



Kein Original  
Gutachten!

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

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

Gutachten-Nr.:  
**25.043**

Ausfertigung-Nr.:  
—

Sachverständigenbüro Weiss  
Albstraße 11  
76275 Ettlingen

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

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



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

von der DIAzert zertifizierter  
Sachverständiger für  
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im  
[www.IBP-NETZWERK.de](http://www.IBP-NETZWERK.de)



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

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

Aktenzeichen: **2 K 94/24 (mit Verfahren 2 K 83/24 verbunden)**



Ort: **76307 Karlsbad-Auerbach**

Straße: **Danziger Straße 23**

Objektart: **Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)  
auf Flst. Nr. 3388 sowie PKW-Garage  
auf separatem Flst.Nr. 3405**

Wertermittlungsstichtag: **21.05.2025**

### VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

**-Flst.Nr. 3388- 256.000EUR**

In Worten: Zweihundertsechsundfünfzigtausend Euro

### VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

**-Flst.Nr. 3405- 14.000EUR**

In Worten: Vierzehntausend Euro

Das Gutachten besteht aus 42 Seiten und 8 Anlagen mit 19 Seiten.  
Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN</b>	<b>3</b>
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
<b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>6</b>
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
<b>4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	11
<b>5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	<b>12</b>
5.1 Vorbemerkungen	12
5.2 Bauweise und Nutzung	13
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	14
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	17
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	17
<b>6. WERTERMITTlung</b>	<b>17</b>
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2 Bodenwert	22
6.3 Sachwert	24
6.4 Ertragswert	33
6.5 Verkehrswert	40
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	41
<b>7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN</b>	<b>42</b>
<b>8. ANLAGEN</b>	<b>Seitenanzahl</b>
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich	4
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	9
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zweigeschossiges, unterkellertes, einseitig angebautes Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie PKW-Garage auf separatem Grundstück
Wertermittlungsstichtag	21.05.2025
Flst.Nr.	3388 und 3405
Grundstücksgröße	Hausgrundstück Flst.Nr. 3388 394 m <sup>2</sup> Garagengrundstück Flst.Nr. 3405 33 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	EFH im EG und OG 103,07 m <sup>2</sup> PKW-Garage 1 St.
Bruttogrundfläche	Einfamilienwohnhaus 301,32 m <sup>2</sup> PKW-Garage 18,00 m <sup>2</sup>
Baujahr	Einfamilienwohnhaus 1975 PKW-Garage vermutlich 1975
Jahres-Rohertrag	14.208 EUR
Bewirtschaftungskosten	16,10%
Liegenschaftszinssatz	1,50%
Vervielfältiger	34,04
Restnutzungsdauer (in Jahren)	48
Bodenwert	140.483 EUR
Sachwert	270.347 EUR
Ertragswert	258.449 EUR
<b>Verkehrswert (Marktwert) -gesamt-</b>	<b>270.000 EUR</b>
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.620 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	19,00
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	5,26%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	4,41%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	1.363 EUR

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht- auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Der Sachverständige forderte die Baupläne und die Baugenehmigung vom Bauamt in Karlsbad an. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

## 2.2 Auftrag

Auftraggeber:

Amtsgericht Karlsruhe  
-Vollstreckungsgericht-  
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Aktenzeichen:

**2 K 94/24 (mit Verfahren 2 K 83/24 verbunden)**

Beschluss:

Vom 21.03.2025 mit Auftragsschreiben vom 25.03.2025

Auftragsinhalt:

Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 21.03.2025 (2 K 94/24) und Beschluss vom 27.03.2025 (2 K 83/24) sowie dem Beschluss vom 11.04.2025 wegen der Zusammenlegung der Verfahren. Das Verfahren 2 K 94/24 führt.

Ort:

**76307 Karlsbad-Auerbach**

Straße:

**Danziger Straße 23  
(Hausgrundstück) sowie Garagengrundstück an der Danziger Straße**

Flst.Nr.:

3388 und 3405

Landkreis:

Karlsruhe

Objektbesichtigung:

Am 21.05.2025

Teilnehmer:

Frau xxxx (Betreuerin) sowie der unterzeichnende Sachverständige

**Wertermittlungstichtag:**

**21.05.2025**

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

Qualitätsstichtag: 21.05.2025  
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

## 2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 22.10.2024
- Beschluss vom 21.03.2025, 27.03.2025 und 11.04.2025
- Auftragsschreiben vom 25.03.2025, 01.04.2025 und 28.04.2025

Erhebungen des  
Sachverständigen:

- Angaben aus der Bauakte von der Gemeindeverwaltung Karlsbad, Amt für Bau, Planung und Umwelt, am 21.05.2025:  
Baugenehmigung vom 28.01.1975: Neubau eines Einfamilienreihenhauses mit Garage, Baupläne und Flächen zur
- Schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Karlsbad, Amt für Bau, Planung und Umwelt, am 21.05.2025 bzgl. Baulisten
- Schriftliche Auskunft des Bürgermeisteramts Karlsbad, Sachgebietsleitung Steuern und Abgaben vom 22.05.2025 bzgl. Erschließungskosten
- Schriftliche Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz des Landratsamtes Karlsruhe vom 23.05.2025 bzgl. Altlasten
- Abrufen des Bodenrichtwertes über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 21.05.2025
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan, abgerufen über die Homepage der Gemeinde Karlsbad am 21.05.2025
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans und der Hochwassergefährdungskarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von immoscout24 über "[www.geoport.on-geo.de](http://www.geoport.on-geo.de)"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

## 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 3.1 Grundbucheintragungen

Datum: Vom 22.10.2024

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuchs ist als Eigentümer unter der Ifd. Nr. 2 eingetragen:  
2.xxxxxxxxx

Grundbuch von: Karlsbad-Auerbach

Amtsgerichtsbezirk: Maulbronn

Gemarkung: Auerbach

Blatt: Nr. 1351

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,  
Bezeichnung und Größe:

*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der Ifd. Nr. 1:*  
Flst. Nr. 3388 Danziger Straße 23, Gebäude- und Freifläche, mit einer  
Größe von:  
394 m<sup>2</sup>

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

Lfd. Nr. 1) -betrifft Flst.Nr. 3405-  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 15.10.2024 (2 K  
Eingetragen (MAU061/249/2024) am 22.10.2024.

Lfd. Nr. 2) -betrifft Flst.Nr. 3388-  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 15.10.2024 (2 K  
Eingetragen (MAU061/250/2024) am 22.10.2024.

Wertung der Eintragungen:

Die Eintragungen haben keine wertbeeinflussende Auswirkung auf den  
Verkehrswert.  
Im Übrigen wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie  
Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle  
Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuchs  
beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des  
Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten  
wertmäßig nicht berücksichtigt.  
Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird  
davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch  
Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen  
berücksichtigt werden.

### 3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gilt der  
Bebauungsplan "In der Kail", welcher am 29.07.1971 in Kraft getreten ist,  
sowie die 2. Änderung vom 14.11.1974 und 5. Änderung vom 11.07.1981.

Zulässige Art der  
baulichen Nutzung:

WR (Reines Wohngebiet)

Zulässiges Maß der  
baulichen Nutzung:

GRZ 0,4; GFZ 0,8, zwei Vollgeschosse, geschlossene Bauweise,  
Dachneigung 30°

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung Karlsbad vom 28.05.2025  
sind für die zu bewertenden Grundstücke Flst. Nr. 3388 und 3405 keine  
Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz:	Die Gebäude stehen aufgrund des Baujahres und des Erscheinungsbildes vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Es sind nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und Baunutzungsverordnung) keine Baubeschränkungen bekannt.

### 3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Einfamilienhaus und die Garage sind eigengenutzt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

## 4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 4.1 Örtliche Lage

Makrolage	Karlsbad ist eine selbständige Gemeinde mit ca. 16.200 Einwohnern in Baden-Württemberg und liegt im geographischen Dreieck der Städte Karlsruhe im Norden, Pforzheim im Osten und Rastatt im Westen. Karlsbad liegt rund 16 km südöstlich von Karlsruhe. Karlsbad besteht aus den fünf Ortsteilen Auerbach, Ittersbach, Langensteinbach, Mutschelbach und Spielberg.
	Der Ortsteil Auerbach liegt ca. 2 km östlich von Langensteinbach. Der Ortsteil Auerbach hat ca. 1.800 Einwohner.
Wirtschaftsdaten:	Die Gemeinde Karlsbad liegt verkehrsgünstig zwischen den Oberzentren Karlsruhe und Pforzheim in unmittelbarer Nähe von Ettlingen. Gute Nahverkehrsverbindungen durch Bahn und Bus einerseits und die schöne Landschaftslage am Nordrand des Schwarzwaldes über dem Rheintal andererseits bestimmen den hohen Wohnwert der Gemeinde. Einen ausgezeichneten Ruf genießt das Klinikum Karlsbad-Langensteinbach, ein Krankenhaus der medizinischen Akutversorgung und der medizinisch-beruflichen Rehabilitation.

Im Industriegebiet Karlsbad-Ittersbach haben viele Firmen einen Standort gefunden. Mir anderen mittelständischen Betrieben in allen Ortsteilen sorgen sie für ein gutes Arbeitsplatzangebot. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet das Gewerbegebiet "Schießhüttenäcker" in Karlsbad-Langensteinbach.

