mitgeteilt. Mit Hilfe statistischer Methoden werden dabei die wertbestimmenden Merkmale erfasst und für Vergleichswertermittlungen aufbereitet. Die zur Anwendung gelangenden Verfahren sind in der einschlägigen Fachliteratur dargelegt und gelten als fachlich allgemein anerkannt.

Vergleichspreise

Es wurden für diese Vergleichswertermittlung die Vergleichspreise nach den folgenden Kriterien ausgewählt:

Datengrundlage Verträge von 2023-2024

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

Arithmetischer Mittelwert	€ 3.463/m ²
Spannweite von	€ 2.385,--/m ²
Spannweite bis	€ 4.022,--/ m ²

Standardabweichung € 141,56/m²
Variationskoeffizient: 4,087 %

Vergleichswert

Der Vergleichswert, abgeleitet und gerundet aus dem arithmetischen Mittelwert, ist für die Wohnung zum Wertermittlungsstichtag

32 m² x 3.463 €/m²

109.754 €

Sonstige bes. Umstände	Kriterium	Anteil	Wert
	Belastungen		0 €
Berechnung des Vergleichswertes	Vergleichswert		109.754 €
	gerundet		110.000 €

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

8. BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

8.1 ERMITTELTE WERTE

Bodenwert	gerundet	22.170 €
Ertragswert	gerundet	108.000 €
Vergleichswert	gerundet	110.000 €

8.2 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

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

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

8.3 FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert für den 87/10.000 Miteigentumsanteil an der Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 80294 (u.a.)), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 94 (mit Keller Nr. 94) unter der Anschrift Woerishofferstraße 6-12, D-76189 Karlsruhe, Land Baden-Württemberg wird unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und besonderen Umständen der Wertermittlung (siehe Nr. 1.4 und Nr. 1.5 dieses Berichts) festgestellt zu

110.000 €

=====

(in Worten: Einhundertzehntausend Euro)

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

8.4 ANGABEN ZUM GUTACHTEN

- | | | |
|----|--|----------------------------------|
| a) | Mieter oder Pächter | Nicht bekannt |
| b) | Gewerbebetrieb | Nicht bekannt |
| c) | Maschinen oder Betriebseinrichtungen | Nicht bekannt |
| d) | Baubehördliche Beschränkungen
oder Beanstandungen | Siehe unter gesondertem Kapitel. |
| e) | WEG-Verwalter | *** |

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

9. SCHLUSSFESTSTELLUNGEN

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

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

Der vorstehende Bericht umfasst 45 Seiten und 9 Anlagen.

Ausgefertigt: Mannheim/Bietigheim, den 09.09.2024

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO DIPL.ING. ITAL

Sandra Ital
Dipl.-Ing., Architektin BDA
Mitglied der Architektenkammer
Dipl. Sachverständige (DIA)

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

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

Sandra C. Ital

Von der Industrie- und Handelskammer
Karlsruhe öffentlich bestell- und
verpflichtete Sachverständige
für Bewertung von Immobilien und
unbeweglichen Grundstücken

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

20/10.000 Miteigentumsanteil an einem Wohngrundstück (Flurstück Nr. 80294, (u.a.)) verbunden mit dem Sondereigentum an am Doppelparker TG-Stellplatz (Nr. 140, unten) **zu je zweimal $\frac{1}{4}$ ME-Anteil (= 1 Stellplatz entspricht $\frac{1}{2}$)**

Woerishofferstraße 12, D – 76189 Karlsruhe



AZ: 2 K 97/23

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) (1 Stellplatz im DP) zum
Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 zu

14.000 €

(in Worten: Vierzehntausend EURO)

Sachverständigengutachten vom 12.09.2024– Fertigung Nr. 1/5

Sandra C. Ital

n.b.v. Sachverständige
(HK Karlsruhe)
Dipl. Ing., Architektin BDA,
Dipl. Sachverständige (DIA)

