

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.:
26.019PG

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

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

Web: www.weiss-sv.de

E-Mail: b.weiss@weiss-sv.de



Sachverständiger:
Benjamin Weiß M.A.

Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und
Pachten.

Zertifizierter
Immobiliensachverständiger
DIAZert für die
Marktwertermittlung
aller Immobilienarten
- DIN EN ISO/IEC 17024

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Karlsruhe
-Vollstreckungsgericht-
76232 Karlsruhe

Aktenzeichen:

3 K 102/24



Ort:

76139 Karlsruhe

Straße:

Insterburger Straße 17a-d

Objektart:

Wohnungseigentum Nr. 2 im EG von Hausnummer 17d
mit Kellerraum und Speicher Nr. 2
(29,65/1.000 Miteigentumsanteil an Flst. Nr. 70916)

Wertermittlungsstichtag: 31.03.2026

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-WE Nr. 2-

191.000EUR

- dem SV wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht -

(in Worten: einhunderteinundneunzigtausend Euro)

Das Gutachten besteht aus 45 Seiten und 9 Anlagen mit 15 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	7
3.1 Grundbucheintragungen	7
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	9
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	15
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
5.1 Vorbemerkungen	16
5.2 Bauweise und Nutzung	17
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	17
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	20
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	20
6. WERTERMITTLUNG	21
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
6.2 Bodenwert	25
6.3 Sachwert	27
6.4 Ertragswert	34
6.5 Vergleichswert	39
6.6 Verkehrswert	42
6.7 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss	43
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	45
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche	1
Anlage 3: Aufteilungspläne, unmaßstäblich	4
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 1.000	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	4
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 9: Starkregengefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 2 (Dreizimmerwohnung mit Küche, Badezimmer, Flur und Balkon) im Erdgeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses (Haus Nr. 17 d), sowie Kellerraum und Speicherraum Nr. 2.	
Wertermittlungstichtag		31.03.2026
Flst.Nr.		70916
Miteigentumsanteil		29,65/1.000
Grundstücksgröße		4.877 m ²
Vermietbare Fläche	Dreizimmerwohnung Nr. 2 im EG von Haus 17d	66,98 m ²
Anteilige Bruttogrundfläche		112,00 m ²
Baujahr		1962
Jahres-Rohertrag		8.040 EUR
Bewirtschaftungskosten		20,40%
Liegenschaftszinssatz		1,80%
Vervielfältiger		24,72
Restnutzungsdauer (in Jahren)		33
Bodenwert		104.114 EUR
Sachwert		169.260 EUR
Ertragswert		212.398 EUR
Vergleichswert		211.774 EUR
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 2		191.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche		2.852 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		23,76
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		4,21%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		3,35%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		1.554 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. aus den vorliegenden Unterlagen ersichtliche Nutzung genehmigt ist und sämtliche behördlichen Auflagen eingehalten werden.

Die Aufteilungspläne sowie die Baubeschreibung zum Bauantrag wurden dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt. **Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, konnte nicht überprüft werden, ob der tatsächliche Zustand des Gebäudeinneren mit den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen übereinstimmt.**

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Datum des eingeholten Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Im Sinne einer erweiterten Qualitätssicherung wurden ergänzend KI-gestützte Anwendungen eingesetzt, um Berechnungen, Plausibilitäten und formale Zusammenhänge einer zusätzlichen Kontrolle zu unterziehen. Der Einsatz erfolgte ausschließlich unterstützend und stellte einen ergänzenden Prüfschritt dar. Die inhaltliche Bearbeitung, fachliche Bewertung und abschließende Beurteilung erfolgten durch den Sachverständigen.

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

2.2 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Karlsruhe -Vollstreckungsgericht- 76232 Karlsruhe
Aktenzeichen:	3 K 102/24
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 27.02.2026 (3 K 102/24).
Ort:	76139 Karlsruhe
Straße:	Insterburger Straße 17a-d
Flst. Nr.:	Flst. Nr. 70916 (davon 29,65/1.000 Miteigentumsanteil)
Landkreis:	Stadt Karlsruhe

Objektbesichtigung:	Am 31.03.2026 Die Innenbesichtigung wurde am vereinbarten Termin nicht ermöglicht. Laut Aussage der Beteiligten ist unklar, ob die Wohnung überhaupt noch bewohnt ist. Jedenfalls ist niemand erschienen, der die Türe öffnen kann. Vom Vertreter der Schuldnerin wurde allerdings mitgeteilt, dass die Wohnung für eine monatliche Nettokaltmiete von 800,-- Euro fremd vermietet ist. Es wurde nicht mitgeteilt wie die Mieter heißen. Der Vertreter der Schuldnerin hat zudem per Brief, am 19.03.2026, keiner Besichtigung zugestimmt. Der Sachverständige hat deshalb keinen weiteren Besichtigungstag vereinbart. Da dem Sachverständigen der Zustand der Immobilie nicht bekannt ist und auch nicht geklärt werden konnte ob die Aufteilung mit dem planungsrechtlichen Zustand übereinstimmt, erfolgt bei der Bewertung ein entsprechender Sicherheitsabschlag.
Teilnehmer:	Der unterzeichnende Sachverständige sowie Herr und Frau von der Vertretung der betreibenden Gläubigerin.
Wertermittlungsstichtag:	31.03.2026 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag:	31.03.2026 (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Auftraggeberseits
überlassene Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 69201 vom 12.03.2026
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 27.02.2026

Von den Beteiligten
überlassene Unterlagen:

- Keine

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Teilungserklärung vom 18.08.1961 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.02.1961 und auszugsweise Plänen
- Telefonische Auskunft der Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt, vom 12.03.2026 bzgl. Baulasten
- Auskunft bzgl. Denkmalschutz über das Geoportal Baden-Württemberg vom 11.03.2026
- Telefonische Auskunft der Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt vom 12.03.2026 bzgl. Stand der Erschließungskosten
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan über die Internetseite der Stadt Karlsruhe am 11.03.2026 (Geoportal)
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB von der Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 06.03.2026
- Planunterlagen, Baubeschreibung, Energieausweis, sowie Angaben zu Wohngeld/Instandhaltungsrücklagen sowie zu durchgeführten und geplanten Modernisierungsmaßnahmen von der Hausverwaltung am 11.03.2026 und 01.04.2026
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom zuständigen Gutachterausschuss am 31.03.2026
- Schriftliche Stellungnahme der Stadt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, vom 12.03.2026 bzgl. Altlasten
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans, der Starkregen- und der Hochwassergefährdungskarte über "<https://geoport.on-geo.de>"

- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "https://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

**Wohnungseigentums-
grundbuch:**

Vom 12.03.2026

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümerin unter der lfd. Nr. 4 eingetragen:
4.

Grundbuch von:

Karlsruhe

Amtsgerichtsbezirk:

Maulbronn

Gemarkung:

Karlsruhe

Blatt:

Nr. 69201

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

29,65/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 70916, Insterburger Straße 17a, 17b, 17c, 17d, Gebäude- und Freifläche, mit einer Größe von 4.877 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller und Speicher Nr. 2.

Die Anteile sind in Blatt 69200 bis 69231 gebucht; jeder ist durch das zu den anderen Anteilen gehörende Sondereigentum beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 18.08.1961 Bezug genommen.

Eingetragen am 24.10.1961.

Aus Blatt 831/3 umgeschrieben am 22. Mai 2001.

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

Lfd. Nr. 1 bis 4) Die Eintragungen sind bereits gelöscht.

Lfd. Nr. 5; betreffend lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 22.01.2025 (3 K 102/24).

Eingetragen (MAN061/14/2025) am 30.01.2025

Wertung der Eintragungen:	Die Eintragungen haben für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes keine Wertbeeinflussung. Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren ist ohne etwaige Belastungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches zu ermitteln.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt. Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan	Das zu bewertende Anwesen liegt im Bereich des Bebauungsplans Waldstadt Waldlage Teil 2B. Der Plan ist seit dem 03.03.1967 rechtskräftig.
Zulässige Art der baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet gemäß Flächennutzungsplan
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	Es sind Baulinien, öffentliche Grünflächen, Geschossigkeiten, Dachneigungen sowie GRZ- und GFZ-Festsetzungen definiert.
Baulasten:	Laut telefonischer Auskunft der Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt, vom 12.03.2026 sind für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 70916 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen:
Wertung:	Entfällt
Denkmalschutz:	Gemäß Geoportal Baden-Württemberg, abgerufen am 11.03.2026, ist das zu bewertende Gebäude nicht in der Liste der Kulturdenkmale verzeichnet. Auch aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes besteht kein Verdacht, dass das Gebäude bzw. Gebäudeteile unter Denkmalschutz stehen könnten. 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:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Denkmalschutzgesetz, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Die Wohnung war zum Besichtigungstag vermutlich fremd vermietet. Gemäß den nicht verifizierbaren Angaben des Vertreters der Schuldnerin besteht für die Wohnung ein Mietverhältnis mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 800,-- Euro.
Hausverwaltung:	Gemäß Angaben der Hausverwaltung beträgt das monatliche Hausgeld 515,-- Euro. Die Instandhaltungsrücklagen für die zu bewertende Einheit betragen 5.935,17 Euro. Hier sind allerdings noch Rückstände offen.
Hausmeister:	Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob ein Hausmeisterservice beauftragt wurde.
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

Karlsruhe ist mit rund 309.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt des Landes Baden-Württemberg. Sie ist Verwaltungssitz des Regierungsbezirks Karlsruhe und bildet selbst einen Stadtkreis (kreisfreie Stadt). Die Stadt ist Oberzentrum für die Region Mittlerer Oberrhein. Das Stadtgebiet liegt vollständig rechtsrheinisch in der Oberrheinischen Tiefebene. Karlsruhe liegt etwa 130 km südlich von Frankfurt am Main, 65 km nordwestlich von Stuttgart und unmittelbar an der französischen Grenze. Die Stadt wird auch als Fächerstadt bezeichnet und trägt den Beinamen Residenz des Rechts, da hier der Bundesgerichtshof und das Bundesverfassungsgericht ihren Sitz haben.