Einpendler an SvB: 73,5%

Auspandler an SvB: 75,8 %

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

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

Die Konjunktur Baden-Württembergs bleibt schwach. Der indikatorgestützten ersten vorläufigen Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge, sank die Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2024 erneut, und zwar um 1,9 % zum Vorjahresquartal sowie saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,1 % gegenüber dem Vorquartal. Längerfristig zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate der vergangenen vier Quartalswerte gegenüber den vier Quartalswerten zuvor ein durchschnittlicher BIP-Rückgang von 2,7 %. Die BIP-Quartalsergebnisse beruhen auf einer Modellschätzung und sind für das laufende Jahr mit Unsicherheiten behaftet. Der aus Frühindikatoren, wie zum Beispiel den Auftragseingängen im Verarbeitenden Gewerbe oder dem L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex, zusammengefasste Konjunkturindikator, stellt keinen Aufschwung in Aussicht.

Im Verarbeitenden Gewerbe gingen die preis- und arbeitstäglich bereinigten Umsätze im Inland im 3. Quartal 2024 um 4,5 % zum Vorjahresquartal zurück, zum Vorquartal stiegen die Umsätze saisonbereinigt kurzfristig an.

Die realen Auslandsumsätze sanken im 3. Quartal gegenüber dem Vorjahres- und Vorquartal. Im 4. Quartal dürften die Umsätze im In- und Ausland weiter sinken.

Am Arbeitsmarkt verlangsamte sich der Stellenzuwachs. Im 3. Quartal 2024 waren 4,93 Millionen (Mio.) Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 0,3 % mehr als im Vorjahr. In der Industrie kam es zum Stellenabbau: Im Verarbeitenden Gewerbe waren 0,5 % weniger Personen als im Vorjahr beschäftigt. Im 4. Quartal dürfte sich der Rückgang fortsetzen. Die Arbeitslosenzahl stieg im 4. Quartal um 9,2 % zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote lag bei 4,3 %

Die Inflationsrate erreichte im 3. Quartal 2024 mit 1,7 % den niedrigsten Wert seit Anfang 2021. Im 4. Quartal stieg die Teuerung auf 2,3 %.

(Quelle: [www.statistik-bw.de](http://www.statistik-bw.de), Auszüge Konjunkturbericht 2025/1 )

**Demographischer Wandel:**

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Karlsbad im Zeithorizont 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 2,1 % abnehmen.

**Demographietyp:**

Demographietyp 10 (Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren)

**Immobilienmarkt:**

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis März 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Gemeinde Karlsbad (Postleitzahlenbezirk 76307) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über [www.geoport.de](http://www.geoport.de))

Wohnfläche pro Person in Karlsbad: 50,1 m<sup>2</sup>

(Vergleich Baden-Württemberg: 44,7 m<sup>2</sup> )

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Karlsbad: 67,3 %

(Vergleich Baden-Württemberg: 49,6 % )

(Quelle: wegweiser-kommune.de)

**Mikrolage**

Das zu bewertende Objekt befindet sich im westlichen Ortsgebiet des Ortsteils Auerbach in Ortsrandlage.

Bauweise:	Offene Bauweise, einseitig angebaut (Reihenendhaus)
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage in Auerbach
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage
Gewerbelage:	Keine Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude
Entfernung zur Stadtmitte:	Das Objekt befindet sich in der Danziger Straße, ca. 450 m nordwestlich des Rathauses von Auerbach.

## Infrastruktur

Individualverkehr:	Die Bundesautobahn A 8 verläuft nördlich des Karlsbader Ortsteils Auerbach. Die nächste Anschlussstelle (Karlsbad) ist rund 6,5 km entfernt. Die B 10 verläuft nördlich der Autobahn A 8. Die nächste Auffahrt bei Wilferdingen ist etwa ca. 6 km entfernt.
ÖPNV:	Karlsbad ist an die Albtalbahn angeschlossen mit direkter Verbindung nach Ettlingen, Karlsruhe und Bad Herrenalb. Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich etwa 3 km entfernt im Ortsteil Langensteinbach. Innerhalb der Ortsteile und nach Karlsruhe (Zündhütte) gibt es auch einen Busverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist in der Danziger Straße, nur ca. 30 m entfernt vom Bewertungsobjekt.
Schulen:	In Karlsbad sind alle Schularten vorhanden. Im Ortsteil Auerbach gibt es eine Grundschule.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Karlsbad mit ausreichendem Angebot gegeben. In Auerbach gibt es nur ganz begrenzte Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs.
Öffentliche Einrichtungen:	Die für eine Gemeinde dieser Größe üblichen, öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Bei der Danziger Straße handelt es sich um eine zweispurige, asphaltierte Wohnstraße mit Gehwegen zu beiden Seiten. Zum Haus führt ein mit Betonpflastersteinen befestigter öffentlicher Fußweg mit Treppen (Entfernung zur Straße ca. 30 m).
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße, öffentlicher Weg
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	<b>Definition:</b> Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Immissionen festgestellt.

**Zusammenfassende  
Beurteilung:**

Mittlere Wohnlage in einem Wohngebiet im Karlsbader Ortsteil Auerbach in Ortsrandlage

**Anmerkung:**

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

## 4.2 Grundstücksbeschaffenheit

**Grundstücksform:** Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 3388 und dem Flst.Nr. 3405 handelt es sich jeweils um ein rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

**Flst.Nr. 3388**

Grundstücksbreite: Ca. 12 m

Grundstückstiefe: Ca. 33 m

**Flst.Nr. 3405**

Grundstücksbreite: Ca. 11 m

Grundstückstiefe: Ca. 3 m

**Grenzbebauung-/überbauung:** Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude mit einer Seite bis an eine Grundstücksgrenze gebaut. Die Garage (Reihengarage) ist mit drei Seiten bis an die Grundstücksgrenzen gebaut.

Eine Grenzüberbauung ist gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme offensichtlich nicht vorhanden. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung

**Untergrundverhältnisse:** Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

**Naturgefahren:** Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasser seltener als einmal in 200 Jahren bzw. außerhalb der HQ extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

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

Topographie:	Das Gelände hat leichte Hanglage. Die Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
Altlasten:	<p>Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).</p> <p>Gemäß Auskunft des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 23.05.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Die Auskunft beruht auf der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen bis Januar 2021.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.</p>
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Karlsbad, Fachbereich Steuern und Abgaben vom 22.05.2025 wird das Objekt "Danziger Straße "23" durch die Danziger Straße erschlossen. Der Erschließungsbeitrag wurde vollständig erhoben und bezahlt.
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon/Internet und Kanalisation
Einfriedigung:	Wegen wuchernder Bäume/Busche nicht ersichtlich
Außenanlagen:	<p><u>Flst.Nr. 3388</u> Stark verwilderte, verwucherte gärtnerische Anlage (Vorgarten), kein befestigter Hauszugang (nur Erdreich), rückwärtiger Garten ungepflegte Grünfläche mit Büschchen. Die Außenanlagen befinden sich in ungepflegtem, verwilderten Zustand.</p> <p><u>Flst.Nr. 3405</u> Garagenvorplatz mit Betonverbundsteinpflaster befestigt</p>
Parkmöglichkeiten:	<p>Auf dem Flst.Nr. 3388 gibt es keine Parkmöglichkeiten. Zum Gebäude gehört eine PKW-Garage auf separatem Grundstück Flst.Nr. 3405.</p> <p>Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend (kostenlose) Parkmöglichkeiten vorhanden.</p>

## 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Es konnten nicht alle Räumlichkeiten des Wohnhauses besichtigt werden, weil diese mit Hauseigentum bzw. Sperrmüll teils so zugestellt sind, dass nicht alle Räume/Stellen zugänglich waren.

Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden, da das Grundstück vollgestellt war.

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

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

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

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

Dem Sachverständigen wurden durch das Bauamt Karlsbad Baupläne zur Verfügung gestellt, sowie die Baugenehmigung von 28.01.1975. Das vorhandene Wohnhaus ist somit baurechtlich genehmigt.

Die Bewertung erfolgt nach dem vor Ort angetroffenen Bauzustand.

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

## 5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 3388 befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus).

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Straße aus über einen ca. 30 m langen Zugangsweg. Das zu bewertende Gebäude ist das fünfte und letzte der Reihenhauszeile.

Auf dem Flurstück Nr. 3405 befindet sich eine eingeschossige, nicht unterkellerte Reihengarage.

Nutzung:

### Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus

KG:

Heizraum, zwei Kellerräume

EG:

Wohn-/Esszimmer, Küche, WC, Windfang, Garderobe und Terrasse

OG:

Drei Zimmer, Bad/WC, Flur und Balkon

DG:

Speicher (nicht ausgebaut)

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG und OG beläuft sich auf rund 103 m<sup>2</sup>.