Bietigheim

Gewerbestraße 2
D-76467 Bietigheim
Mobil +49 (0) 172-81 00310

Mannheim

Hensler Straße 5
D-68305 Mannheim

mail: info@svb-bewertung.de

St.Nr.: 33168 / 33001
USt. ID.: DE211000398

Inhaltsverzeichnis

0.	Zusammenfassung der Daten	4
1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftrag.....	5
1.2	Stichtage	5
1.3	Vorbemerkungen	6
1.4	Voraussetzungen der Wertermittlung.....	6
1.5	Besondere Umstände der Wertermittlung.....	8
1.6	Unterlagen.....	9
1.7	Ortsbesichtigung	12
2.	Bewertungsgrundsätze	13
2.1	Grundlagen	13
2.2	Bewertungsmethoden.....	14
3.	Beschreibung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	16
3.1	Grundstücksmarkt Karlsruhe	16
4.	Kennzeichnung des Wertermittlungsgegenstandes	17
4.1	Allgemeine Hinweise.....	17
4.2	Rechtliche Gegebenheiten	17
4.3	Bewertung der dinglich gesicherten Rechte hinsichtlich der Wertminderung für den Bewertungsgegenstand.....	21
4.4	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	23
4.5	Beschreibung des Standortes.....	23
4.6	Beschreibung des Grundstückes.....	24
4.7	Bauliche Anlagen	26
5.	Ermittlung des Vergleichswertes (Bodenwert)	27
5.1	Ermittlung des Bodenwertes.....	27
5.2	Berechnung des Bodenwertes	29
5.3	Besondere wirtschaftliche, technische und sonstige Umstände	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.	Ermittlung des Vergleichswertes	30
6.1	Ermittlungsgrundlagen	30
6.2	Berechnung des Vergleichswertes	32
7.	Bemessung des Verkehrswertes (Marktwertes)	35
7.1	Ermittelte Werte	35
7.2	Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes).....	35
7.3	Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes).....	35
7.4	Angaben zum Gutachten	36
8.	Schlussfeststellungen	36

Anlagen

1. **Wertermittlung**
2. **Kartenauszüge**
3. **Fotodokumentation**

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

0. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN

WERTERMITTLUNGSGEGENSTAND

2 x ¼ von 20/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (Flurstück Nr. 80294 (u.a.)), unter der Anschrift Woerishofferstraße 6-12, D- 76189 Karlsruhe verbunden mit dem Sondereigentum am Doppelparker Nr. 140.

Nutzungsart

1 Tiefgaragenstellplatz im Doppelparker, unterer Stellplatz

Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 80294 (u.a.))

2.508 m² (Wohngrundstück) zzgl der unbebauten (Stellplatz-)flächen = 2.796 m²

			2.508 m ²
80288	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²
80289	Woerishofferstraße	Stellpl.	49 m ²
80300	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²
80301	Woerishofferstraße	Stellpl.	12 m ²
80302	Woerishofferstraße	Stellpl.	36 m ²
80303	Woerishofferstraße	Stellpl.	49 m ²
80304	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²
			2.796 m²

Wertermittlungsstichtag

30.07.2024

Wertermittlung abgeschlossen

12.09.2024

ERMITTELTE WERTE

Verkehrswert

14.000,-- €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG

Auftraggeber und Auftragsinhalt

Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe, Schlossplatz 23 in 76131 Karlsruhe vom 19.03.2024. Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG, ist der langfristig gesicherte Verkehrswert = Marktwert des Objektes (gem. §194 BauGB¹) zu ermitteln.

Auftragnehmerin

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

Wertermittlungsgegenstand

½ Anteile (2 x ¼) an 20/10.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück (Flurstück Nr. 80294 (u.a.)), unter der Anschrift Woerishofferstraße 6-12, D-76189 Karlsruhe.

1.2 STICHTAGE

Wertermittlungsstichtag	30.07.2024
maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	
Qualitätsstichtag (Zustandsstichtag)	30.07.2024
maßgebend für den Zustand, d.h. für die Gesamtheit der wertbeeinflussenden Merkmale des Wertermittlungsgegenstandes	
Wertermittlung abgeschlossen	12.09.2024
Mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.	

¹ Nr. 1 . a. a. O.

1.3 VORBEMERKUNGEN

Das Wertermittlungsgrundstück, bestehend aus dem Miteigentumsanteil an dem Flurstück (Nr. 80294 (u.a.)) mit einer Gesamtfläche von 2.796 m². Auf dem Wertermittlungsgrundstück befindet ein Mehrfamilien-Wohnkomplex mit 96 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 33 Doppelparkern respektive 66 Stellplätzen. Zusätzlich gibt es vor dem Gebäude insgesamt 32 Stellplätze im Freien (gem. der Urkunde vom 14.09.1994; 3 UR 3423/94).