Wirtschaftsdaten:

Karlsruhe ist einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte in Baden-Württemberg und Teil der wirtschaftlich starken TechnologieRegion Karlsruhe. Die Stadt belegt im Standortranking Deutschland Rang 16. Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt durch den Dienstleistungssektor (über 80 % der Beschäftigten) sowie technologieorientierte Unternehmen und Forschungseinrichtungen.

Zu den größten Arbeitgebern zählen die EnBW Energie Baden-Württemberg AG, dm-drogerie markt (Deutschlandzentrale), Siemens sowie das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) als größte Forschungseinrichtung Deutschlands. Karlsruhe ist einer der bedeutendsten europäischen Standorte der Informations- und Kommunikationstechnik. Die MiRO Mineraloelraffinerie ist die zweitgrößte Öltraffinerie Deutschlands.

Die Region zeichnet sich durch eine stabile wirtschaftliche Entwicklung, eine hohe Beschäftigungsquote sowie eine im Bundesvergleich unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote aus. Mit dem KIT, mehreren Hochschulen und Forschungseinrichtungen verfügt Karlsruhe über ein herausragendes wissenschaftliches Profil.

Karlsruhe ist als Oberzentrum ein bedeutender Arbeitsmarkt mit ausgeprägten Pendlerverflechtungen in die umliegenden Gemeinden und Landkreise. Die Stadt verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Autobahnen (A5, A8), ICE-Anschluss und dem innovativen Stadtbahnsystem nach dem Karlsruher Modell.

Einpender an SvB: 59,5 %

Auspendler an SvB: 39,4 %

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Konjunktur (bezogen auf
Baden-Württemberg):

Baden-Württemberg zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und Europas. Die konjunkturelle Lage in Baden-Württemberg ist aktuell von einer schwachen wirtschaftlichen Dynamik geprägt. Nach einer rückläufigen Entwicklung im Jahr 2025 befindet sich die Wirtschaft weiterhin in einer Phase der Stagnation, wobei für das Jahr 2026 lediglich ein moderates Wachstum erwartet wird. Ursächlich hierfür sind insbesondere strukturelle Belastungen in den für das Bundesland bedeutenden Industriezweigen, vor allem in der Automobilindustrie und im Maschinenbau. Die exportorientierte Wirtschaftsstruktur wirkt sich im gegenwärtigen internationalen Umfeld zusätzlich dämpfend aus.

Hinsichtlich des Bruttoinlandsprodukts (BIP) zeigt sich die derzeitige Schwächephase ebenfalls deutlich. Nach Rückgängen in den Vorjahren wird für das Jahr 2026 lediglich ein geringes Wachstum erwartet. Das Institut für Angewandte Wirtschaftsforschung geht auf Basis aktueller Prognosen im Durchschnitt von einem realen BIP-Wachstum von rund 1,2 % aus, wobei diese Entwicklung vor dem Hintergrund der vorangegangenen wirtschaftlichen Schwäche als eher moderate Erholung zu bewerten ist. Insgesamt verbleibt die Wirtschaftsleistung damit auf einem vergleichsweise gedämpften Niveau, sodass von keiner dynamischen konjunkturellen Belebung auszugehen ist.

Industrie:

Die Industrie als tragende Säule der Wirtschaft in Baden-Württemberg befindet sich derzeit in einer angespannten Lage. Insbesondere die für das Bundesland zentralen Branchen, wie der Automobilsektor und der Maschinenbau, sind von rückläufigen Auftragseingängen, einer schwachen Auslandsnachfrage sowie strukturellen Transformationsprozessen betroffen. Hierzu zählen unter anderem die Umstellung auf alternative Antriebstechnologien, steigende Energie- und Produktionskosten sowie zunehmender internationaler Wettbewerbsdruck. Infolge dessen sind die Industrieumsätze teilweise rückläufig, und es zeigen sich erste Anpassungsreaktionen am Arbeitsmarkt, insbesondere in Form von Stellenabbau oder Kurzarbeit in einzelnen Teilbereichen.

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

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

Arbeitsmarkt / Inflation:

Der Arbeitsmarkt zeigt sich trotz der konjunkturellen Schwäche bislang vergleichsweise stabil. Die Arbeitslosenquote liegt aktuell bei rund 4,5 bis 4,6 %, weist jedoch seit einiger Zeit eine leicht steigende Tendenz auf. Gleichzeitig ist das Beschäftigungswachstum nahezu zum Erliegen gekommen. Während dies grundsätzlich weiterhin als stabilisierender Faktor für die Nachfrage nach Wohnimmobilien zu werten ist, können steigende Arbeitslosenzahlen perspektivisch zu einer Abschwächung der Kaufkraft führen.

Die Preisentwicklung hat sich nach den starken Inflationsanstiegen der Jahre 2022 und 2023 deutlich beruhigt. Gegenwärtig bewegt sich die Inflationsrate in einem moderaten Bereich von etwa 2 bis 3 % jährlich. Dies wirkt sich grundsätzlich stabilisierend auf den Immobilienmarkt aus, da Sachwerte weiterhin als Inflationsschutz wahrgenommen werden, wenngleich der inflationsbedingte Preisdruck im Vergleich zu den Vorjahren deutlich nachgelassen hat.

Von zentraler Bedeutung für den Immobilienmarkt ist weiterhin das Zinsniveau. Nach dem deutlichen Anstieg seit dem Jahr 2022 liegen die Bauzinsen aktuell im Bereich von etwa 3,5 bis 3,8 % für langfristige Finanzierungen und damit weiterhin deutlich über dem Niveau der Niedrigzinsphase. Dies führt zu einer eingeschränkten Finanzierbarkeit für Erwerber, einer reduzierten Nachfrage sowie zu erhöhten Renditeanforderungen seitens der Investoren und wirkt somit insgesamt preisdämpfend.

Bausektor / Nachfrage
Immobilien:

Der Immobilienmarkt selbst zeigt nach den Preisrückgängen der Jahre 2023 und 2024 inzwischen wieder eine leichte Erholungstendenz. Für das Jahr 2025 wurden wieder moderat steigende Preise beobachtet, und auch für 2026 wird von einer verhalten positiven Entwicklung ausgegangen.

Der Bausektor in Baden-Württemberg befindet sich weiterhin in einer ausgeprägten Schwächephase. Ursächlich hierfür sind insbesondere die seit 2022 deutlich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, eine restriktivere Kreditvergabe sowie eine insgesamt zurückhaltende Nachfrage. Die Zahl der Baugenehmigungen und Fertigstellungen ist zuletzt spürbar zurückgegangen, insbesondere im Wohnungsneubau. Viele Projekte werden verschoben oder wirtschaftlich nicht mehr umgesetzt. Gleichzeitig führen gestiegene Baupreise, hohe Anforderungen an Energieeffizienz sowie Unsicherheiten hinsichtlich zukünftiger regulatorischer Rahmenbedingungen zu einer zusätzlichen Belastung der Bautätigkeit.

Für den Immobilienmarkt ergibt sich hieraus eine ambivalente Wirkung: Einerseits wirkt die rückläufige Neubautätigkeit angebotsverknappend und damit grundsätzlich wertstützend, insbesondere im Wohnsegment. Andererseits begrenzen die hohen Herstellungskosten die Wirtschaftlichkeit neuer Projekte und beeinflussen mittelbar auch die Preisbildung im Bestand. Insgesamt ist der Bausektor derzeit als dämpfender Faktor für die Marktdynamik zu bewerten, bei gleichzeitig langfristig angebotsverknappendem Effekt.

Ausblick:	Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich der Immobilienmarkt in Baden-Württemberg derzeit in einer Phase der Stabilisierung mit leichten Aufwärtstendenzen befindet. Die weiterhin erhöhten Zinsen sowie die schwache konjunkturelle Entwicklung wirken jedoch begrenzend auf die Preisentwicklung, sodass insgesamt von einem seitwärts bis moderat steigenden Preisniveau bei gleichzeitig erhöhten Marktrisiken auszugehen ist.
Demographischer Wandel:	Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Karlsruhe im Zeithorizont von 2020 bis 2040 um etwa 0,4 % abnehmen.
Demographietyp:	Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)
Immobilienmarkt:	Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis Dezember 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76139 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

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

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis Dezember 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76139 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

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

Mikrolage	Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Insterburger Straße 17d im Stadtteil Waldstadt (Stadtviertel Waldlage) der Stadt Karlsruhe.
Bauweise:	Geschlossene Zeilenbebauung
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage, ruhige Wohngegend im Stadtteil Waldstadt
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage
Gewerbelage:	Keine Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Überwiegend viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Es handelt sich um eine Wohnanlage mit mehreren baugleichen Wohnblöcken. Am Anfang der Straße befindet sich ein 13-geschossiges Studentenwohnheim ("Die Insterburg"). In der Nähe befinden sich Restaurants, die neuapostolische Kirche sowie ein Spielplatz.
Entfernung zur Stadtmitte:	Das Bewertungsobjekt liegt ca. 5,0 km vom Karlsruher Stadtzentrum entfernt (Marktplatz) entfernt.
Infrastruktur	
Individualverkehr:	Die verkehrliche Anbindung ist als gut bis durchschnittlich zu bewerten. Über die Bundesautobahn A5 (Frankfurt–Basel) sowie die A8 ist eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben. Die nächste Auffahrt auf die A5 (Anschlussstelle Karlsruhe-Nord) liegt ca. 6,5 km entfernt.
ÖPNV:	Der öffentliche Personennahverkehr ist durch Busverbindungen sowie durch die Nähe zum Bahnhof Karlsruhe-Hagsfeld gewährleistet, der Anschluss an das regionale Schienennetz (S-Bahn/Stadtbahn) bietet. Das Karlsruher Verkehrsnetz (KVV) bietet gute Verbindungen in die Innenstadt und Umgebung. Die nächste Bushaltestelle "Waldstadt Kolberger Straße" ist rund 500 m entfernt. Der Bahnhof Karlsruhe-Hagsfeld befindet sich in rund 2,3 km Entfernung.
Schulen:	In der Waldstadt gibt es mehrere Schulen, darunter die Eichendorffschule (ca. 650 m) und die Freie Waldorfschule Karlsruhe (ca. 900 m). Kindergärten und Kindertagesstätten sind ebenfalls vorhanden. Weiterführende Schulen sind in der Karlsruher Innenstadt und umliegenden Stadtteilen vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Karlsruher Innenstadt sowie im Stadtteil Hagsfeld.
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen öffentlichen Einrichtungen einer Großstadt wie Karlsruhe sind gegeben. Im Stadtteil selbst befinden sich u.a. das Polizeirevier Karlsruhe-Waldstadt (ca. 1,0 km).
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Bei der Insterburger Straße handelt es sich um eine asphaltierte Anliegerstraße mit Tempo 30, beidseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung sowie Parktaschen.