### Gebäude 2: PKW-Garage

Eingeschossige, nicht unterkellerte Reihengarage

### 5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

<b>Gebäude 1:</b>	<b>Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)</b>
Baujahr:	1975
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	Nicht bekannt; so weit ersichtlich wurden keine größeren wertbeeinflussende Maßnahmen durchgeführt.
Anzahl der Geschosse:	Zwei Vollgeschosse
Unterkellerung:	Vollunterkellerung
Dachausbau:	Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Gemäß Gebäudeschnitt ist keine Kniestock vorhanden. Bei der vorliegenden Dachneigung von 30° wäre eine Ausbau mit Wohnnutzung denkbar.
<b>Rohbau</b>	
Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Stahlbetonwände außen, Innenwände aus Mauerwerk
Geschoßwände:	Außenwände und Innenwände aus Mauerwerk
Geschoßdecken:	Massivdecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung, ungedämmt
Fassade:	Putzfassade
Treppe:	Stahltreppe mit Holztritten
<b>Ausbau</b>	
Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen, bauzeitübliche Haustüre
Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen
Heizung:	Ölbrennwertheizung (Baujahr nicht bekannt) mit Wärmeabgabe über Heizkörper, zwei Öltanks im KG
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	Nicht erkennbar, da alle Räumlichkeiten mit Haustrat zugestellt sind
Sanitärräume:	<p>EG: WC und Waschbecken; teilgeflieste Wände, Boden gefliest.</p> <p>OG: Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken; Wände teilgefliest, Boden vermutlich gefliest.</p>
Wände:	Tapeten

Decken:	Teils Raufaser, teils Putz mit Anstrich
Balkone, Terrasse:	Eine Terrasse im EG mit Waschbetonplattenbelag, im OG Loggia mit Metallgeländer
Wärmedämmung / Schallschutz /	
Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujährtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
Energetische Beurteilung:	Die energetischen Eigenschaften sind baujahresgemäß und entsprechen nicht den heutigen Standards und sind stark Verbesserungswürdig.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	<p>Es handelt sich um ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit klassischer, zweckmäßiger und noch zeitgemäßer Grundrissaufteilung eines Reihenendhauses. Es ist ein großzügiger offener Wohn-/Essraum mit halboffener Küche vorhanden. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich und bauzeitüblich. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Die Belichtung ist befriedigend. Alle Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften. Das Gebäude ist ausschließlich von Nordosten und Südwesten belichtet.</p> <p>Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Baupläne verwiesen.</p>
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<p>Das Gebäude befindet sich in stark sanierungsbedürftigem und überwiegend baujahresgemäßem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln/Schäden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- das Gebäude ist innen insgesamt komplett renovierungs-/sanierungsbedürftig, es ist eine Kernsanierung erforderlich einschließlich einer Fassadensanierung</li><li>- im Haus befindet sich insgesamt jede Menge Hausrat, Sperrmüll usw. und muss entrümpelt werden</li><li>- die oberste Geschossdecke oder die Dachschräge müssen gemäß energetischen Vorgaben gedämmt werden</li></ul> <p>Bei der Wertermittlung wird die unterlassene Instandhaltung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag (marktorientiert) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterlassene Instandhaltung auch zu einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen kann.</p> <p>Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.</p>

Besondere Ausstattungsmerkmale: Eingangstreppe, Vordach, Kelleraußentreppe

Sonstiges Zubehör: Entfällt

**Gebäude 2:** **PKW-Garage (Reihengarage)**

Baujahr: Vermutlich ebenfalls 1975

Renovierung / Modernisierung / Umbau: Keine

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Nein

**Rohbau**

Fundamente: Betonfundamente

Geschosswände: Mauerwerk

Dach: Flachdach mit Trapezblecheindeckung

Fassade: Putzfassade

Türen/Tore: Stahlblechschwingtor

Installation: Nicht bekannt

Heizung: Unbeheizt

Bodenbeläge: Nicht bekannt

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich von außen in mittlerem Bauzustand ohne besonderen Instandhaltungs-/Renovierungsstau bzw. Mängel oder Schäden:  
- keine Innenbesichtigung möglich wegen Hausrat/Müll auf dem Grundstück vor dem Garagentor; die Entsorgung des Mülls ist erforderlich

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

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

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

Besondere Ausstattungsmerkmale: Entfällt

Sonstiges Zubehör: Entfällt

## 5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) in komplett sanierungsbedürftigem und überwiegend bauzeitgemäßem Bauzustand sowie PKW-Garage, welche nicht von innen besichtigt werden konnte. Die Gebäude sind gut in die Umgebungsbebauung eingefügt. Für die weitere wirtschaftliche Nutzung ist eine Kernsanierung des Wohngebäudes erforderlich. Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand nach Durchführung der erforderlichen Maßnahmen.

## 5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Gebäude wurden als Einfamilienhaus mit Garage geplant und gebaut und seitdem offenbar so genutzt.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung: Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig in erster Linie eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus in Frage kommen.

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

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienhaus und Garage unterstellt.

## 6. WERTERMITTlung

### 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Verfahren

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

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

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

## Wertermittlungsverfahren

### (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das *Vergleichswertverfahren*
- das *Ertragswertverfahren und*
- das *Sachwertverfahren*

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

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

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

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

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

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

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

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)**

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

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

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

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

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

**Umrechnungskoeffizienten  
(§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung die Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

**Vergleichsfaktoren  
(§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

**Liegenschaftszinssätze;  
Sachwertfaktoren (§ 21  
ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

**Besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale  
(§ 8 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzten sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

## Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus sowie eine Garage, welche zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt waren.

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

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

## 6.2 Bodenwert

### Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

#### Bodenrichtwert

Der Gemeinsame Gutachterausschuss im südlichen Landkreis Karlsruhe gibt einen Bodenrichtwert von **350,- Euro pro m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Wohnbaufläche und eine Grundstückstiefe von 35 m.

#### Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **329,- Euro pro m<sup>2</sup>** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde vom Bodenrichtwert ausgegangen. Das zu bewertende Grundstück weist keine signifikanten Abweichungen hinsichtlich der tatsächlichen und maßgeblichen Eigenschaften zu den weiteren Grundstücken der Richtwertzone auf. Eine Wertsteigerung oder -minderung des Bodenrichtwertes zum Wertermittlungsstichtag ist allerdings festzustellen. Im Immobilienmarktbericht 2024 von Karlsruhe ist ein Rückgang der Bodenwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Es kann davon ausgegangen werden, dass dies auch für den Landkreis Karlsruhe zutrifft. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den südlichen Landkreis hat diesbezüglich allerdings noch keine Daten veröffentlicht. Es wird ein Abschlag wegen der allgemeinen Bodenpreisentwicklung von 6 % vorgenommen.

#### Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	350 EUR
Abschlag wegen der allgemeinen Bodenpreisentwicklung, ca. 6 %	-21 EUR
Bodenwert angepasst:	329 EUR

#### Berechnung:

Flst. Nr. 3388 mit einer Größe von 394 m<sup>2</sup>:

$$394 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 329\text{EUR} \quad = \quad 129.626 \text{ EUR}$$

Flst. Nr. 3405 mit einer Größe von 33 m<sup>2</sup>:

$$33 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 329\text{EUR} \quad = \quad 10.857 \text{ EUR}$$

<b>Bodenwert gesamt</b>	<b>=</b>	<b>140.483EUR</b>
-------------------------	----------	-------------------

## 6.3 Sachwert

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

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

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

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

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt. Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren derer Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

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

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

### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =

$RND/GND \times$  durchschnittliche Herstellungskosten.

## **Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)**

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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

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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

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

## **Modernisierung/ Instandhaltung**

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)  
(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

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

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

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

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

#### Gebäudewertermittlung:

##### **Gebäude 1:**

###### **Bruttogrundfläche**

###### **Einfamilienhaus (Reihenendhaus)**

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

Die ermittelte BGF beträgt: 301,32 m<sup>2</sup>

###### **Kostenkennwert**

NHK 2010

Einfamilienwohnhaus Typ 2.12 (EFH, einseitig angebaut, unterkellert, zwei Geschosse, DG nicht ausgebaut)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im teilweise renovierten Zustand).

Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF: 701 EUR /m<sup>2</sup> BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,1

###### **Korrekturen, Zu-/Abschläge**

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

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Im vorliegenden Fall ist kein Zu- oder Abschlag vorzunehmen.

###### **Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:**

Entfällt	0%
----------	----

Summe der Zu- und Abschläge:	+ 0%
------------------------------	------

Anzusetzender Korrekturfaktor:	1,00
--------------------------------	------

###### **Baupreisindex**

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

###### **Baujahr**

1975

###### **Gebäudealter**

50 Jahre

## Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Das Gebäude befindet sich in sanierungsbedürftigem Bauzustand.

Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass nahezu eine **Kernsanierung in durchschnittlichem Standard** durchgeführt wird, weil das Objekt ansonsten nicht nachhaltig nutzbar ist. Das Wohnhaus wird somit im renovierten/sanierten Zustand bewertet. Die Minderung für die Renovierung/Sanierung wird in Abzug gebracht. Es wird angenommen, dass die Dachdeckung nicht erneuert wird. Insgesamt wird eine durchschnittliche Standardsanierung angenommen.