1.4 VORAUSSETZUNGEN DER WERTERMITTLUNG

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

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

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

1.5 BESONDERE UMSTÄNDE DER WERTERMITTLUNG

- Möblierungen sowie Betriebsvorrichtungen i. S. des § 68 Abs. 2 Satz 2 BewG (Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören) wurden nicht berücksichtigt. Bezüglich der Einbauküche wird auf das Urteil des OLG Karlsruhe NJW-RR 1986, 19, OLG Karlsruhe (Freiburg) NJW-RR 1988, 459 verwiesen.
- Bei der Ortsbesichtigung erfolgte eine Besichtigung des Gemeinschaftseigentums, sofern der Zutritt möglich war. Für diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die Beschaffenheit und der bauliche Zustand dieser Flächen sowie die Höhe der angemessenen gemeinschaftlichen Instandsetzungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) resultierend keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert haben.
- In dieser Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass für den Wertermittlungsgegenstand keine Bestimmungen in der Teilungserklärung enthalten sind, die einen besonders zu berücksichtigenden Werteeinfluss begründen, sofern nachstehend keine gegenteiligen Mitteilungen erfolgen. Es kann sachverständigenseits nicht festgestellt werden, ob die Beträge zur Hausinstandsetzung/-modernisierung ausreichend sind und in welcher Höhe sie anfallen. Dies betrifft auch den Umstand, ob die Rücklagen ausreichend sind oder ob (Sonder-)Umlagen auf die Hauseigentümer zukommen. Daher wird für die vorgenannten Umstände in dieser Wertermittlung kein besonderer Abschlag angesetzt.
- Abrechnungen, Wirtschaftspläne sowie Niederschriften und Beschlüsse usw. von Wohnungs- bzw. Teileigentümer-Versammlungen liegen der Sachverständigen nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eventuell bestehende Rückstände in der Instandhaltungsrücklage werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird für diese Wertermittlung davon ausgegangen, dass hieraus kein besonders zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert besteht.

1.6 UNTERLAGEN

ALLGEMEINE UNTERLAGEN

- BauGB, BauNVO,
Ernst – Zinkahn – Bielenberg – Krautzberger: „Baugesetzbuch – Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Wertermittlungsverordnung“, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021.
- WertR 06, ImmoWertV 2010, ImmoWertV 2021
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.6.2006 und BAnz Nr. 121 S. 4798 vom 1.7.2006) und Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805)
- BelWERTV – Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175) , die durch Artikel 5 der Verordnung vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614) geändert worden ist.
- SW-RL
- Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL) vom 5. September 2012 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- EW-RL
- Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie-EW-RL) vom 12. November 2015 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- DIN
DIN 276-1 „Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“, 2018-12 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ – Ausgabe 2021-08
- WoFIV/BetrKV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) sowie Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2346)
- Kleiber-Digital, fortlaufend aktualisierte Datenbank
- Grundstücksmarktbericht Karlsruhe 2023
- Mietspiegel Karlsruhe 2023/24

VOM AUFTRAGGEBER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

- Grundbuchauszug vom Blatt Nr. 48.076 des Grundbuchamtes Karlsruhe

GEG

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

- ➔ § 47 Abs. 1 und 2 regeln den **Wärmeschutz für oberste Geschossdecken**, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz genügen.
- ➔ Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist. Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht zur Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden Daches erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 47 Abs. 3).
- ➔ Es liegt ein Energieausweis vor vom 21.01.2019:

VON DER AUFTRAGNEHMERIN BESCHAFFTE, OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN

Die Auftragnehmerin hat bei Ämtern und Behörden nachfolgende Unterlagen erhoben:

- Teilungserklärung vom 23.12.1993, 3 UR 4972/93 und vom 14.09.1994
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Bewilligung Dienstbarkeit Teilumlegungsplan II Oberreut Feldlage III
- Lageplan vom 24.06.1993
- Auskünfte zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskünfte zu Baulasten beim Baurechtsamt der Stadt Karlsruhe
- Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Vergleichszahlen beim Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe
- Planunterlagen des Architekten Dipl.-Ing. Gutmann, Karlsruhe vom 28.12.1993 (Abgeschlossenheitspläne)
- Verwaltungsvertrag mit dem Hausverwalter (31.03.2009)
- Abrechnung Hausnebenkosten von 2022-2023

DER AUFTRAGNEHMERIN LAGEN FOLGENDE UNTERLAGEN NICHT VOR:

- WEG-Protokolle
- Flächenberechnungen

1.7 ORTSBESICHTIGUNG

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Dienstag, 30.07.2024 um 16.00 h statt.

