

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!**



Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswertermittlungen in Karlsruhe – Website: www.dr-leute.de

VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN SOWIE MIETEN UND PACHTEN
Haydnplatz 3, 76133 Karlsruhe, Tel. (0721) 85 35 25, Fax (0721) 985 01 99; Email: bueror@dr-leute.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Az: 3 K 116/25



Der Verkehrswert für das **(mit einem Wohnhaus nebst Doppelgarage)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 968 in 76149 Karlsruhe, Neureut, Kirchfeldstraße 106 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **04.02.2026** ermittelt zu

EUR 697.000,00

(in Worten: Sechshundertsiebenundneunzigtausend Euro).

Karlsruhe, 27.05.2026
Az (SV intern): WZ 146/25-76149

PDF-Ausfertigung



GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

	Seite
I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	8
III. Wertermittlungsverfahren	10
IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen	14
V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	18
VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung	20
VII. Gebäudebeschreibung	26
- Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau	38
- Maschinen- und Betriebseinrichtung/en	39
- Mietbindungen	40
VIII. Verkehrswertermittlung	41
- Ermittlung Bodenwert	41
- Ermittlung Sachwert	42
- Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)	46
- Verkehrswert	47
IX. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
- Stadt-/Orts-/Lageplan	Anlage 1, Blatt 1- 3
- Planunterlagen	Anlage 2, Blatt 1- 6
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 3, Blatt 1- 6
- Grundbuchauszug	Anlage 4, Blatt 1- 7



I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **3 K 116/25**
Beschluss vom: 10.11.2025
In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsobjekt: **Wohnhaus nebst Doppelgarage**
Flurstück-Nr.: 968
Straße: Kirchfeldstraße 106
Ort: 76149 Karlsruhe, Neureut.

Wohn-/Nutzfläche*

(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen / ohne Gewähr des Sachverständigen):

EG. (inkl. antlg. Terrasse)	ca.	132 qm
OG. (inkl. antlg. Terrasse)	ca.	93 qm
DG.	ca.	43 qm

Wohn-/Nutzfläche	ca.	268 qm
-------------------------	------------	---------------

zuzüglich:

UG.-Flur/e, Kellerräume, Heizraum, Öltankraum;
Hauszugang, Vor-/Gartenbereiche;
Garagenzufahrt, Doppelgarage.

***Hinweis:** Die vorliegenden Flächenangaben wurden vom Sachverständigen mit Hilfe der vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage 2) in Verbindung mit Kontrollmessungen im Rahmen des Ortstermins überschlägig ermittelt.

Soweit der bauliche Bestand mit den Planunterlagen übereinstimmt, wurden die im Plan eingetragenen Raumflächen übernommen. In den Bereichen, in denen der Bestand von den vorliegenden Planunterlagen abweicht, wurden die im Ortstermin aufgenommenen Maße zugrunde gelegt. Dies betrifft das ausgebaute Dachgeschoss, welches abweichend vom Genehmigungsplan ohne die dort vorgesehenen Dachgauben ausgeführt und über die innenliegende, vom Erd- und Obergeschoss bis ins Dachgeschoss durchgeführte Treppe anstelle der planerisch vorgesehenen außenliegenden Wendeltreppe erschlossen wurde, sowie die gegenüber dem Planansatz vergrößerte Terrasse im Erdgeschoss.

Die mit Hilfe der vor Ort aufgenommenen Maße sowie der vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelten Wohn-/Nutzflächen der baulichen Anlagen sind plausibel.

Für eine exakte Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen wäre ein kostenintensives, vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung



notwendig. Dies ist nach derzeitigem Kenntnisstand wirtschaftlich nicht vertretbar.

Nach sachverständigem Ermessen würde sich hierdurch auch keine wesentliche Abweichung von den vorgenannten, überschlägig ermittelten Wohn-/Nutzflächen ergeben.

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

1. Auftraggeber/in: Amtsgericht Karlsruhe
Vollstreckungsgericht
Schlossplatz 23,
76133 Karlsruhe.
- 1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszug (Anlage 4).
- 1.b) Nutzer/Mieter: Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag laut Angabe im Ortstermin wie folgt genutzt:
Eigengenutzt.
2. Besichtigte Räume: Der Sachverständige stimmte den Begehungstermin mit den Beteiligten ab.

Besichtigt wurde das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen.
3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.

Wertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe - Vollstreckungsgericht - vom 10.11.2025.