Unter Berücksichtigung der durchzuführenden Maßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in der ImmoWerV sachverständlich wie folgt ermittelt worden:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<b>Summe der Punkte</b>	<b>20</b>	<b>13</b>

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

Eingruppierung:

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

## Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	50	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	13	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, sowie der durchgeführten und geplanten Modernisierungsmaßnahmen, ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND	50	Jahre
-----	----	-------

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

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

Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge: 1,000 = 701,00EUR

Indexierter Kostenkennwert: x 1,872 = 1.312,27EUR

Bruttogrundfläche in m x 301,32 = 395.413 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 395.413 EUR

in der BGF nicht erfasste Bauteile:  
Eingangstreppe, Vordach, Kelleraußentreppen  
(Loggia in BGF enth.) = 12.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 407.413 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 407.413 EUR

x Regionalfaktor

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss südlicher Landkreis wurde bislang kein Regionalfaktor angegeben. Der Gutachterausschuss Karlsruhe, dessen Sachwertfaktoren für die Wertermittlung angewendet werden, gibt einen Regionalfaktor von 1,0 an. = 1,000

Herstellungskosten der baulichen Anlage an Teilmärkt angepasst 407.413 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

407.413 EUR x 0,6250 = 254.633 EUR

**Einfamilienwohnhaus** = **254.633 EUR**

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

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

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

**Kostenkennwert**

NHK 2010  
ähnlich Typ 14.1 Einzelgaragen

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der  
Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF: 365 EUR /m<sup>2</sup> BGF  
Durchschnittliche Standardstufe: 3,5

**Korrekturen, Zu-/Abschläge**

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:  
Entfällt 0%

Summe der Zu- und Abschläge: + 0%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,00

**Baupreisindex**

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

**Baujahr**

1975

**Gebäudealter**

50

**Modernisierungspunkte  
/ Modernisierungsgrad**

Keine bekannt

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

**Eingruppierung:**

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

Der Modernisierungsgrad wird als "nicht modernisiert" bezeichnet und 0 Modernisierungspunkte angesetzt.

**Restnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beläuft sich auf 60 Jahre.

**Ausgangsparameter:**

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Gebäudealter: 50 Jahre

Ermittelte Modernisierungspunkte: 0 Punkte

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

RND 12 Jahre

### Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m <sup>2</sup> :		365,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x 1,000	= 365,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x 1,872	= 683,28EUR
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	x 18,00	= 12.299 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes		12.299 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Entfällt		= 0 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage		12.299 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt) -entfällt-		-
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)		
12.299 EUR x 0,2000	=	2.460 EUR
<b>PKW-Garage</b>	<b>=</b>	<b>2.460EUR</b>

### Vorläufiger Sachwert

Geb. 1 : Einfamilienwohnhaus	=	254.633 EUR
Geb. 2: PKW-Garage	=	2.460 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	257.093 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert, sehr wenige Außenanlagen angelegt)	3,00%	= 7.713 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		264.806 EUR
zzgl. Bodenwert		140.483 EUR
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>405.289EUR</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

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

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

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

- a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnhaus:
- das Gebäude ist innen insgesamt komplett renovierungs-/sanierungsbedürftig, es ist eine Kernsanierung erforderlich einschließlich einer Fassadensanierung
  - im Haus befindet sich insgesamt jede Menge Hausrat, Sperrmüll usw. und muss entrümpelt werden
  - die oberste Geschossdecke oder die Dachschräge müssen gemäß energetischen Vorgaben gedämmt werden

Es wird angenommen, dass eine **durchschnittliche Standardsanierung** vorgenommen wird. Das Dach wird hierbei nicht erneuert.

Es werden marktorientierte Kosten (entspricht nicht den tatsächlich anfallenden Kosten für eine entsprechende Renovierung) in Höhe vom 1.700,-- Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt und als marktgerecht erachtet.

$$1.700 \text{ EUR} \times 103,07 \text{ m}^2 = 175.219 \text{ EUR}$$

Für Entrümpfung, Entsorgung und Unvorhergesehenes sowie zur Rundung = 34.781 EUR

210.000 EUR

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungs- /Sanierungsstaus und der Schäden/Mängel: = 210.000EUR

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

- keine Innenbesichtigung möglich wegen Hausrat/Müll auf dem Grundstück vor dem Garagentor; die Entsorgung des Mülls ist erforderlich

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungs- /Sanierungsstaus und der Schäden/Mängel: = 2.000EUR

c) Sonstiges:

Außenanlage in Ordnung bringen (roden etc.) = 4.000EUR

**Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale** = **216.000EUR**

## Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

### Zuständiger Gutachterausschuss

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

### Benachbarte Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäuser und für Doppel-/Reihenhäuser bebaute Grundstücke ermittelt. Nach dieser Auswertung ergibt sich für Karlsruhe und Stadtteile, bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert (nach Sachwertrichtlinie), ein Sachwertfaktor von etwa 1,34 für Doppelhäuser und Reihenendhäuser , ohne Bezug auf ein bestimmtes Bodenwertniveau.

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Pforzheim hat im Immobilienmarktbericht 2023 ebenfalls u. a. Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Nach dieser Auswertung ergibt sich für Pforzheim und Stadtteile, bei einem vorläufigen Sachwert von 370.000,- Euro (nach Sachwertrichtlinie), ein Sachwertfaktor von etwa 1,27, ohne Bezug auf ein durchschnittliches Bodenwertniveau. Für höhere Sachwerte gibt es keine Auswertung. Für Doppelhaushälften beträgt der Sachwertfaktor für den vorliegenden vorläufigen Sachwert etwa 1,20.

Dieser Sachwertfaktor kann ebenfalls als Orientierungswert auch für Karlsbad-Auerbach (mit Lageabschlag) angewendet werden.

**Zusammenfassung**

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein Sachwertfaktor **von 1,20** als angemessen erachtet. Der Sachverständige orientiert sich hierbei an der Ausweisung der Sachwertfaktoren durch den Gutachterausschuss Karlsruhe und Pforzheim, allerdings mit Abschlägen für die Lage in Karlsbad-Auerbach mit deutlich niedrigeren Bodenrichtwerten.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors wurde mit einem Abschlag auf die Werte von Pforzheim die Tatsache berücksichtigt, dass die Immobilienpreise seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig waren.

In den Sachwertfaktoren von Karlsruhe waren bereits (niedrigpreisigere) Kaufpreise aus dem Jahr 2023 eingeschlossen, so dass hier kein Abschlag vorzunehmen wäre.

**Sachwert**

Vorläufiger Sachwert	=	405.289EUR
Sachwertfaktor: das entspr. einem Zu-/Abschlag von	1,20 20,00%	= 81.058 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		486.347EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	216.000EUR
<b>Sachwert</b>	=	<b>270.347EUR</b>

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

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

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

**Bewirtschaftungskosten  
(§ 32 ImmoWertV)**

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

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

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

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

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

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

a. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

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

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

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

## Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 15 % und 18 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 16,10 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

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

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

Verwaltungskosten:

351,00EUR	1	Einheit	=	351EUR
47,00EUR	1	Garage	=	47EUR

Instandhaltungsrücklage:

13,80EUR	103,07	$m^2$ Wohnfläche =	1.422EUR
106,00EUR	1	Garage	=

Mietausfallwagnis:

14.208,00EUR	2,0%	=	284EUR
--------------	------	---	--------

CO2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil :

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird nach Sanierung ein unterer mittlerer Energieverbrauch für Einfamilienhäuser unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO2-Rechentools ermittelt.

In diesem Fall trägt der Vermieter 40% der gesamten Kohlendioxidkosten.  
 $(https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/;$   
 $https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf)$

**Bewirtschaftungskosten insgesamt** **2.290EUR**

**Das entspricht ungefähr** **16,10%**

**Liegenschaftszinssätze  
(§ 21 ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch  
angepasster  
Liegenschaftszinssatz  
(§ 33 ImmoWertV)**

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

**Einflussfaktoren**

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

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

### **Liegenschaftzinssatz vom Gutachterausschuss**

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

### **Benachbarte Gutachterausschüsse**

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftzinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt:

<b>Ein- und Zweifamilienhäuser, durchschnittlicher LZ</b>	<b>1,70%</b>
<b>mittl. RND 31 Jahre, mittl. WFL 176 m<sup>2</sup></b>	<b>(-0,3 bis 4,4 %)</b>

<b>Doppel-/Reihenendhäuser, durchschnittlicher LZ</b>	<b>1,50%</b>
<b>mittl. RND 39 Jahre, mittl. WFL 145 m<sup>2</sup></b>	<b>(-1,2 bis 3,80 %)</b>

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

<b>Ein- und Zweifamilienhäuser, durchschnittlicher LZ</b>	<b>1,00%</b>
<b>mittl. RND 28 Jahre, mittl. WFL 1532 m<sup>2</sup>,</b>	<b>(-2,1 bis 3,1 %)</b>

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

<b>Freistehendes Einfamilienhaus</b>	<b>1,50 - 4,00 %</b>
<b>Nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus</b>	<b>1,50 - 4,50 %</b>

### **Ansatz Liegenschaftszins**

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

**1,50%**

(Einstufungskriterien: Einfamilienhaus in sanierungsbedürftigem Bauzustand, normales Mietniveau, mittlere Wohnlage in Karlsbad-Auerbach, unterdurchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliche Grundstücksgröße, durchschnittliche Grundstücksausnutzung, unterdurchschnittliche Hausgröße, durchschnittliche Restnutzungsdauer).

Beim Ansatz des Liegenschaftzinssatzes wurde berücksichtigt, dass seit Mitte 2022 die Preise für Wohnimmobilien rückläufig sind. Insbesondere bei energetisch nicht sanierten Objekten sind Preisrückgänge zu verzeichnen. Grund dafür sind die stark gestiegenen Bauzinsen, die zeitweise hohe Inflation, die wirtschaftliche Unsicherheit sowie die hohen Bau- und Handwerkerkosten etc.