Es nahmen teil:

- Miteigentümer ***
- Auftragnehmerin Dipl.-Ing. Sandra Ital

Einige Bildaufnahmen aus der Ortsbegehung wurden beigefügt.

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 GRUNDLAGEN

Verkehrswert

Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch:

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

Zustand

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

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

Allgemeine Wertverhältnisse

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

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

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

Objektivierter Wert

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

2.2 BEWERTUNGSMETHODEN

Vorgehensweise

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

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

Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

§§ 15, 16 ImmoWertV

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren **§§ 17-20 ImmoWertV**

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

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

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

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

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (neu)

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

**Ermittlung des Verkehrswertes
(Marktwertes)**

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

3. BESCHREIBUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN GEGEBENHEITEN

3.1 GRUNDSTÜCKSMARKT KARLSRUHE

Seitdem zahlreiche Altbauten saniert wurden, hat die Attraktivität des Viertels, das vom Bahnhof, dem Zoo, den Kliniken und dem Zentrum für Kunst- und Medientechnologie begrenzt wird, noch zugenommen. Die Nähe zum Zentrum und zu den Parkanlagen sowie die gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Restaurants sind weitere Pluspunkte. Großzügige Einfamilienhäuser liegen an der Beiertheimer Allee sowie rund um den Kolpingplatz. Ansonsten ist das Viertel von Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit mit grünen Hinterhöfen geprägt. *„Eine sanierte Altbauwohnung in guter Lage kostet bis zu 2800 Euro je Quadratmeter, etwa in der Karlstrasse. Die ist jedoch stark befahren, in Stoßzeiten bricht der Verkehr zusammen. Parkplätze sind Mangelware. Die Bewohner können die Innenstadt zu Fuß, per Fahrrad oder mit der Straßenbahn erreichen.“*

4. KENNZEICHNUNG DES WERTERMITTLUNGSGEGENSTANDES

4.1 ALLGEMEINE HINWEISE

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

4.2 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Grundbuch von Karlsruhe
 Grundbuchamt Karlsruhe
 Grundbuchbezirk Karlsruhe
 Teileigentums-Grundbuch

Blatt 48.076
 Stand 12.01.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

20/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 80294 (u.a.), Woerishofferstraße 6-12, Gebäude- und Freiflächen mit 2.508 qm und

80298	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²
80299	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²
80300	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²
80301	Woerishofferstraße	Stellpl.	12 m ²
80302	Woerishofferstraße	Stellpl.	36 m ²
80303	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²
80304	Woerishofferstraße	Stellpl.	48 m ²

bei Anlegung der Raumeigentumsgrundbücher aus Blatt 41989 übertragen und verbunden mit dem Sondereigentum am Doppelparker Nr. 140.

Die Anteile sind in Blatt 47937 bis 48076 gebucht; jeder ist durch das zu den anderen Anteilen gehörende Sondereigentum beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 23.12.1993/14.09.1994 Bezug genommen. Eingetragen am 13.03.1995.

Erste Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu BV 1: Eigentümer:

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu BV 1 (80298,80299,802300,80301,80302,80303,80304):

Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die Stadt Karlsruhe. Das Recht ist in allen für die Anteile angelegten Grundbüchern gebucht. Bezug: Teilumlegungsplan II „Oberreut-Feldlage III“. Eingetragen am 27.06.1994.

Lfd. Nr. 2 zu BV 1:

gelöscht

Lfd. Nr. 3 zu BV 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 28.12.2023 (2 K 97/23). Eingetragen am 12.01.2024.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Karlsruhe bestehen folgende Baulasten:

Grafik

Diese Baulast hat keinen besonderen Werteeinfluss auf den Wertermittlungsgegenstand.