Öffentliche oder
private Straßen:

Öffentliche Straße. Von der Insterburger Straße gibt es einen Abzweig als Fußweg hin zu den Häusern. Eine direkte Zufahrt vor das Wohnhaus ist nicht möglich.

Störende Betriebe
in der Nachbarschaft:

Keine störenden Betriebe in der unmittelbaren Nachbarschaft bekannt.

Sonstige Beeinträch-
tigungen, Immissionen:

Definition:

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Während der Objektbesichtigung wurden normale innerstädtische Immissionen festgestellt.

Lärmschutz:

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

Naturgefahren:

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

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

Für sonstige Naturgefahren (Hagel, Waldbrand und Schneelast etc.) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Das Hitzerrisiko ab dem Jahre 2041, sowie die gegenwärtigen Risiken für Erdbeben, Winterstürme und Blitzschläge gelten als erhöht.

Zusammenfassende**Beurteilung:**

Mittlere Wohnlage in einem Wohngebiet mit mehreren baugleichen Wohnblöcken, in der Karlsruher Waldstadt.

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.karlsruhe.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit**Grundstücksform:**

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 70916 handelt es sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück.

Grundstücksbreite:

Ca. 25 bis 62 m

Grundstückstiefe:

Ca. 48 bis 112 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Gebäude nicht bis an die Grenzen der Nachbargrundstücke gebaut.

Eine Grenzüberbauung besteht nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Untergrundverhältnisse:

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

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

Topographie:

Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu den Nachbargrundstücken ist normal.

Altlasten:

Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, vom 12.03.2026 sind auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Über die aktuelle Nutzung des Grundstücks ist dem Landratsamt nichts bekannt. Falls im Rahmen der derzeitigen oder früheren Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. worden ist, können Verunreinigungen der Bausubstanz und/oder des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	Laut telefonischer Auskunft der Stadt Karlsruhe, vom 12.03.2026 wurden die Anlieger- und Erschließungskosten für das Grundstück Flst. Nr. 70916 vollständig abgerechnet.
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation
Einfriedigung:	Keine
Außenanlagen:	Gärtnerische Anlage mit waldartiger Bepflanzung, befestigter Hauszugang, Vorgarten, Eingangsüberdachung Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in durchschnittlichem Unterhaltungszustand.
Parkmöglichkeiten:	Der zu bewertenden Einheit ist kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz bzw. an einer Garage zugeordnet. Im öffentlichen Straßenraum sind kostenlose Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand zum Wertermittlungsstichtag. Dem Sachverständigen wurde der Zugang zur Immobilie verwehrt, sodass die Bewertung auf Grundlage einer Außenschätzung erfolgt.

Da dem Sachverständigen der tatsächliche und vollständige Zustand der Immobilie nicht bekannt ist, wurde unter dem Punkt "6.5 Verkehrswert" ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann vom Sachverständigen keine Gewähr für die Richtigkeit der Baubeschreibung und der Ausstattung sowie des Zustandes übernommen werden!

Bauliche Maßnahmen, welche nach dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurden, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt!

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 die Hausverwaltung auszugsweise Unterlagen zur Baugenehmigung vorgelegt. Desweiteren lagen die Aufteilungspläne, von 1960 zur Ausarbeitung vor. Soweit von außen beurteilbar, scheinen die Aufteilungspläne mit dem Zustand vor Ort übereinzustimmen. Ob der bauliche Zustand im Inneren dem genehmigten bzw. planungsrechtlichen Zustand entspricht, kann durch den Sachverständigen nicht beurteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Ebenso ist nicht bekannt, ob die zu bewertende Einheit tatsächlich – wie in den Aufteilungsplänen dargestellt – als Dreizimmerwohnung genutzt wird. Eine ausführliche Baubeschreibung wurde dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 70916 befinden sich vier aneinander gebaute Mehrfamilienhäuser in Massivbauweise mit Satteldach und insgesamt 32 Wohneinheiten.

Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt.

Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 2 im Erdgeschoss, rechts (vom Eingang aus gesehen), mit Kellerraum und Speicher Nr. 2 im Kellergeschoss.

Die Zugang erfolgt über einen Abzweig (Fußweg) von der Insterburger Straße an der nordwestlichen Gebäudeseite.

Nutzung :

Eigentumswohnung Nr. 2, bestehend aus einer Dreizimmerwohnung mit Küche, Badezimmer, Flur und Terrasse im Erdgeschoss, rechts (vom Eingang aus gesehen), in Hausnummer 17d.

Die Wohnfläche beträgt rund 67 m². Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Zum Wohnungseigentum Nr. 2 gehört der Kellerraum Nr. 2 im Kellergeschoss sowie der Speicher Nr. 2 im Dachgeschoss.

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Die Angaben zur Baubeschreibung wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. Eine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann nicht übernommen werden, da eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts nicht möglich war. Soweit Angaben fehlten oder nicht überprüfbar waren, wurden diese unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, des Baujahres sowie vergleichbarer Objekte durch sachverständige, nachvollziehbare Annahmen ergänzt.

Gebäude:**Mehrfamilienwohnhaus**

Baujahr: 1962

Renovierung / Modernisierung /

Umbau:

Am Gemeinschaftseigentum fanden seit dem Baujahr vermutlich kaum nennenswerte Renovierungen statt. Dem Sachverständigen wurden hierzu lediglich Teilangaben durch die Hausverwaltung gemacht.

- Die Fassade wurde im Jahre 2020 neu gestrichen
- Die Fenster wurden im Jahre 2006 ausgetauscht.
- Da das Gebäude inzwischen über einen Fernwärmeanschluss beheizt wird, geht der Sachverständige davon aus, dass dies nicht die ursprüngliche Heiztechnik zum Baujahr war. Somit wurde die Heizung im Laufe der Zeit modernisiert.

Anzahl der Geschosse: Vier Vollgeschosse

Unterkellerung: Vollunterkellerung

Dachausbau: Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente: Vermutlich Stahlbetonfundamente

Kellerwände: Außenwände aus Stampfbeton; Innenwände aus Beton oder Mauerwerk.

Geschosswände: Außen- und Innenwände aus Mauerwerk (Hohlblocksteine)

Geschossdecken: Massivdecken

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung. Keine Angaben zur Dämmung vorhanden.

Fassade: Die Fassade ist verputzt.

Haustür: Einfache, ältere Aluminium-Haustüre.

Treppe: Massivtreppe (Fertigteiltreppe) mit Kunststeinbelag und Metallgeländer (wird unterstellt)

Wohnungseigentum:**Wohnungseigentum Nr. 2 im Erdgeschoss**

Innenrenovierung: Nicht bekannt. Dem Sachverständigen wurde kein Zutritt gewährt. Der Hausverwaltung ist der Zustand der Wohneinheit ebenfalls nicht bekannt. Da es sich um ein Gebäude aus dem Jahre 1962 handelt, geht der Sachverständige davon aus, dass im Laufe der Zeit gewisse Renovierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Unter anderem wird unterstellt, dass die Wand-, Boden- und Deckenbeläge teils erneuert wurden, das Badezimmer im Laufe der Zeit renoviert wurde und die Hausinstallationen teilweise aufgerüstet wurden.

Ausbau

Fenster: In der zu bewertenden Wohneinheit wurden die Fenster im Jahre 2006 durch Kunststofffenster mit 2-Scheibenisolierverglasung ausgetauscht (wird unterstellt)

Rollläden: Kunststoffrollläden

Türen:	Holztüren mit Holzzargen, furniert
Installation:	2020/2021 Erneuerung sämtlicher Hausinstallationen innerhalb der Wohneinheit.
Heizung:	Fernwärmeheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	PVC und Laminat wird unterstellt
Sanitärräume:	Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, Bodenfliesen. Die Angaben zum Badezimmer werden unterstellt und konnten nicht abschließend überprüft werden.
Wände:	Raufaser; wird unterstellt
Decken:	Raufaser; wird unterstellt
Balkone, Terrasse:	Eine Terrasse mit Fliesenbelag
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Es wurde ein Energieausweis vorgelegt. Demnach beträgt der Endenergieverbrauch des Gebäudes 100 kWh/(m²xa) und der Primärenergieverbrauch liegt bei 130 kWh/(m²xa).
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Materialien können die energetischen Eigenschaften mit "durchschnittlich und nicht mehr ganz zeitgemäß" eingeschätzt werden. Durch den Anschluss an das Fernwärmenetz wurden die energetischen Eigenschaften verbessert.
Grundrissgestaltung:	Es handelt es sich um eine Dreizimmerwohnung mit zweckmäßigem Grundrisszuschnitt und durchschnittlichen Raumabmessungen. Große und offene Wohnzonen gibt es nicht, stattdessen ist der Grundriss geprägt von mehreren Räumen. Durchgangszimmer sind nicht vorzufinden. Es ist eine Terrasse vorhanden. Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf die beiliegenden Grundrisspläne verwiesen.
Belichtung:	Die Belichtungsverhältnisse sind befriedigend. Die Wohnung ist nach Nordwesten und Südosten hin orientiert.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<u>Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage:</u> Das Gemeinschaftseigentum befindet sich überwiegend in einem befriedigenden Bauzustand ohne Renovierungs- und Instandhaltungstau bzw. ohne Mängel/Bauschäden (soweit dies vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung beurteilt werden konnte).