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

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

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

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

$$\begin{array}{rcl} 50 & \text{Jahre} & \times & 1.134\text{EUR} & = & 56.700\text{EUR} \\ 12 & \text{Jahre} & \times & 50\text{EUR} & = & 600\text{EUR} \\ & & & & & \hline & & & & & 57.300\text{EUR} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} 57.300 \text{ EUR} & / & 1.184 \text{ EUR} & = & 48,40 \\ \text{gerundet} & = & 48 & \text{Jahre} & \\ \text{Die mittlere Restnutzungsdauer} & & & 48 & \text{Jahre} \end{array}$$

**Ertragswertermittlung:**

**Wohnfläche**

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

Die ermittelten Wohnfläche beträgt:

$$\begin{array}{rcl} \text{Wohnfläche} & & \\ \text{EFH im EG und OG} & & 103,07 \text{ m}^2 \\ & & \hline & & \\ \text{Gesamtwohnfläche:} & & 103,07 \text{ m}^2 \end{array}$$

**Mietsituation**

**Mietspiegel**

**Marktüblich erzielbare  
Miete**

Das Einfamilienhaus und die Garage sind eigengenutzt.

Für Karlsbad gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

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

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis März 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Gemeinde Karlsbad (Postleitzahlenbezirk 76307) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 76307					
Größe	Angebote			Gesuche	
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungs-Intervall (90%)	Anzahl Gesuche	
Alle Mietangebote	90	11,30 €	7,89 € - 14,38 €	1.767	
Wohnungen	84 (93,3%)	11,24 €	7,89 € - 14,38 €	1.588 (89,9%)	
<= 30 m <sup>2</sup>	3 (3,3%)	19,25 €	11,67 € - 30,00 €	1.031 (58,4%)	
> 30 - 60 m <sup>2</sup>	18 (20%)	11,78 €	9,00 € - 16,25 €	1.190 (67,3%)	
> 60 - 90 m <sup>2</sup>	34 (37,8%)	10,39 €	7,21 € - 12,42 €	1.233 (69,8%)	
> 90 - 120 m <sup>2</sup>	17 (18,9%)	10,85 €	6,42 € - 13,55 €	1.129 (63,9%)	
> 120 - 160 m <sup>2</sup>	12 (13,3%)	11,36 €	7,65 € - 14,45 €	1.031 (58,4%)	
> 160 m <sup>2</sup>	-	-		1.014 (57,4%)	
Häuser	6 (6,7%)	12,20 €	10,50 € - 13,50 €	179 (10,1%)	
<= 90 m <sup>2</sup>	-	-		153 (8,7%)	
> 90 - 120 m <sup>2</sup>	1 (1,1%)	13,40 €	-	164 (9,3%)	
> 120 - 160 m <sup>2</sup>	2 (2,2%)	12,11 €	11,72 € - 12,50 €	148 (8,4%)	
> 160 m <sup>2</sup>	3 (3,3%)	11,86 €	10,50 € - 13,50 €	142 (8%)	

Da für die betrachtete Wohnflächenspanne nur ein Angebot vorlag, wird zusätzlich die Auswertung des gesamten Landkreises Karlsruhe dargestellt:

Mietpreise: Kreis Karlsruhe					
Größe	Angebote			Gesuche	
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m <sup>2</sup>	Streuungs-Intervall (90%)	Anzahl Gesuche	
Alle Mietangebote	2.673	11,61 €	8,14 € - 15,79 €	18.311	
Wohnungen	2.484 (92,0%)	11,40 €	8,21 € - 15,75 €	17.129 (93,5%)	
<= 30 m <sup>2</sup>	54 (2%)	18,21 €	10,00 € - 35,00 €	12.182 (66,5%)	
> 30 - 60 m <sup>2</sup>	656 (24,3%)	12,27 €	8,79 € - 17,00 €	13.933 (76,1%)	
> 60 - 90 m <sup>2</sup>	1.853 (69,4%)	11,38 €	8,33 € - 14,04 €	13.907 (76%)	
> 90 - 120 m <sup>2</sup>	503 (19,6%)	11,01 €	8,18 € - 14,21 €	12.458 (68%)	
> 120 - 160 m <sup>2</sup>	165 (6,2%)	10,55 €	7,37 € - 14,45 €	11.965 (65,3%)	
> 160 m <sup>2</sup>	39 (1,5%)	9,84 €	3,24 € - 15,06 €	11.915 (65,1%)	
Häuser	189 (7,1%)	11,58 €	7,52 € - 15,91 €	1.182 (6,5%)	
<= 90 m <sup>2</sup>	7 (0,3%)	11,25 €	5,00 € - 15,18 €	1.060 (5,8%)	
> 90 - 120 m <sup>2</sup>	48 (1,8%)	12,44 €	8,86 € - 15,01 €	1.086 (5,9%)	
> 120 - 160 m <sup>2</sup>	89 (3,3%)	11,87 €	8,33 € - 16,34 €	1.016 (5,5%)	
> 160 m <sup>2</sup>	45 (1,7%)	10,16 €	6,76 € - 14,21 €	987 (5,4%)	

Über das Internetportal [www.wohnpreis.de](http://www.wohnpreis.de) wird ein Marktmietspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietspiegel auf [www.wohnpreis.de](http://www.wohnpreis.de) ist kein amtlicher Mietspiegel.

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

Gemäß Marktmietspiegel belaufen sich die Mieten in Karlsbad bei Bestandsgebäuden im Durchschnitt bei 10,33 Euro/m<sup>2</sup> (Preisspanne 7,64 bis 14,54 Euro/m<sup>2</sup>).

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

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige Wohnhäuser mit mittlerer Ausstattung in Karlsbad bei etwa **11,00 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Diese Miete erscheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt. Der Mietansatz bezieht sich auf den Zustand nach Durchführung der unterstellten Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen. Es wird davon ausgegangen, dass, nach erfolgter Renovierung, dieser Mietansatz am Markt sofort zu erzielen ist.

**Berechnung**

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Miete pro m <sup>2</sup> -Nettokalmtiete-	Miete pro Monat -Nettokalmtiete-
1) EFH im EG und OG	103,07	11,00EUR	1.134EUR
2) Garage	-pauschal-		50EUR
<b>Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat</b>			= <b>1.184EUR</b>
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 14.208EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -2.290EUR
<b>Reinertrag</b>			= <b>11.918EUR</b>
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 140.483EUR x 1,50%			= -2.107EUR
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>			= <b>9.811EUR</b>
Barwertfaktor bei 48 Jahren RND 1,50% Liegenschaftszinssatz			x 34,04
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 333.966EUR
zzgl. Bodenwert			= 140.483EUR
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			= <b>474.449EUR</b>
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= - 216.000EUR
<b>Ertragswert</b>			= <b>258.449EUR</b>

## 6.5 Verkehrswert

### Definition

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

### Zusammenstellung der ermittelten Werte

S A C H W E R T	270.347EUR
E R T R A G S W E R T	258.449EUR

### Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76307 Karlsbad, Danziger Straße 23, Flst. Nr. 3388 (Hausgrundstück) sowie das Flst.Nr. 3405 (Garagengrundstück) -zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025- ermittelt:

<b>V E R K E H R S W E R T (M A R K T W E R T)</b>	<b>270.000EUR</b>
( in Worten: Zweihundertsiebzigtausend Euro)	
Der Verkehrswert teilt sich folgendermaßen auf:	
<b>Verkehrswert für Flst. Nr. 3388 (Wohnhausgrundstück)</b>	
<b>256.000 EUR</b>	
<b>Verkehrswert für Flst. Nr. 3405 (Garagengrundstück) :</b>	
<b>14.000 EUR</b>	

### Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.

## 6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

- Altlasten: Gemäß Auskunft des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 23.05.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Die Auskunft beruht auf der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen bis Januar 2021.
- Verwalter: Es ist kein externer Verwalter vorhanden.
- Mietsituation: Das Einfamilienhaus und die Garage sind eigengenutzt.
- Wohnpreisbindung: Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- Gewerbe: Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
- Zubehör: Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Energieausweis: Es liegt kein Energieausweis vor.

### Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



## 7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

- |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rechtliche Grundlagen</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li><li>- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)</li><li>- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)</li><li>- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)<br/><i>in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung</i></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Literatur</b>             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)</li><li>- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)</li><li>- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)</li><li>- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)</li><li>- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)</li><li>- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D.Unglaube (2021)</li><li>- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)</li><li>- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien &amp; bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)</li><li>- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2024</li><li>- Immobilienmarktbericht Pforzheim 2023</li></ul> |

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:  
Ansicht Eingangsseite



Foto 2:  
Ansicht  
Hauseingangsseite

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Dritte ist untersagt oder Verkauft durch



Foto 3:  
Verwilderter Garten  
und Ansicht  
Hauseingangsseite



Foto 4:  
Hauseingang



**Foto 5:**  
Zugang ( Fußweg )  
zum Hauseingang



**Foto 6:**  
Ansicht von der  
Gartenseite aus



**Foto 7:**  
Ansicht von der  
Gartenseite aus



**Foto 8:**  
Ansicht von der  
Gartenseite aus



**Foto 9:**  
Verwilderter Garten



**Foto 10:**  
Kelleraußentreppe



**Foto 11:**  
Heizraum im KG

**Foto 12:**  
Keller



**Foto 13:**  
Öllager im KG  
( im Heizraum )

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

**Foto 14:**  
Eingangsbereich, EG

**Foto 15:**  
Terrasse

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



Foto 16:  
WC im EG

Foto 17:  
Treppe EG  
zum OG

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

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

**Foto 22:**  
Einschubtreppe

Anlage 1  
zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76307 Karlsbad-Auerbach, Danziger Straße 23  
(Flst.Nr. 3388 mit Garagengrundstück Flst.Nr. 3405)