Planungsrecht

Laut Auskunft der Stadt Karlsruhe besteht ein Bebauungsplan Nr. 653 Oberreut Feldlage III mit Rechtskraft seit dem 28.06.1991.

Grafik

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

Entwicklungszustand	Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut.
Denkmalschutz, Erhaltungssatzung	Es besteht keine Unterschutzstellung des Gebäudes.
Erschließungszustand	Die verkehrliche Erschließung und Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden.
Öffentlich-rechtliche Beiträge	Das Grundstück ist voll erschlossen. Für die Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- und kommunalabgabepflichtigen Vorhaben anstehen.
Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	<p>Es sind keine sonstigen Rechte und Lasten am Wertermittlungsgegenstand bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.</p> <p>Die Rechte werden hier aufgrund des Umfangs in einem separaten Kapitel behandelt.</p>

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

**4.3 BEWERTUNG DER DINGLICH GESICHERTEN RECHTE HINSICHTLICH DER WERTMINDERUNG
FÜR DEN BEWERTUNGSGEGENSTAND**

Vorgaben der ImmoWertA

Anhang E – Grunddienstbarkeiten

Anhang F - Überbau

Der Werteinfluss von Rechten und Belastungen auf das begünstigte und das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 bis 3 und 5) bzw. der Wert des Rechts und der Wert der Belastung (§ 47 Absatz 4 und 5) bestimmt sich aus der tatsächlich vorhandenen oder möglichen Inanspruchnahme des Rechts innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit. Dabei sind ggf. auch aufschiebende Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Wert eines Rechts oder einer Belastung kann von dem Werteinfluss auf das betroffene Grundstück abweichen.

Für die Zwangsversteigerung im gegebenen Fall wird lediglich die Wertminderung des Bewertungsgegenstandes bewertet. Sie werden hier nochmals gesondert beschrieben und einzeln ausgewiesen. Im Übrigen erfolgt die Berücksichtigung des Rechts oder der Belastung nach § 47 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3, nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 6 und Satz 3 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal durch marktübliche Zu- und Abschläge.

Durchfahrtsrecht, Geh- und Fahrrecht

Bei Rechten, deren Ausübung räumlich beschränkt ist, ist neben der Betrachtung des Ausübungsbereiches stets auch eine Auswirkung auf das Gesamtgrundstück zu prüfen. Dies betrifft insbesondere linienhafte Belastungen wie Leitungs- und Wegerechte.

Der Kapitalisierung der Vor- und Nachteile nach § 47 Abs. 5 ist ein geeigneter Zinssatz zugrunde zu legen, der der Nutzung des Objekts durch den Berechtigten und dem Marktverhalten entspricht. Die Wahl des Zinssatzes ist zu begründen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse Abschlag im Hinblick auf Wegerechte oder Überbau für das belastete Grundstück:

Zu § 47 ImmoWertV (Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen)

47.1 Der Werteinfluss von Rechten und Belastungen auf das begünstigte und das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 bis 3 und 5) bzw. der Wert des Rechts und der Wert der Belastung (§ 47 Absatz 4 und 5) bestimmt sich aus der tatsächlich vorhandenen oder möglichen

Inanspruchnahme des Rechts innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit. Dabei sind ggf. auch aufschiebende Bedingungen zu berücksichtigen.

47.2 Auch bei einer fehlenden faktischen und wirtschaftlichen Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks kann der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung (z. B. im Grundbuch, Altlastenkataster) mit einer Wertminderung reagieren (z. B. Unterfahrung in großer Tiefe).

47.3 Der Wert eines Rechtes oder einer Belastung kann von dem Wert einfluss auf das betroffene Grundstück abweichen. (...)

Es liegen keine gesetzlichen Vorschriften vor, wie mit einem (belasteten) Miteigentumsanteil verfahren wird. Daher wird nachstehend die Belastung beschrieben und gegebenenfalls die marktübliche objektbezogene Belastung berechnet.