Wohnungseigentum Nr. 2:

Die zu bewertende Wohneinheit machte im Rahmen der Ortsbesichtigung von außen einen ungepflegten Eindruck. Darüber hinaus ergaben sich Anhaltspunkte dafür, dass die Wohnung derzeit nicht oder zumindest nicht regelmäßig bewohnt wird. Nach den nicht verifizierbaren Angaben der Hausverwaltung wird die Wohnung seit längerer Zeit nicht genutzt; auch seitens der Hausverwaltung wird dort regelmäßig niemand angetroffen. Die Wohnung ist gemäß schriftlichen Angaben allerdings für eine Nettokaltmiete von 800,-- Euro fremd vermietet. Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung konnte der tatsächliche Erhaltungszustand der Wohnung nicht überprüft werden. Unter Berücksichtigung des äußeren Erscheinungsbildes sowie der Auskünfte der Hausverwaltung ist jedoch davon auszugehen, dass innerhalb der Wohnung ein überdurchschnittlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf bestehen könnte. Dieser Unsicherheitsfaktor wird im Abschnitt 6.6 im Rahmen eines Sicherheitsabschlags auf den Verkehrswert berücksichtigt. Desweiteren wurde festgestellt, dass die Rollläden von außen teils kaputt bzw. gerissen sind.

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: Keine

Sonstiges Zubehör: Entfällt; Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt

Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Kellerflur, Flur, Fahrradraum, Technikraum und Hausmeisterraum

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss eines viergeschossigen Mehrfamilienwohnhauses. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in befriedigendem Bauzustand. Das Wohnungseigentum befindet sich vermutlich in ungepflegtem Zustand mit erhöhtem Instandhaltungsstau. Dem Sachverständigen wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Die Bebauung ist in die Umgebung eingefügt.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Räumlichkeiten wurden bislang vermutlich zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich um eine Dreizimmerwohnung mit Küche, Badezimmer, Flur und Terrasse. Desweiteren gehört der Kellerraum Nr. 2 und der Speicher Nr. 2 im Kellergeschoss zum Sondereigentum.

Gemäß den nicht verifizierbaren Angaben des Vertreters der Schuldnerin besteht für die Wohnung ein Mietverhältnis mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 800,-- Euro.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung:

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnung.

In der Teilungserklärung ist unter dem § 4 vermerkt, dass das Wohnungseigentum lediglich zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Eine ausnahmsweise Ausübung eines Gewerbes bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Auch falls eine andere Genehmigung, z.B. zu freiberuflichen Zwecken oder Ähnlichem zulässig wäre, muss für die anderweitige Nutzung auf jeden Fall ein Nutzungsänderungsantrag bei der Baurechtsbehörde gestellt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung (als Dreizimmerwohnung) unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienerwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 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 Wertermittlungstichtag 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

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 des Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

Vergleichsfaktoren**(§ 20 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine zum Besichtigungszeitpunkt fremd vermietete Wohnungseigentumseinheit in einem Mehrfamilienwohnhaus.

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren heranzuziehen. Dabei ist grundsätzlich das Verfahren anzuwenden, das den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entspricht und für das die erforderlichen Daten zur Verfügung stehen. Vom Gutachterausschuss wurden hinreichend vergleichbaren Kauffälle bzw. Vergleichsfaktoren gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 bereitgestellt.

Der Verkehrswert bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum **wird deshalb in Anlehnung an den Vergleichswert** ermittelt.

Die anderen Wertermittlungsverfahren (Sachwert- und Ertragswertverfahren) werden der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung herangezogen.

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 Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe gibt einen Bodenrichtwert von **720,-- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Wohnbaufläche, baureifes Land, Mehrfamilienhäuser und eine wGFZ von 1,00. Weitere Parameter (z. B. Grundstücksgröße, Grundstückstiefe etc.) sind beim Bodenrichtwert nicht hinterlegt.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Grundstücksausnutzung, der Größe und des Zuschnitts, der vorhandenen Bebauung sowie der Tatsache, dass es sich um Wohnungseigentum handelt, und unter Berücksichtigung der sonstigen rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **720,00 €/m²** als angemessen und marktgerecht angesetzt.

Eine Veränderung des Bodenwertes seit der Festsetzung durch den Gutachterausschuss bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen. Da Gegenstand der Wertermittlung eine einzelne Wohnungseigentumseinheit innerhalb einer Mehrfamilienwohnanlage ist, besteht keine Abhängigkeit von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ), da nicht die aus dem Gesamtgrundstück erzielbare Rendite, sondern der anteilige Bodenwert der zu bewertenden Einheit maßgeblich ist.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	720 EUR
Evtl. Zu- oder Entfällt	0 EUR
Bodenwert angepasst:	720 EUR

Berechnung:*Flst. Nr. 70916 mit einer Größe von 4.877 m²:*

$$4.877 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 720 \text{ EUR} = 3.511.440 \text{ EUR}$$

Anteiliger Bodenwert WE Nr. 2

$$\text{davon } 29,65/1.000 \text{ Miteigentumsanteil} = 104.114 \text{ EUR}$$

$$\text{Bodenwert WE Nr. 2} = 104.114 \text{ EUR}$$

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

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

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

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

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der 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/m² 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.

**Alterswertminderungs-
faktor (§ 38
ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =
 $\text{RND/GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

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

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

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

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

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

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

Gebäudewertermittlung:

Gebäude:

Mehrfamilienwohnhaus mit 7 bis 20 Wohneinheiten

hier: Wohnungseigentum Nr. 2

Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand der Wohnfläche und den Aufteilungsplänen in Verbindung mit der Ortsbesichtigung und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 112,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Mehrfamilienwohnhaus Typ 4.2, mit 7 bis 20 WE

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

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 765 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,0

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Wohnungsgröße (Ø 67 m ²)	X	-3%
-(anhand der Wohnfläche der Teilungserklärung berechnet)-		
Grundrissart (Zweispänner)	X	0%
Summe der Zu- und Abschläge:	+	-3%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 0,97

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,907 -Stand IV. Quartal 2025-

Baujahr

1962

Gebäudealter

64

Jahre zum Wertermittlungsstichtag

**Modernisierungspunkte/
Modernisierungsgrad**

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude, welches im Jahre 1962 erbaut wurde. Gemäß der Hausverwaltung wurde am Gemeinschaftseigentum lediglich die Heizung getauscht und die Fassade neu gestrichen. Das Gebäude weist ansonsten weitestgehend den Zustand aus dem Baujahr auf. Bzgl. des zu bewertenden Wohnungseigentums konnten keinerlei Angaben gemacht werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der Sachverständige geht davon aus, dass folgende, geringe Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen im Laufe der Zeit durchgeführt wurden: Erneuerung der Wand-/Boden- und Deckenbeläge, Modernisierung des Badezimmers und Teilerneuerung der Hausinstallationen.

Im Hinblick auf die durchgeführten Maßnahmen und die eingerechneten, durchzuführenden Maßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in der ImmoWertA sachverständig 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		1
Modernisierung der Heizungsanlage	2		2
Wärmedämmung der Außenwände	4		0
Modernisierung von Bädern	2		1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		0
Summe der Punkte	20		7

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

Eingruppierung:

0-1 Punkt	= nicht modernisiert
2-5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung
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:

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

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

Daher können die im Anhang der ImmoWertA zu Anlage 2 veröffentlichten Tabelle 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:	64	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	7	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrades und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND	33	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m²: 765,00EUR

Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge: x 0,970 = 742,05EUR

Indexierter Kostenkennwert: x 1,907 = 1.415,09EUR

Bruttogrundfläche in m² x 112,00 = 158.490 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 158.490 EUR

in der BGF nicht erfasste Bauteile:

Entfällt 0 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 158.490 EUR

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde ein Regionalfaktor von 1,0 festgelegt.

= 1,00

An den Teilmarkt angepasste Herstellungskosten

158.490,00EUR x 1,00 = 158.490 EUR

Übertrag = 158.490 EUR

Übertrag = 158.490 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

158.490 EUR x 0,4125 = 65.377 EUR

Wohnungseigentum Nr. 2 = 65.377 EUR

Vorläufiger Sachwert

Wohnungseigentum Nr. 2	=	65.377 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	65.377 EUR
Bauliche Außenanlagen -anteilig- (pauschaler Zeitwert)	5,00% =	3.269 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		68.646 EUR
zzgl. Bodenwert		104.114 EUR
Vorläufiger Sachwert		172.760 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

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

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenen 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 Gemeinschaftseigentum:

Entfällt

Anteilige Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungsstaus am Gemeinschaftseigentum:

= 0EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnungseigentum:

- Ein wertrelevanter Abzug aufgrund der beschädigten bzw. gerissenen Rollläden wird berücksichtigt. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass innerhalb der Wohnung ein erhöhter Instandhaltungsstau besteht. Diese Annahme stützt sich auf die vom Sachverständigen nicht überprüfbaren Angaben der Hausverwaltung sowie auf das äußerlich etwas vernachlässigte Erscheinungsbild der Wohnung. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war und der tatsächliche Zustand daher nicht verifiziert werden konnte, wird der hieraus resultierende Unsicherheitsfaktor im Abschnitt 6.6 „Verkehrswert“ durch einen pauschalen Abschlag angemessen berücksichtigt.

Desweiteren wurde festgestellt, dass die Rollläden von außen teils kaputt bzw. gerissen sind.