**Bruttogrundflächenberechnung**

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

**Gebäude 1:** Einifamilienreihenendhaus

Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung

Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Geschoss-summe	BGF
Kellergeschoss	10,500	x	6,480	=	68,04	68,04 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	12,000	x	6,480	=	77,76	77,76 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	12,000	x	6,480	=	77,76	77,76 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	12,000	x	6,480	=	77,76	77,76 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses (Reihenendhaus)</b>						<b>301,32 m<sup>2</sup></b>

**Gebäude 2:** PKW-Garage auf Flst.Nr. 3405

Unterlagen: Lageplan, Ortsbesichtigung

Aufmaß: Nein

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

Anlage 2  
zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76307 Karlsbad-Auerbach, Danziger Straße 23  
(Flst.Nr. 3388 mit Garagengrundstück Flst.Nr. 3405)

**Wohnflächenberechnung**

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Einfamilienhaus (Reihenendhaus)  
Geschoss: Erdgeschoss, Obergeschoß  
Fläche: Wohnfläche des EFH im EG und OG  
Unterlagen: Baupläne Baugenehmigung von 1975, Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung,  
Ortsbesichtigung  
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Raum- summe	Abzug für Putz	Wohnfläche
						1,50%	

Erdgeschoss

Wohnen/Essen	6,000 x 4,215 x	4,000 2,660	= =	24,00 11,21	35,21	0,53	34,68 m <sup>2</sup>
Küche	3,000 x -0,600 x	2,500 0,400	= =	7,50 -0,24	7,26	0,11	7,15 m <sup>2</sup>
WC	1,670 x	1,100	=	1,84	1,84	0,03	1,81 m <sup>2</sup>
Windfang	2,420 x	1,600	=	3,87	3,87	0,06	3,81 m <sup>2</sup>
Garderobe	1,785 x	1,205	=	2,15	2,15	0,03	2,12 m <sup>2</sup>
Terrasse (überdeckter Teil zu 1/4)	6,000 x	1,500	0,25	=	2,25	2,25	0,03
							2,22 m <sup>2</sup>
						Summe EG	51,79 m <sup>2</sup>

Obergeschoß

Schlafen	4,000 x	3,400	=	13,60	13,60	0,20	13,40 m <sup>2</sup>
Kind 1	4,000 x	2,485	=	9,94	9,94	0,15	9,79 m <sup>2</sup>
Bad	4,245 x -0,840 x	2,100 0,400	= =	8,91 -0,34	8,57	0,13	8,44 m <sup>2</sup>
Kind 2	3,785 x	2,420	=	9,16	9,16	0,14	9,02 m <sup>2</sup>
Flur	3,000 x 2,215 x	1,885 1,300	= =	5,66 2,88	8,54	0,13	8,41 m <sup>2</sup>
Balkon	6,000 x	1,500	0,25	=	2,25	2,25	0,03
						Summe OG	51,28 m <sup>2</sup>

**Summe der Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG und OG**

**103,07 m<sup>2</sup>**

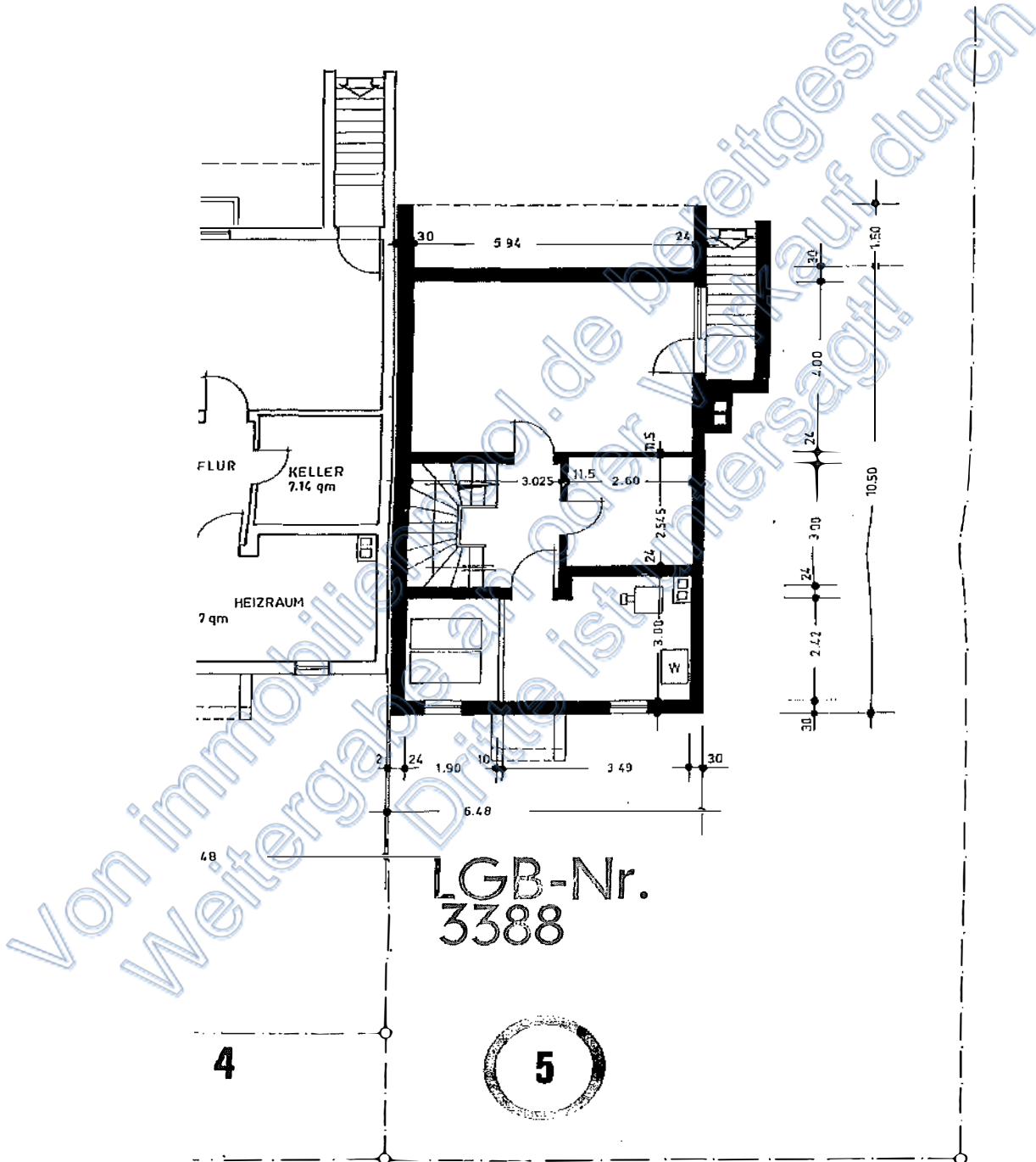
## Anlage 3

zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76307 Karlsbad-Auerbach, Danziger Straße 23  
(Flst.Nr. 3388 mit Garagengrundstück Flst.Nr. 3405)