Verteilungsmaßstab	In % für den Wertermittlungsgegenstand
Lfd. Nr. 1 zu 1	Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die Stadt Karlsruhe. Hier betroffen sind die separaten Stellplatzgrundstücke vor dem Gebäude und das Mülltonnengrundstück.
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Keine Wertminderung bzw. nicht meßbare Wertminderung
Baulast	Übernahme der Stellplatzerrichtung für einen Stellplatz.
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Keine Wertminderung bzw. nicht meßbare Wertminderung

4.4 MIET-, PACT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Mietvertragliche
Gegebenheiten eigengenutzt

4.5 BESCHREIBUNG DES STANDORTES

Makrostandort Karlsruhe ist eine kreisfreie Stadt in Baden-Württemberg mit 306.502 Einwohnern (Stand 31.12.2021), Sitz des Regierungsbezirks Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein und des Landkreises Karlsruhe. Die Stadt wird im Norden, Osten und Süden vom Landkreis Karlsruhe und im Westen vom Rhein begrenzt, welcher hier die Grenze zu Rheinland-Pfalz bildet. Karlsruhe ist nach Stuttgart (etwa 32 km östlich) und Mannheim (etwa 60 km nördlich) die drittgrößte Stadt des Landes Baden-Württemberg und hat eine Fläche von etwa 173 km². Seit 1950 ist Karlsruhe Sitz des Bundesgerichtshofs und seit 1951 des Bundesverfassungsgerichts, weshalb die Stadt den Beinamen „Residenz des Rechts“ trägt.

Die Stadt liegt im Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim, zu dem die Stadt Karlsruhe, einige Gemeinden des Landkreises Karlsruhe (vor allem die großen Kreisstädte Bruchsal, Ettlingen, Stutensee und Rheinstetten) sowie die Stadt Pforzheim, der nordwestliche Teil des Enzkreises, die Stadt Mühlacker und die Gemeinde Niefern-Öschelbronn im nordöstlichen Enzkreis gehören. Innerhalb der Region Mittlerer Oberrhein bildet Karlsruhe ein Oberzentrum, von denen für ganz Baden-Württemberg nach dem Landesentwicklungsplan 2002 insgesamt 14 ausgewiesen sind.

Mikrostandort Der Bewertungsgegenstand liegt in Oberreut in einer ruhigen Ortsrandlage.

Gemäß Mietspiegel wird die Lage als L4 bewertet: einfache Lagen am inneren und äußeren Stadtrand, durchschnittliche bis gute Lagen am äußeren Stadtrand, einfache Innenstadtrandlagen.

Ortslage Der Wertermittlungsgegenstand liegt in ca. 5 km südlich von der Innenstadt (Pyramide, Marktplatz).

Öffentlicher
Personennahverkehr Es gibt eine Haltestelle „Oberreut Badeniaplatz“ in 271 m Entfernung; Stadtbahnanschluss der Stadtbahn-Linie S 4. Der Marktplatz Karlsruhe ist in ca. 20 Min. erreichbar.

Individualverkehr	Über den Autobahnzubringer-Süd zur Zufahrt A 5 (Frankfurt-Basel) Anschlussstelle Karlsruhe-Süd.
Parkierungssituation	Im Bereich des Wertermittlungsgegenstandes sind wenige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.
Infrastruktur	Es gibt in Oberreut einen Edeka und einen Netto u.a. Weitere Einrichtungen (Schule etc) befinden sich in nördlicher Richtung in Oberreut. In der Innenstadt sind alle infrastrukturellen Einrichtungen einer Großstadt vorhanden. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt.
Umgebungsbebauung	3-4 geschossige Bebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern. In der südlichen Richtung befindet sich eine Kleingartenanlage.
Immissionen	Es sind wenige Verkehrsimmissionen durch das Verkehrsaufkommen wahrnehmbar.
Umweltzone und Lärmkartierung	Kein Eintrag
Beurteilung des Standortes	Der Mikrostandort ist eine mittelgute Lage für Wohnflächen. Anschlüsse an den Individualverkehr und den ÖPNV sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind sehr eingeschränkt vorhanden.

4.6 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Grundstücksgröße	Die Fläche des Wertermittlungsgegenstandes (Flst. Nr. 80294 (u.a.)) ist insgesamt 2.796 m ² nach Grundbuch.
Abmessung	Hauptgrundstück als bebautes Wohngrundstück hat eine Straßenfrontlänge von: max. Breite ca. 86 m, Tiefe ca. 27 m.