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel:	==	3.500EUR
---	----	----------

c) Sonstiges Entfällt		0EUR
-----------------------	--	------

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	==	3.500EUR
--	-----------	-----------------

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 Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2024 keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser veröffentlicht.

Mangels verwertbarer Grundlagen (Sachwertfaktoren) wird kein Marktanpassungsfaktor angesetzt. Das Sachwertverfahren dient zur Plausibilisierung der anderen Wertermittlungsverfahren.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	172.760EUR
Sachwertfaktor:	--	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		172.760EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	3.500EUR
Sachwert	=	169.260EUR

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rothertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Der Rothertrag 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 Rothertrag 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.) die Verwaltungskosten

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 19 % und 21 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von **20,40 %** 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 Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex anzupassen.

Verwaltungskosten:

439,00EUR	1	Einheit	=	439EUR
-----------	---	---------	---	--------

Instandhaltungsrücklage:

14,40EUR	66,98	m ² Wohnfläche	=	965EUR
----------	-------	---------------------------	---	--------

Mietausfallwagnis:

8.040,00EUR	2,0%		=	161EUR
-------------	------	--	---	--------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (brutto):

Es wurde ein Energieausweis vorgelegt. Demnach beträgt der Endenergieverbrauch des Gebäudes 100 kWh/(m²xa) und der Primärenergieverbrauch liegt bei 130 kWh/(m²xa).

Mit Hilfe des Co2-Rechentools wurden, die Kosten für die Co2-Abgabe berechnet. Im vorliegenden Fall trägt der Vermieter 80% der gesamten Kohlendioxidkosten.

(<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/>;
<https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf>)

= 79EUR

Bewirtschaftungskosten insgesamt

1.644EUR

Das entspricht ungefähr

20,40%

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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

Einflussfaktoren

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

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

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Wohnungseigentum nach WEG

RND: durchschnittlich 35 Jahre

106 Fälle

Wohnfläche: durchschnittlich 62 m²

1,50%

(Spanne -1,2 - 3,9 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2026):

Eigentumswohnung**1,50 - 4,50 %****Ansatz Liegenschaftszins**

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

1,80%

(Einstufungskriterien: fremd vermietete Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss (rechts) einer viergeschossigen Wohnanlage, bestehend aus vier Wohngebäuden mit insgesamt 32 Wohneinheiten, mittlere Wohnlage, gute infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Wohnfläche, stark überdurchschnittliche Nachfrage nach derartigen Objekten zum Kauf und stark überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen zur Miete, durchschnittliche Restnutzungsdauer, vermutlich unterdurchschnittlicher Zustand der Wohnung, kein Stellplatz zugeordnet).

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).

In diesem Fall ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 33 Jahre

Ertragswertermittlung:**Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

WE Nr. 2 im EG: 66,98 m²

Mietsituation

Die Wohnung war zum Besichtigungstag vermutlich fremd vermietet. Gemäß den nicht verifizierbaren Angaben des Vertreters der Schuldnerin besteht für die Wohnung ein Mietverhältnis mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 800,-- Euro.

Mietspiegel

Für Karlsruhe gibt es einen Mietspiegel.

Demnach beträgt die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen mit den Baujahren 1949 - 1965, durchschnittliche Ausstattung und Größen von 60,01 - 90,00 m², 7,95 - 10,30 Euro pro m² Wohnfläche.

Marktüblich erzielbare**Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

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

Die Auswertungen unter Punkt 4.1 "Immobilienmarkt" wurden ebenso beachtet.

Gemäß www.immoportal.com belaufen sich die Mieten in Karlsruhe von Wohnungen mit Baujahr bis 1969 auf durchschnittlich 13,11 Euro pro m² Wohnfläche. Es handelt sich bei der Auswertung um Angebotsmieten. Eine Unterteilung in Neubauwohnungen und Bestandswohnungen wurde nicht vorgenommen.

Gemäß www.mietspiegeltabelle.de belaufen sich die Mieten von Dreizimmerwohnungen in Karlsruhe auf durchschnittlich 11,41 Euro pro m² Wohnfläche.

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 derzeitige Marktmiete für vergleichbare Wohnungen bei rund 10,00 Euro pro m² Wohnfläche (im derzeitigen Zustand). Die Lage, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Größe wurden hierbei berücksichtigt.

Es wird deshalb eine Miete in Höhe von **10,00 Euro pro m² Wohnfläche** bei der Ertragswertermittlung als marktüblich und nachhaltig erzielbar in Ansatz gebracht.

Angemerkt wird in diesem Zusammenhang dennoch, dass gemäß § 57a ZVG ein **Sonderkündigungsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren besteht**:

"Der Ersteher ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist."

Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts erforderlich ist, dass die Ersteher ein berechtigtes Interesse (i.d.R. Eigenbedarf) an der Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 BGB begründen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine zum Besichtigungstag fremd vermietete Eigentumswohnung. Die Wohnung ist, gemäß schriftlicher Angabe, für 800,-- Euro pro Monat (Nettokaltmiete) vermietet. Das entspricht rund 12,-- Euro pro m² Wohnfläche. Nach Auffassung des Sachverständigen besteht somit derzeit ein Overrent. Für die Verkehrswertermittlung wird das Overrent aufgrund des Sonderkündigungsrechts jedoch nicht beachtet.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m²	Miete pro m² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
WE Nr. 2	66,98	10,00EUR	670EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 670EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 8.040EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -1.644EUR
Reinertrag			= 6.396EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 104.114EUR x 1,80%			= -1.874EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 4.522EUR
Barwertfaktor bei 33 Jahren RND 1,80% Liegenschaftszinssatz			x 24,72
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 111.784EUR
zzgl. Bodenwert			= 104.114EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 215.898EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -3.500EUR
Ertragswert			= 212.398EUR

6.5 Vergleichswert**Allgemein**

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke 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 Wertermittlungstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV).

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.

Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Gemäß Immobilienmarktbericht von Karlsruhe 2024 beläuft sich der Wiederverkaufswert von Eigentumswohnungen in Karlsruhe und den Stadtteilen auf 1.360,-- bis 5.870,-- Euro pro m² Wohnfläche (Baujahr: 1950 - 1974, es wurden 301 Verkaufsfälle ausgewertet). Der durchschnittliche Verkaufspreis von Wohnungseigentumseinheiten mit einer Größe von 36 - 70 m² Wohnfläche (Baujahr 1950 - 1974) belief sich im Wiederverkauf auf **3.230,-- Euro pro m² Wohnfläche**.

(Quelle: Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2024)

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe konnte 20 Verkaufsfälle zur Verfügung stellen. Die ausgewerteten Wohnungen befinden sich alle in vergleichbaren Lagen von Karlsruhe, teils in derselben Straße. Die Gebäude wurden in den Jahren 1958 bis 1970 errichtet, die Wohnungsgrößen belaufen sich von 63 - 84 m² und die Kaufverträge datieren aus den Jahren 2025 bis 2026.

Nach Auffassung des Sachverständigen handelt es sich bei den ausgewerteten Verkäufen um mit dem Bewertungsobjekt gut vergleichbare Einheiten, sodass das Vergleichswertverfahren als wertbestimmendes Bewertungsverfahren angesetzt werden kann.

Straße	Gesch.	Verkaufsdatum	Baujahr	WFL/m ²	Verkaufspreis/m ²
Schneidemühler Straße	1. OG	08.01.2025	1961	78	3.103 EUR
Schneidemühler Straße	1. OG	11.02.2025	1960	75	3.147 EUR
Schneidemühler Straße	2. OG	06.02.2025	1960	84	3.095 EUR
Insterburger Straße	2. OG	08.01.2025	1963	71	3.099 EUR
Kolberger Straße	3. OG	09.04.2025	1964	70	3.214 EUR
Schneidemühler Straße	3. OG	20.03.2025	1960	72	3.357 EUR
Schneidemühler Straße	EG	01.04.2025	1961	77	2.922 EUR
Schneidemühler Straße	DG	01.04.2025	1961	78	2.885 EUR
Insterburger Straße	1. OG	23.04.2025	1961	71	3.521 EUR
Kolberger Straße	2. OG	02.06.2025	1970	74	3.514 EUR
Kolberger Straße	2. OG	21.07.2025	1964	70	3.071 EUR
Schneidemühler Straße	EG	04.08.2025	1958	73	3.110 EUR
Schneidemühler Straße	EG	06.08.2025	1960	76	3.289 EUR
Insterburger Straße	EG	08.08.2025	1963	71	3.028 EUR
Insterburger Straße	3. OG	11.09.2025	1963	71	3.634 EUR
Insterburger Straße	1. OG	10.10.2025	1960	63	3.175 EUR
Insterburger Straße	2. OG	11.11.2025	1961	71	3.451 EUR
Schneidemühler Straße	3. OG	02.12.2025	1960	72	2.917 EUR
Schneidemühler Straße	3. OG	08.12.2025	1959	75	3.533 EUR
Insterburger Straße	1. OG	18.02.2026	1963	72	2.556 EUR
Gesamt					63.621 EUR

Statistik

Mittelwert: 3.181 EUR

Auswertung

Der durchschnittliche Verkaufspreis der verkauften Wohnungen lag bei 3.181,-- Euro pro m². Als Ausreißer gelten gemäß der 2-Sigma Regel somit alle Kaufpreise unter 2.648,- Euro und über 3.714,- Euro, was für einen Verkaufsfall zutrifft.

Nach Ausschluss des Ausreißers ergibt sich folgende Auswertung:

Mittelwert:	3.214 EUR
Varianz:	52.108 EUR
Variationskoeffizient:	0,07
Median:	3.147 EUR
Standardabweichung	228 EUR
2-fache Standardabweichung:	457 EUR

Die Preise weisen eine sehr geringe Varianz auf und der Variationskoeffizient liegt bei 0,07. Das deutet auf eine sehr geringe Streuung der Werte hin. Mathematisch sind die Preise für die Ableitung des Vergleichswertes gut geeignet.