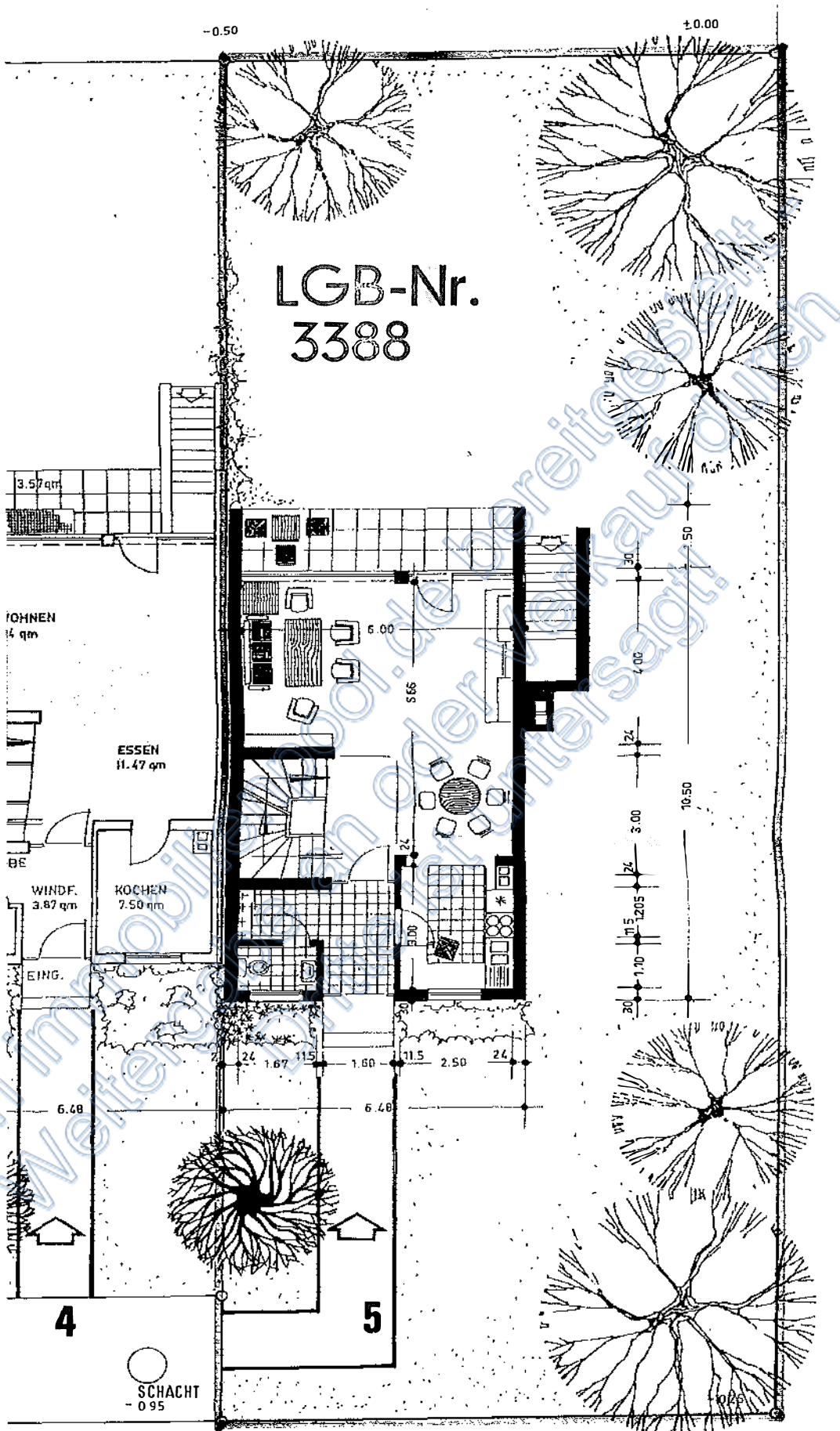
Baupläne; unmaßstäblich

## Einfamilienhaus (Reihenendhaus)

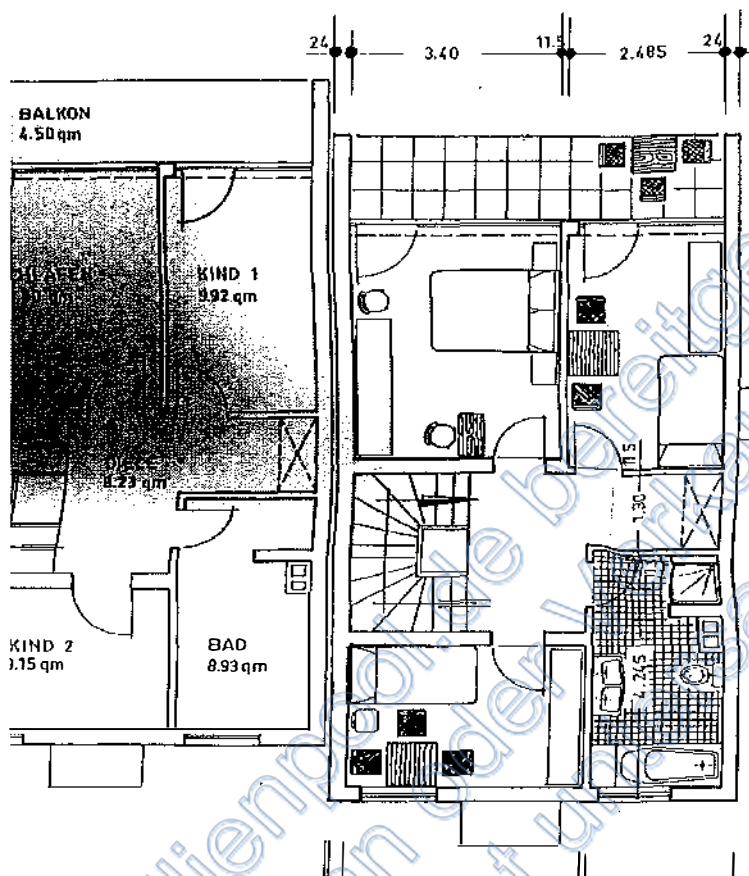
## Grundriss Kellergeschoß



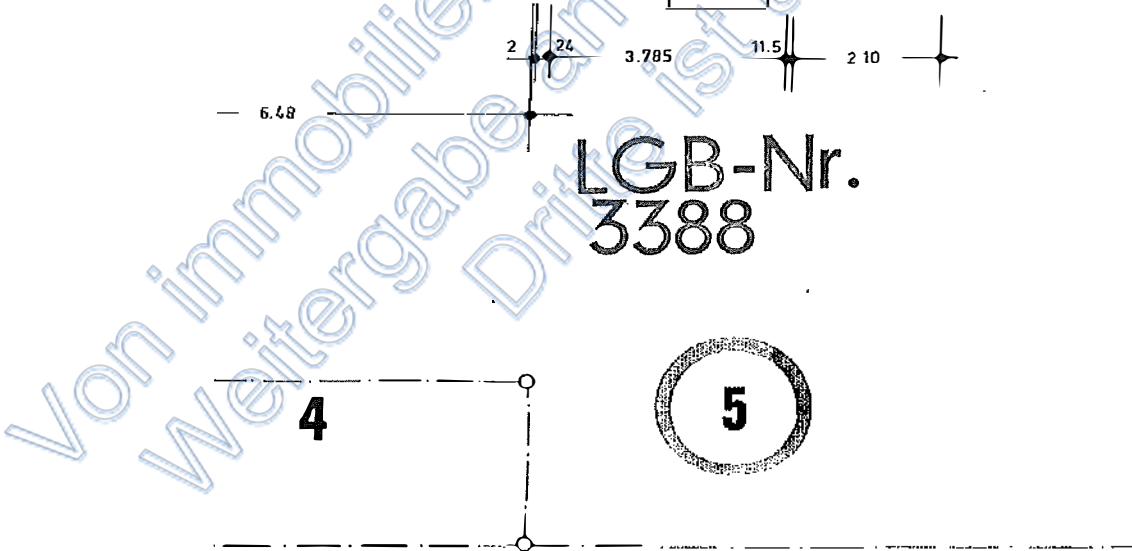
## Grundriss Erdgeschoss



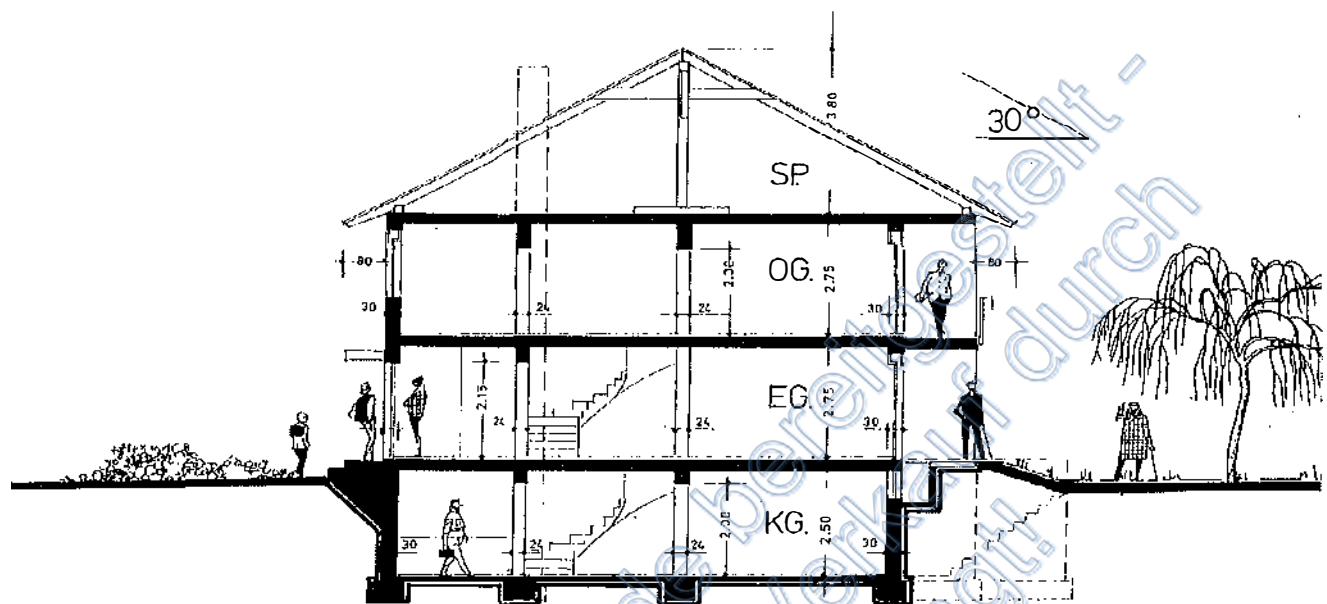
## Grundriss Obergeschoss



**LGB-Nr.  
3388**



## Gebäudeschnitt



Von immobilienpool. an überreicht durch  
Weitergabe an Oder Verteilung  
Dritte ist untersagt!