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

4.7 BAULICHE ANLAGEN

Allgemein	Der Wertermittlungsgegenstand aus einem Doppelparker Stellplatz, der elektrisch vertikal verschoben werden kann. Die maximale Tragkraft ist auf 2.000 kg begrenzt.
Andienung und Eingänge	Zufahrt von der Woerishoffer Str. aus über ein Rollgittertor zur TG-Rampe.
Baujahr, Erstbezug	ca. 1994 (Datum der Pläne/Datum der Teilungserklärung)
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahrbezogen, unterkellert.
Tragwerk	massiv, Stahlbeton- und Mauerwerksbauweise
Objektzustand	Die Tiefgarage ist massiv errichtet und in baujahresgemäßem Zustand.

BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND OBJEKT-CASHFLOWS ANALYSE

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

AUßENBEREICH

Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Grünanlage, Zufahrten und Wege, Rampe. Tiefgarageneinfahrt und Tiefgarage mit Doppelparkern.
---------------------	--

5. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES (BODENWERT)

5.1 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Bodenrichtwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird ein geeigneter Bodenrichtwert herangezogen.

Als geeigneter Bodenrichtwert zum 01.01.2023 wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe veröffentlicht:

€ 930--/m² Zone 36200561, erschließungsbeitragsfrei

WGfZ : 1,6

Grafik

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

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

Ermittlung der anteiligen ideellen Grundstücksfläche

Der Wertermittlungsgegenstand hat nach Grundbuch 20/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Woerishofferstraße 6-12 (Flurstück Nr. 80294 (u.a.)).

Die anteilige ideelle Grundstücksteilfläche wird entsprechend des Miteigentumsanteils angesetzt.

Berücksichtigung von Abweichungen

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

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

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

GFZ tatsächlich gegeben: 1,56 = 1,27 UK (GMB Karlsruhe)

WGFZ 1,6 = 1,29 UK (GMB Karlsruhe)

= $1,27/1,29 = 0,98$

= $930 \text{ €/qm} * 0,98 = 911 \text{ €/qm}$

Zeitliche Anpassung: + 0 %

5.2 BERECHNUNG DES BODENWERTES

Berechnung des Bodenwertes	m ²		€ / m ²	Faktor	=	Wert
	2.796	x	930			2.548.274 €
SUMME						2.548.274 €
<hr/>						
Bodenwertanteil des	20	/	10.000	x		2.548.274 €
Miteigentums						5.096 €
<hr/>						
					gerundet	5.096 €
<hr/>						

Hinweis zum Bodenwert

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

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

6. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES

6.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Vorbemerkungen

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

Wertbestimmende Merkmale

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

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

- Baujahr
- Bauausführung
- Größe der baulichen Anlagen
- Ausstattungsstandard
- Unterhaltungszustand
- Baumängel und Bauschäden

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

Vorgehensweise

Wertrelevante Zustandsmerkmale

Ermittlung der wertrelevanten Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Beschaffung von Vergleichspreisen

Beschaffung und Ansatz von Vergleichspreisen von Grundstücken, deren wertrelevante Zustandsmerkmale mit denen des Wertermittlungsobjekts hinreichend übereinstimmen. Dabei sind Vergleichspreise zu

verwenden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Zu- und Abschläge an die Zustandsmerkmale

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

Bildung eines Mittelwerts

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Mietvertragliche Regelungen

Wurden keine bekannt gemacht.

Sonstige Umstände

- Begründungen s. Kapitel 4.2 und 4.3

Art der Belastung	Auswirkung auf den WE-Gegenstand
Gehrecht	- Keine Wertveränderung
Baulast	- Keine Wertveränderung

Besondere technische Umstände

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

Um die angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Verbindung mit dem angesetzten nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag zu

erreichen, sind u.U. über die laufende Instandhaltung hinaus bauliche Maßnahmen (Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen) notwendig. Die baulichen Maßnahmen werden üblicherweise, vorbehaltlich fachtechnischer Untersuchung mit qualifizierter Kostenermittlung, für das Sondereigentum gesondert angesetzt.