Das Vergleichswertverfahren dient in diesem Falle als maßgebliches Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes.

Sonstige Vergleichspreise

Die Auswertungen unter dem Punkt 4.1 Immobilienmarkt wurden ebenfalls beachtet.

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis Dezember 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76139 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

(Quelle: www.immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin über www.geoport.de)

Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich vermutlich um eine etwas unterdurchschnittlich ausgestattete Dreizimmerwohnung mit etwa 67 m² Wohnfläche und mit mittlerem Wohnwert im EG eines Mehrfamilienhauses, in der Insterburger Straße.

Für die zu bewertende Wohneinheit erachtet der Sachverständige den aus der Kaufpreisauswertung abgeleiteten durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 3.214,-- €/m² Wohnfläche als angemessenen Ausgangswert. Zwischen dem Auswertungszeitraum der Vergleichskaufpreise und dem Wertermittlungsstichtag konnten keine nennenswerten Veränderungen am maßgeblichen Teilmarkt für Eigentumswohnungen festgestellt werden. Eine Marktanpassung bzw. Wertaktualisierung des ermittelten Durchschnittspreises wird daher nicht für erforderlich gehalten.

Für die weitere Bewertung wird somit ein Quadratmeterpreis von 3.214,-- €/m² Wohnfläche angesetzt. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Wohnungseigentums, insbesondere Lage, Art, Größe, Ausstattung, Zustand und sonstige objektspezifische Eigenschaften, wurden hierbei berücksichtigt.

Der Sachverständige orientiert sich hierbei in erster Linie an den Vergleichspreisen des GAA Karlsruhe, an der Auswertung des Gutachterausschusses sowie der Auswertung von www.immobilienscout24.de. Die Preisentwicklung zum Wertermittlungstichtag ist berücksichtigt. Die zur Verfügung gestellten Kaufpreise der Kaufpreisaussammlung datieren aus den Jahren 2025 bis 2026).

Berechnung

Der ermittelte Vergleichswert pro m² Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Wohnungseigentum:

Wohnfläche in m ²		Preis /m ²	
66,98	x	3.214 EUR	= 215.274 EUR
Vorläufiger Vergleichswert			215.274 EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwert- und Ertragswertberechnung)		=	-3.500 EUR
Vergleichswert			= 211.774 EUR

6.6 Verkehrswert

Definition

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	169.260EUR
ERTRAGSWERT	212.398EUR
VERGLEICHSWERT	211.774 EUR

Ableitung des Verkehrswertes

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

Die nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte lassen sich plausibilisieren.

Der Sachwert weicht deutlich vom Ertrags- und Vergleichswert nach unten ab, was aber zum Wertermittlungstichtag plausibel ist. Derartige Objekte werden deutlich über dem vorläufigen Sachwert veräußert.

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

Eine Anpassung des Vergleichswertes an die örtliche Immobilienteilmarktlage erfolgt in der Regel durch den Ansatz von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden.

Weil dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums Nr. 2 ermöglicht wurde, wird -wegen eventueller Unwägbarkeiten- ein Abschlag von rund 10 % vorgenommen.

Vergleichswert 211.774 EUR

Abschlag 10% -21.177 EUR

Summe 190.597 EUR

Verkehrswert -gerundet- 191.000 EUR

Somit wird folgender Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2026 ermittelt:

29,65/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 70916, Insterburger Straße 17a, 17b, 17c 17d, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller und Speicher Nr. 2:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	191.000EUR
-Wohnungseigentum Nr. 2-	
(in Worten: einhunderteinundneunzigtausend Euro)	

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.

6.7 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, vom 12.03.2026 sind auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Über die aktuelle Nutzung des Grundstücks ist dem Landratsamt nichts bekannt. Falls im Rahmen der derzeitigen oder früheren Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. worden ist, können Verunreinigungen der Bausubstanz und/oder des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden.

Hausverwalter:

Die Firma ist mit der Hausverwaltung des Gesamtanwesens beauftragt.

Mietsituation:

Die Wohnung war zum Besichtigungstag vermutlich fremd vermietet. Gemäß den nicht verifizierbaren Angaben des Vertreters der Schuldnerin besteht für die Wohnung ein Mietverhältnis mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 800,-- Euro.

Wohnpreisbindung:

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

Gewerbe: Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.

Maschinen, Betriebseinrichtungen: Nicht vorhanden

Energieausweis: Es wurde ein Energieausweis vorgelegt. Demnach beträgt der Endenergieverbrauch des Gebäudes 100 kWh/(m²xa) und der Primärenergieverbrauch liegt bei 130 kWh/(m²xa).

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen: Sind keine bekannt. Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, kann jedoch nicht beurteilt werden, ob der tatsächliche bauliche Zustand mit dem baurechtlich genehmigten Zustand übereinstimmt.

Verdacht auf Hausschwamm: Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts ermöglicht wurde, konnte ein möglicher Befall mit Hausschwamm weder überprüft noch ausgeschlossen werden. Eine fachliche Beurteilung hierzu ist daher nicht möglich.

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.



Digital
unterscriben
von Benjamin
Weiß
Datum:
2026.07.09
12:57:15[®]
+02'00'

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2024

Anlage 1
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 2
in 76139 Karlsruhe, Insterburger Str. 17 a-d

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Mehrfamilienwohhaus
Geschoss: Erdgeschoss
Fläche: Wohnfläche der Dreizimmerwohnung Nr. 2 im EG rechts (Haus Nr. 17d)
Unterlagen: Aufteilungspläne vom Juni 1960, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Erdgeschoss</u>							
Wohnzimmer	4,260	x		=	15,49		
	1,300	x		=	4,16		
	1,300	x		=	0,85		
./ . Kamin	-0,300	x	0,5	=	-0,15	20,35	0,31
Flur	4,080	x		=	5,39		
	0,630	x		=	0,76	6,15	0,09
Schlafzimmer	4,010	x		=	14,58	14,58	0,22
Zimmer	2,575	x		=	12,90	12,90	0,19
Küche	2,135	x		=	7,23		
	-0,630	x		=	-0,38	6,85	0,10
Badezimmer	1,835	x		=	6,21		
	-0,630	x		=	-0,38	5,83	0,09
Terrasse	4,700	x	1,500	0,25 =	1,76		
	-1,300	x	1,300	0,25 =	-0,42	1,34	0,02
Summe der Wohnfläche der Dreizimmerwohnung Nr. 2 im EG							66,98 m²

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus
Unterlagen: Aufteilungspläne vom Juni 1960, Ortsbesichtigung
und Wohnflächenberechnung des Sachverständigen

1. Verfahren des Sachverständigen

Nettowohnfläche:				66,98 m ²
Faktor zur Erfassung des Gemeinschaftseigentums:				1,33
Bruttogrundfläche: des WE Nr. 2	66,98 m ² x	1,33	=	89,08 m ²
Zuzüglich Keller und Dachboden: im KG und DG		-überschlägig-		15 m ²
Gesamte anteilige Bruttogrundfläche des WE Nr. 2:				104,08 m²
		gerundet =		104 m²

2. Verfahren nach Sprengnetter

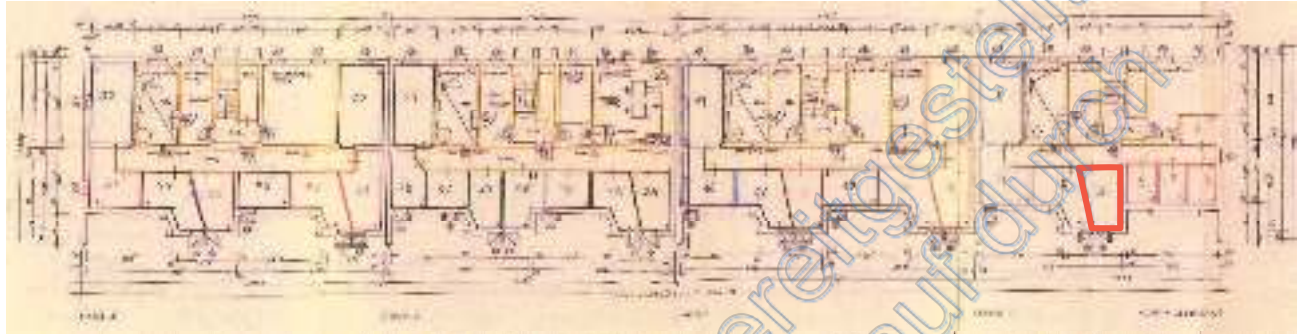
-gem. Tabelle zur Ermittlung der Bruttogrundfläche aus der Nettowohn-/nutzungsfläche-
(Quelle: Sprengnetter Grundstücksbewertung, ständig aktualisierte Loseblattsammlung, Band III, Seite 3.11/7)

Nettowohnfläche:				66,98 m ²
Durchschn. Grundflächenaufwand bei derartigen Gebäuden (4 VG, unterkellert, ohne DG-Ausbau)				1,79
Bruttogrundfläche des WE Nr.2:	66,98 m ² x	1,79	=	119,89 m ²
		gerundet =		120 m²