## Lageplan M 1 : 500



Maßstab (im Papierdruck): 1:500  
Ausdehnung: 85 m x 85 m



0

50 m

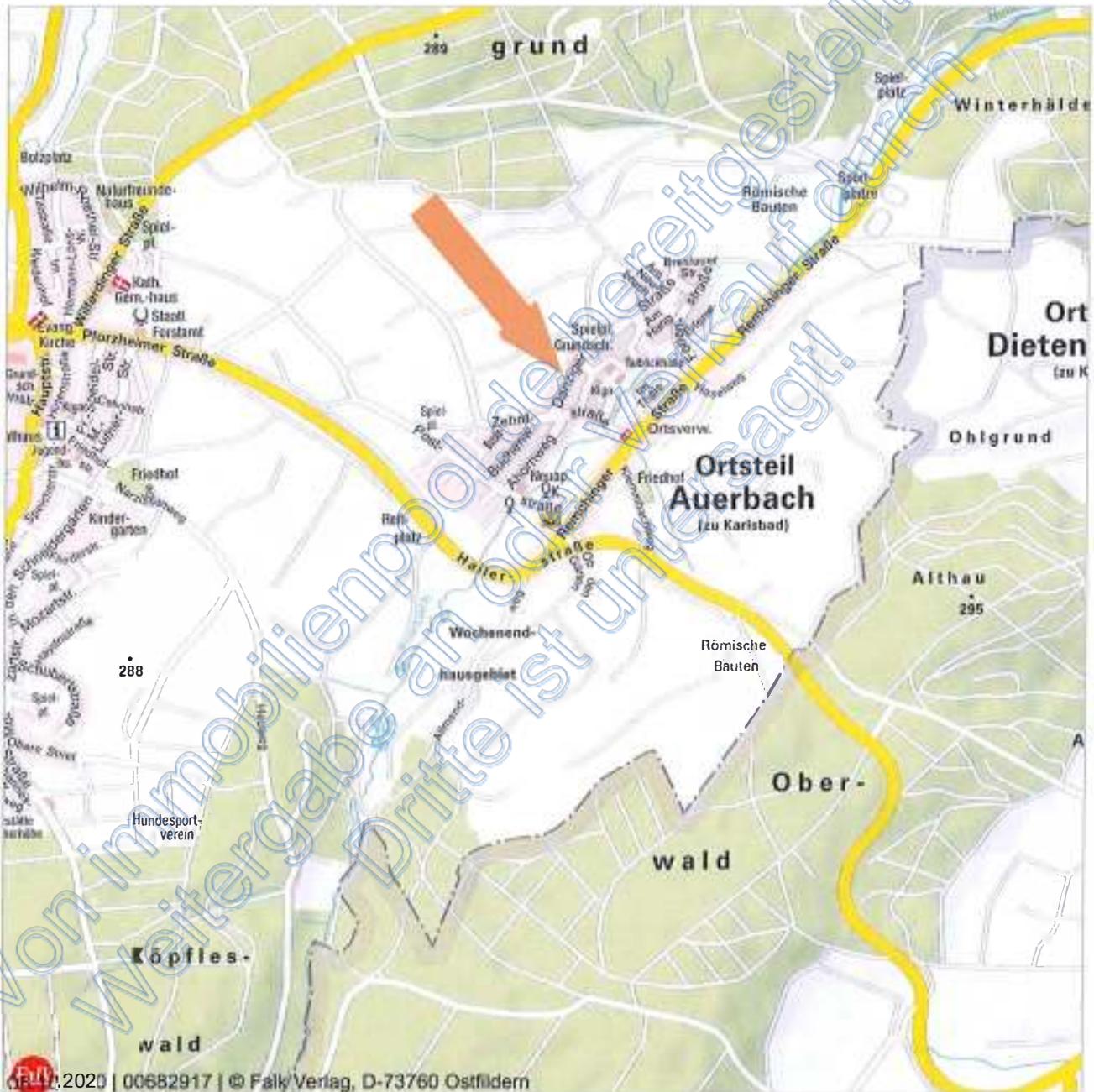
### Auszug von Teileinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

### Datenquelle

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

## Stadtplan M 1 : 20.000



Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)  
Lizenziert über „www.geoport.de“

Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76307 Karlsbad-Auerbach, Danziger Straße 23

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude:

Einfamilienwohnhaus Typ 2.12 (EG und OG ausgebaut, unterkellert, DG nicht ausgebaut, einseitig angebaut) Standardstufen in renovierten Zustand nach unterstell Kernsanierung mit Fassadenrenovierung

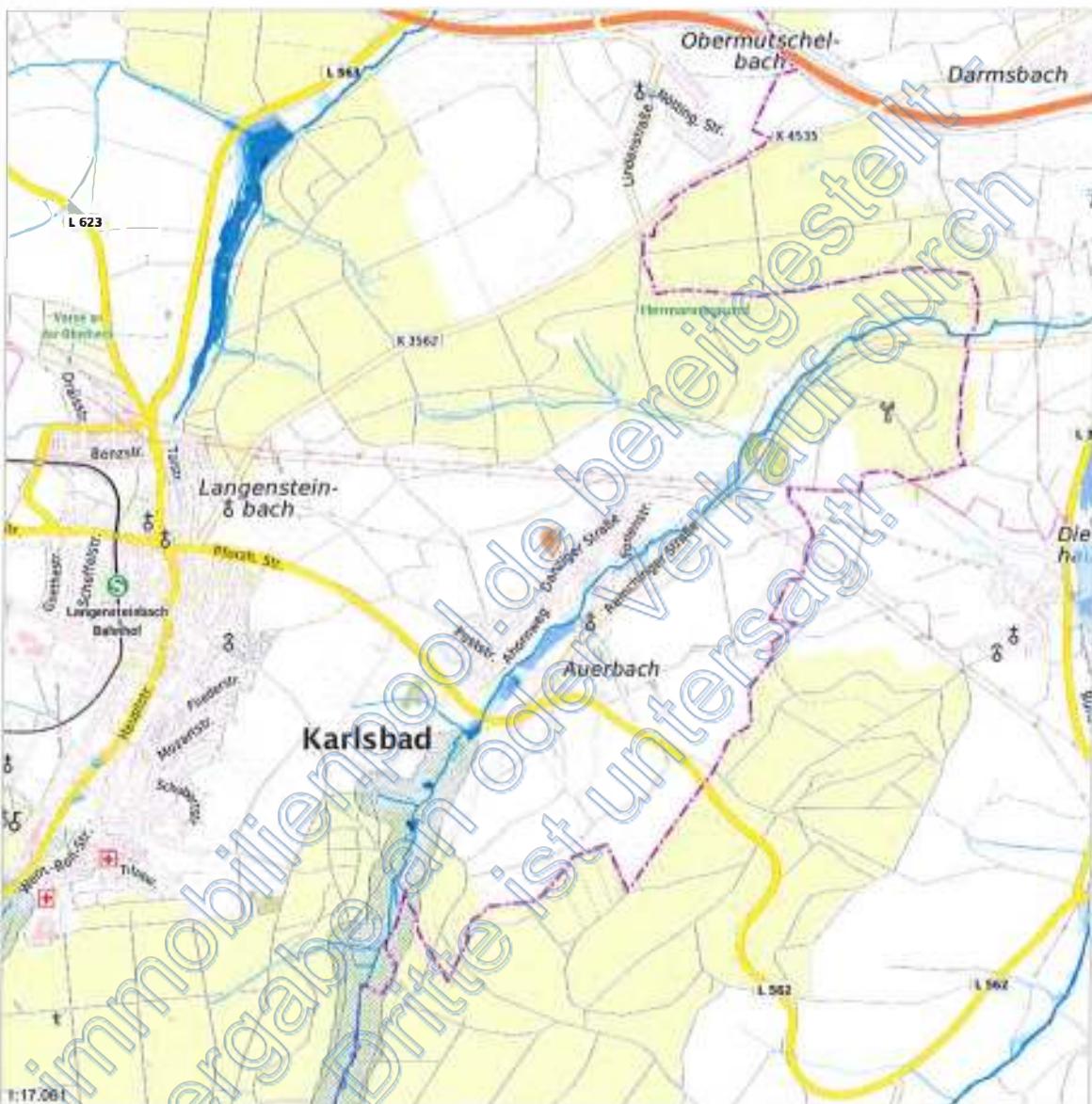
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände			0,5	0,5		23%	als renoviert bewertet
Dächer		1				15%	
Außentüren und Fenster			1			11%	als erneuert bewertet
Innenwände und -türen			0,5	0,5		11%	Türen als erneuert
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%	
Fußböden			1			5%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

Kostenkennwerte in EUR/m <sup>2</sup> BGF	535	595	685	825	1035	100%
-------------------------------------------	-----	-----	-----	-----	------	------

Für den wirtschaftlichen Betrieb des Einfamilienhauses ist eine Kernsanierung erforderlich (Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge, Sanitärräume, Türen) erforderlich sowie eine Fassadenrenovierung. Weiterhin sind die Fenster und die Heizung erneuerungsbedürftig. Diese Maßnahmen werden beim Ansatz der Standardstufe beachte und im Abschnitt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" in Abzug gebracht.

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	174 EUR/m <sup>2</sup>	0,81
Dächer	15%	89 EUR/m <sup>2</sup>	0,3
Außentüren und Fenster	11%	75 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Innenwände und -türen	11%	83 EUR/m <sup>2</sup>	0,39
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	75 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fußböden	5%	34 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	68 EUR/m <sup>2</sup>	0,32
Heizung	9%	62 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	41 EUR/m <sup>2</sup>	0,18
<b>Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>701 EUR/m<sup>2</sup></b>		
durchschnittliche Standardstufe, gerundet	<b>3,1</b>		

## Hochwassergefährdungskarte



GK1

GK2

GK3

GK4

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100 jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Diese Dokumentenmittelpunkt der Bezeichnung 013370129 vom 01.07.2021 mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2021. Der Inhalt darf nicht ohne die schriftliche Zustimmung des Erstellers oder der zugewiesenen Rechteinhaber weiterverbreitet werden. Nutzung bedarfungen in der Übereinstimmung mit den Vorschriften des Urheberrechts 2021.