6.2 BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTES

Merkmale der Lage

Stadtteil: Oberreut
 Adresse: Woerishofferstraße 6-12
 Wohnlage: Lagequalität 4 (Mietspiegel)
 Immissionen: -

Merkmale des Hauses

Bezugsfertigstellung: 1994
 Anzahl der Nutzungseinheiten: 96 Wohneinheiten

Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung

Von der Stadt Karlsruhe wurden vergleichbare Kauffälle aus der Kaufpreissammlung aus dem Jahr 2023 bis 2024 mitgeteilt. Mit Hilfe statistischer Methoden werden dabei die wertbestimmenden Merkmale erfasst und für Vergleichswertermittlungen aufbereitet. Die zur Anwendung gelangenden Verfahren sind in der einschlägigen Fachliteratur dargelegt und gelten als fachlich allgemein anerkannt.

Vergleichspreise

Es wurden für diese Vergleichswertermittlung die Vergleichspreise nach den folgenden Kriterien ausgewählt:

Datengrundlage Verträge von 2023-2024
 Die bestgeeigneten Kaufpreise wurden auf das zu bewertende Objekt umgerechnet. Somit erhält man in dieser Ermittlung für den Wertermittlungsgegenstand:

- Arithmetischer Mittelwert € 13.716/DPSTPL.
- Spannweite von € 7.500,-/ DPSTPL
- Spannweite bis € 23.000,-/ DPSTPL.
- Standardabweichung € 8.399/ DPSTPL
- Variationskoeffizient: 61,237 %

ANZAHL DER KAUFFÄLLE - n	Arithmetisches Mittel	VI	ΣVI^2	n-1	$-\Sigma VI 2n-1$		
9	13.716,33 €		584.413.400	8	70.551.675		
		Empirische Standardabweichung $SX = \sqrt{VI 2/n-1}$		Empirischer Variationskoeffizient $= AM/SX$			
		8399,504		61,237%			
Spannbreite der Werte		Minimum		Maximum			
		7.500		23.000			
SO Nr.	Anschrift	Wohnfläche	Vergleichspreis €/m² DP	Ergebnis 1	Stellplatz	Ergebnis 2	Vergleichswert
140	Woerishofferstr. 12	,00 m²	13.716	0 €	13.716 €		14.000 €
→ § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						0%	0 €
→ Abschläge aus sonstigen Gründen							0 €
Vergleichswert für das SO Nr. 140							14.000 €

Vergleichswert

Der Vergleichswert, abgeleitet und gerundet aus dem arithmetischen Mittelwert, ist für den Doppelparker Stellplatz zum Wertermittlungsstichtag

Stk.	gerundet	14.000 €
------	----------	----------

Sonstige bes. Umstände

Kriterium	Anteil	Wert
Belastungen		0 €

Berechnung des Vergleichswertes

Vergleichswert	13.716 €
gerundet	14.000 €

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

7. BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

7.1 ERMITTELTE WERTE

Vergleichswert	gerundet	14.000 €
----------------	----------	----------

7.2 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

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

7.3 FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert für den 20/10.000 Miteigentumsanteil an der Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 80294 (u.a.)), verbunden mit dem Sondereigentum an der TG-Stellplatz Nr. 140 (als Doppelparker unten) unter der Anschrift Woerishofferstraße 6-12, D-76189 Karlsruhe, Land Baden-Württemberg wird unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und besonderen Umständen der Wertermittlung (siehe Nr. 1.4 und Nr. 1.5 dieses Berichts) festgestellt zu

14.000 €

=====

(in Worten: Vierzehntausend Euro)

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

7.4 ANGABEN ZUM GUTACHTEN

- | | | |
|----|--|----------------------------------|
| a) | Mieter oder Pächter | Nicht bekannt |
| b) | Gewerbebetrieb | Nicht bekannt |
| c) | Maschinen oder Betriebseinrichtungen | Nicht bekannt |
| d) | Baubehördliche Beschränkungen
oder Beanstandungen | Siehe unter gesondertem Kapitel. |
| e) | WEG-Verwalter | *** |

8. SCHLUSSFESTSTELLUNGEN

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

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

Der vorstehende Bericht umfasst 45 Seiten und 9 Anlagen.

Ausgefertigt: Mannheim/Bietigheim, den 12.09.2024

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO DIPL.ING. ITAL

Sandra Ital
Dipl.-Ing., Architektin BDA
Mitglied der Architektenkammer
Dipl. Sachverständige (DIA)

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

(In der Internetfassung sind aus Datenschutzgründen keine Anlagen enthalten.)