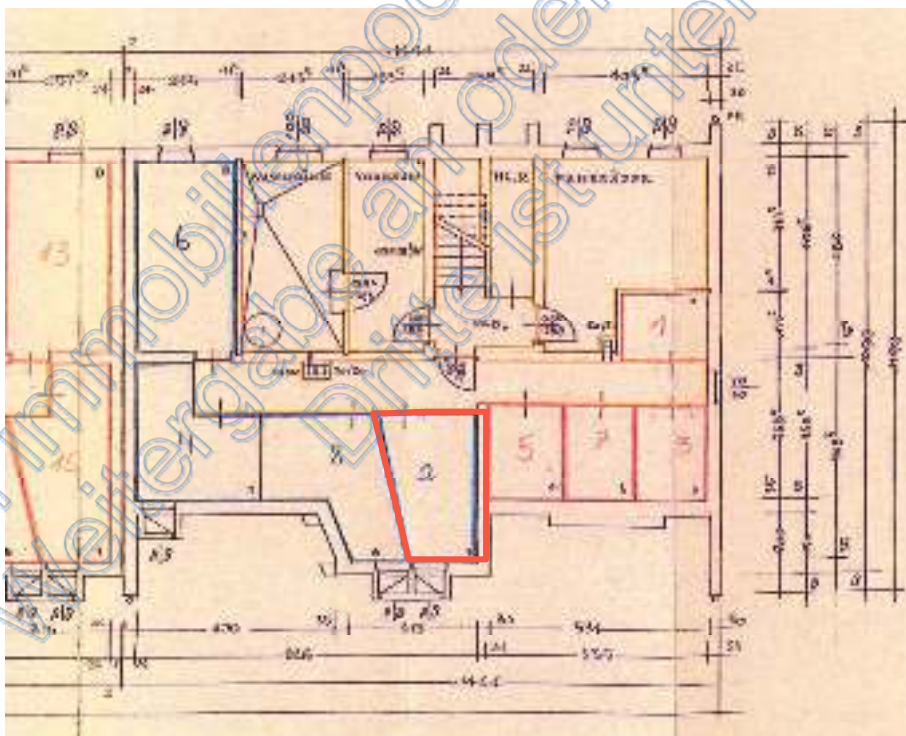
Durchschnittswert aus beiden Berechnungen:	112 m²
---	--------------------------

Aufteilungspläne - unmaßstäblich

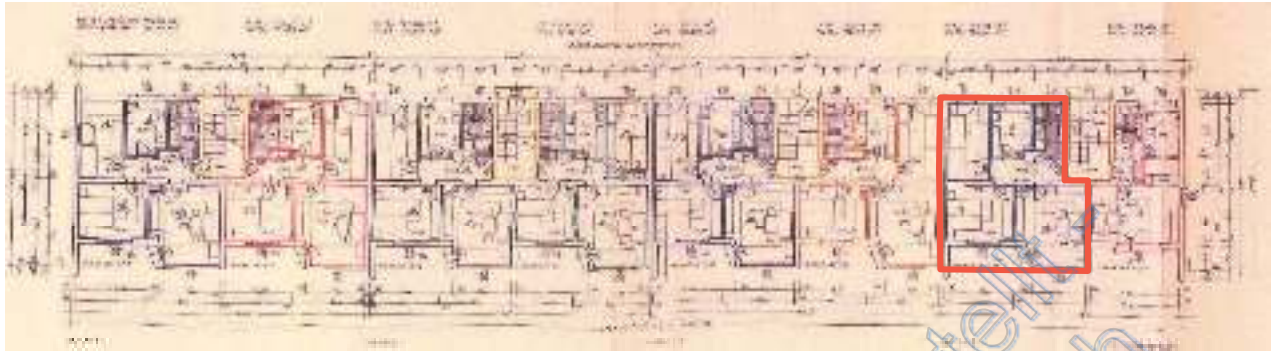
Mehrfamilienwohnhaus
Grundriss Kellergeschoss - Übersicht



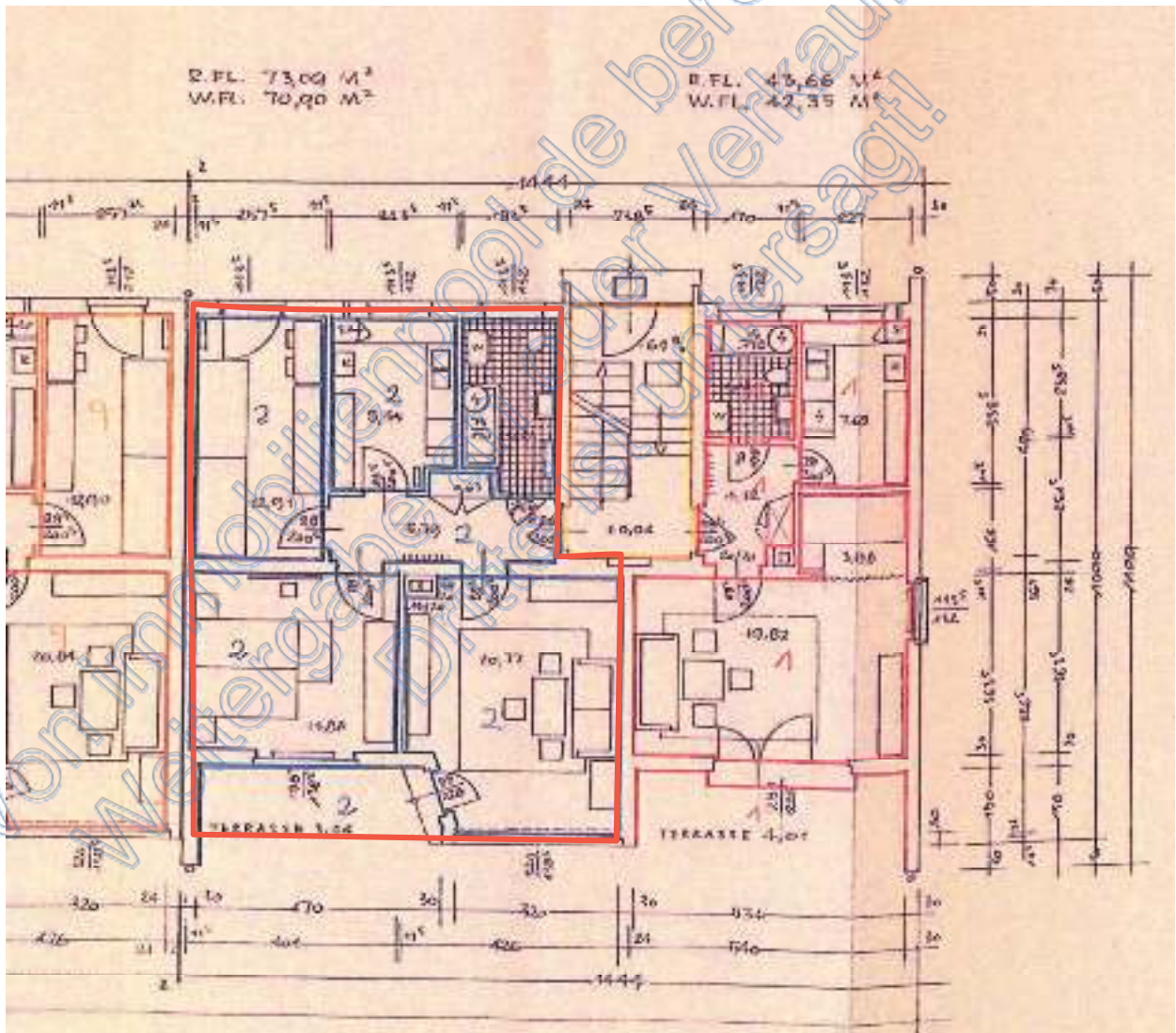
Grundriss Kellergeschoss - Haus d



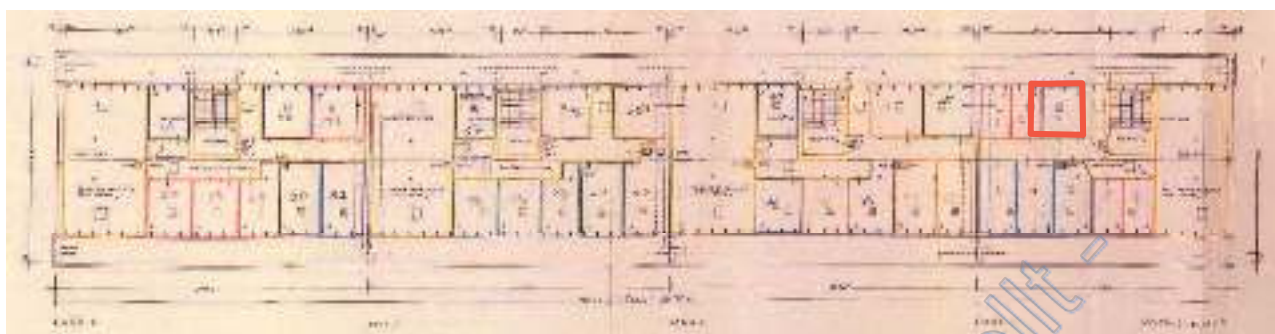
Grundriss Erdgeschoss - Übersicht



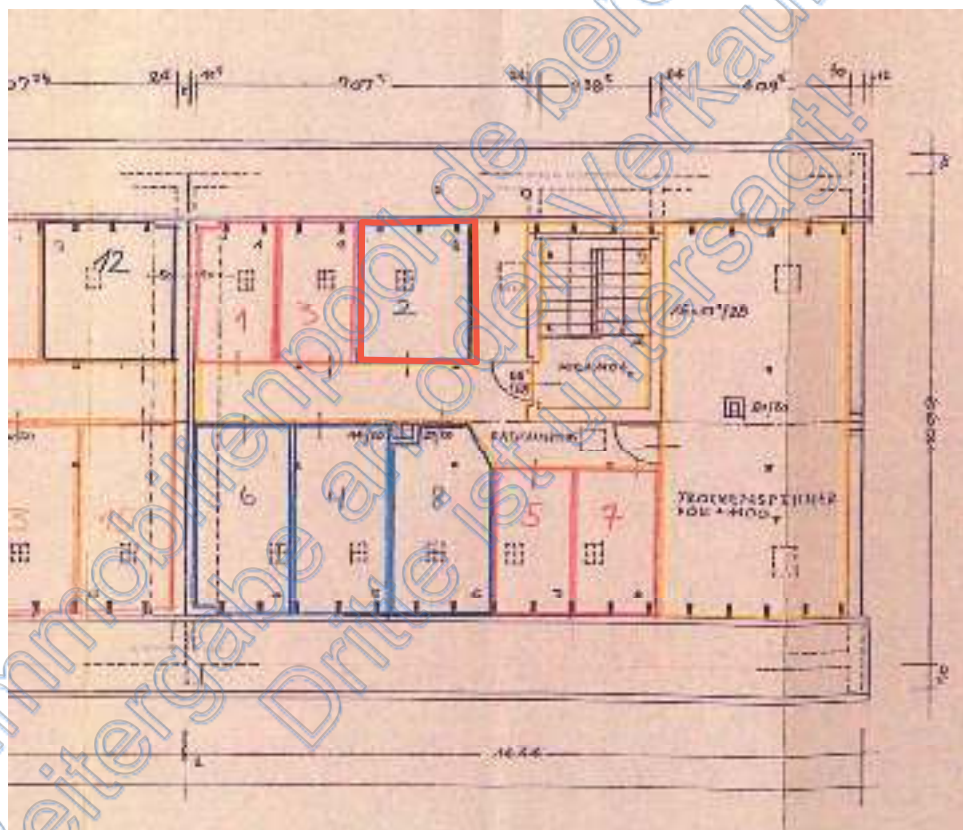
Grundriss Erdgeschoss - Haus d

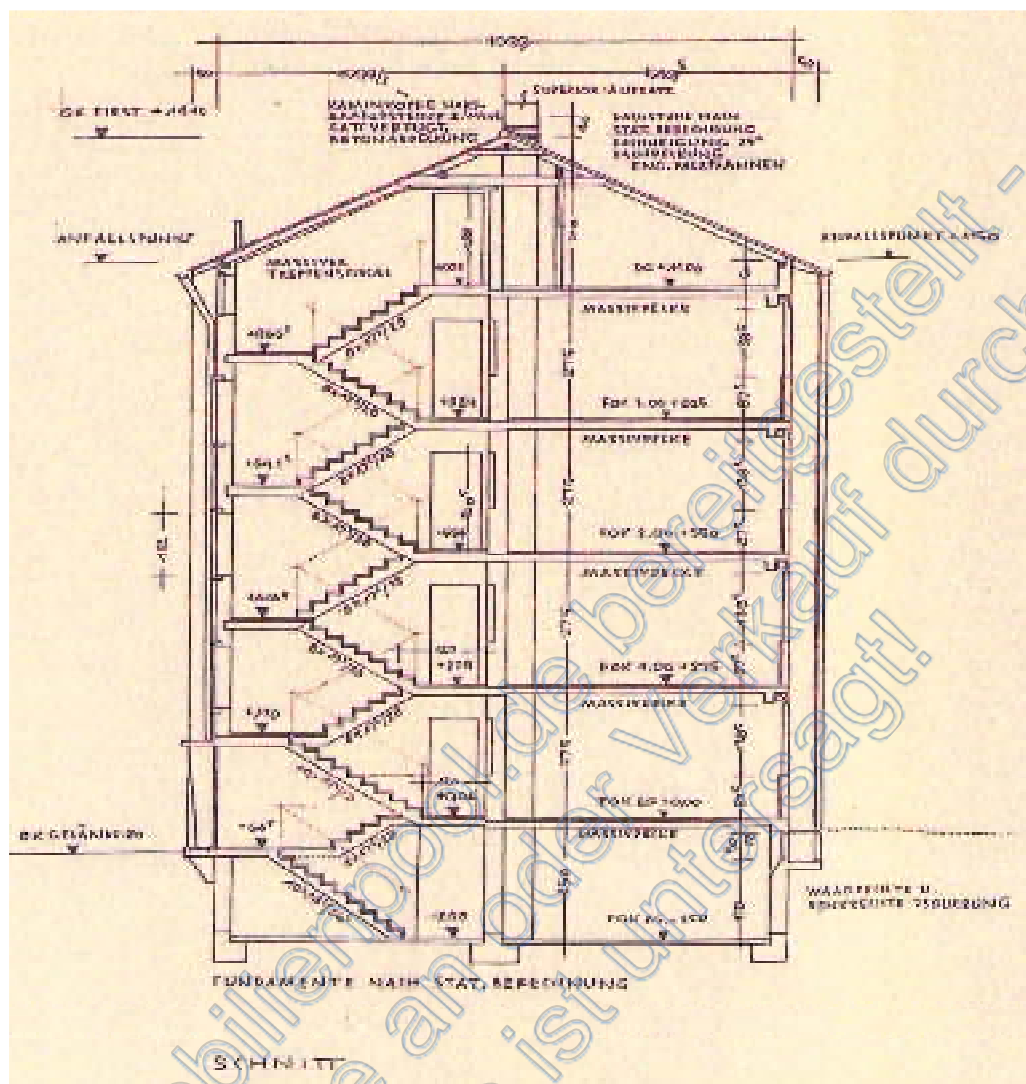


Grundriss Dachgeschoss - Übersicht



Grundriss Dachgeschoss - Haus d





Lageplan M 1 : 1.000



31.03.2026 | 04155907 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



0

100 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 70916: 4.877 m²

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

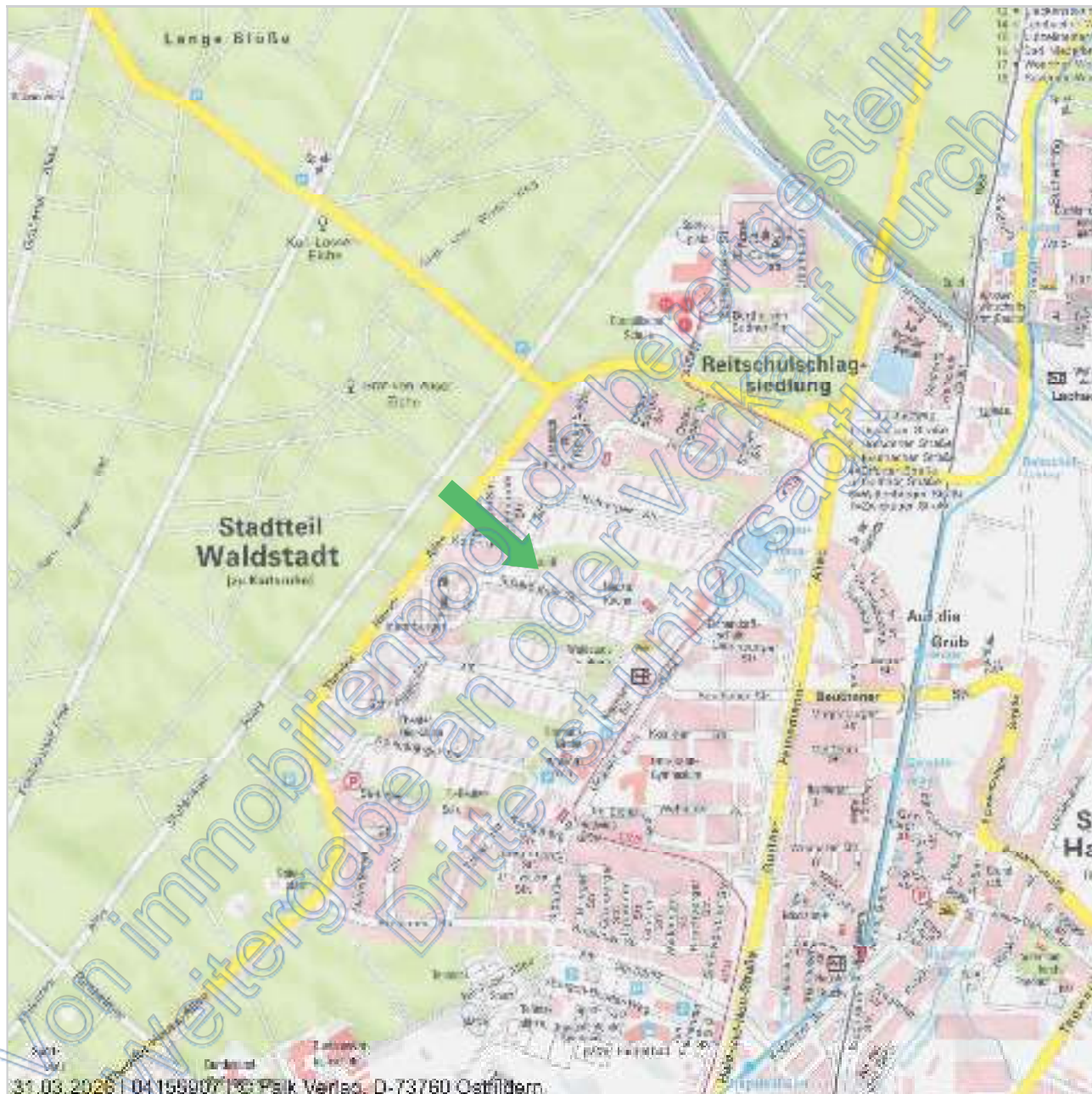
Auszug von Teilmhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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: März 2026

Stadtplan M 1 : 20.000



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Gebäudetyp 4.2

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23%	
Dächer			1			15%	
Außentüren und Fenster			1			11%	2006 erneuert
Innenwände und -türen			1			11%	
Deckenkonstruktion			1			11%	
Fußböden			1			5%	
Sanitäreinrichtungen			1			9%	
Heizung			1			9%	Fernwärme
Sonst. techn. Ausstattung			1			6%	

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF			765	915	1105	100%
-------------------------------	--	--	-----	-----	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	176 EUR/m²	0,69
Dächer	15%	115 EUR/m²	0,45
Außentüren und Fenster	11%	84 EUR/m²	0,33
Innenwände und -türen	11%	84 EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	84 EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	38 EUR/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	69 EUR/m²	0,27
Heizung	9%	69 EUR/m²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	46 EUR/m²	0,18
Kostenkennwert in EUR/m²		765 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			3

Hochwassergefährdungskarte

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

Starkregengefährdungskarte

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