Auszug aus dem Beschluss vom 10.11.2025:

**Im Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**



- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

1)

- Antragsgegner -

2)

- Antragsgegner -

hat das Amtsgericht Karlsruhe am 10.11.2025 beschlossen:

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

Wertermittlungstichtag/e: 04.02.2026

Qualitätstichtag/e: 04.02.2026

4. Ortsbesichtigung/en: 04.02.2026

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

Herr ;

Herr Rechtsanwalt;

Herr ,

der Sachverständige und als Mitarbeiter

5. Unterlagen:

Unvollständige Planunterlagen;



Wohn-/Nutzfläche/n u. BGF geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/Nutzfläche/n und BGF bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens; Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 04.02.2026; Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen:
- 6.1 Grundbuchauszug vom 28.10.2025, Amtsgericht Maulbronn.
 - 6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des zuständ. Gutachterausschusses.
 - 6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.
 - 6.4 Bauakte der Baubehörde.
 - 6.5 Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.
7. Grundbuchdaten:
- 7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Neureut, Blatt 6156.
 - 7.2 Im Bestandsverzeichnis ist u.a. eingetragen:
 - Lfd.Nr. 1:
 - Flurstück-Nr. 968,
 - Kirchfeldstraße 106,
 - Gebäude- und Freifläche,
 - 578 qm.



7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:

Siehe Grundbuchauszug, Anlage 4.

7.4 In Abt. II ist eingetragen:

Lfd.Nr. 1:

Zwangsversteigerungsvermerk.

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

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte seit Mitte der 80er Jahre nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl.I 1988, 2209), geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.8.1997 (BGBl.I 1997, 2081).

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 - ImmoWertV - ersetzt und trat am 1. Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft. Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR). Für zurückliegende Wertermittlungstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieausweis

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

VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:
- 1.1 Ort: Karlsruhe.
- 1.2 ST/OT: Neureut.
- 1.3 Straße: Kirchfeldstraße 106.
2. Verkehrslage, Entfernung:
- 2.1 Lage an der Straße: Mittelgrundstück.
- 2.2 Straßenqualität: Wohn-/Anliegerstraße (Tempo-30-Zone).
- 2.3 Entfernung zum Orts-/Stadtteilzentrum: ca. 20 m (Ortsverwaltung Neureut gegenüberliegend); ca. 6,2 km (Marktplatz Karlsruhe).
- 2.4 Gute Verkehrsanbindung.
- 2.5 Öffentl. Verkehrsmittel: S-Bahn und Bus.
- 2.6 Nächste Haltestelle/n: S-Bahn: ca. 850 m; Bus: ca. 250 m.
3. Wohnlage: Mittlere bis gute Wohnlage im Orts-
teilzentrum.
4. Geschäftslage: Keine Geschäftslage (mäßige/mittlere
Geschäftslage für Freiberufler).

5. Art der Bebauung/Nutzung

in der Straße/Ortsteil:

Bauweise mit überwiegend Wohnbebauung, nahegelegen auch Ortsverwaltung, Gemeindehaus und Ev. Kirche; Offene Bauweise; Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort bzw. nahegelegen vorhanden;

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

6. Topographische Grundstückslage:

Ebene Lage.

7. Gestalt/Form/Größe:

Nähezu trapezförmig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),
Grundstücksgröße: 578 qm;
Grundstückstiefe: ca. 36,5 m;
Straßenfront: ca. 15,5 m.

8. Erschließungszustand:

8.1 Straßenausbau:

Ausgebaute Wohn-/Anliegerstraße.

8.2 Gehweg/e:

Beidseitig vorhanden.

8.3 Öffentliche Parkierung:

Im Straßenraum und in Parkbuchten.

8.4 Öffentliches Grün:

Unmittelbar nicht vorhanden.

8.5 Bahngleiskörper:

Unmittelbar nicht vorhanden.

8.6 Immissionen:

Geringe Verkehrsimmissionen durch Wohn-/ Anliegerverkehr; im Ortstermin waren keine sonstigen Immissionen/Beeinträchtigungen feststellbar.

9. Ver-/Entsorgung /

Erschließungsbeiträge: Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz; Anschlüsse für Wasser, Strom, Telefon, Kabel und Kanalisation vorhanden.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- u./o. kommunalabgabepflichtigen Vorhaben anstehen.

10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit:

Beidseitige Grenzbebauung (Teilbereiche) des zu bewertenden Grundstücks; augenscheinlich kein Überbau vorhanden.

11. Baugrund, Grundwasser:

Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse (normal tragfähiger Baugrund).

Für die Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten eingeflossen

ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen u./o. Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren:

Kein Verfahren bekannt.

13. Denkmalschutz/
Schutzstatus:

Gemäß der Liste der „Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege“ des Landesamtes für Denkmalpflege (LAD) stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.

Die Fläche liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.

14. Entwicklungsstufe:

Baureifes Land.

15. Planungsrecht:

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverband Karlsruhe als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

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

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

16. Ordnungsrecht:

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

17. Baulast/en:

Gemäß Auskunft durch die Baubehörde lastet keine Baulast auf dem Bewertungsgrundstück.

18. Altlasten:

Mögliche Altlasten und altlastverdächtige Flächen sowie schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes, die von einem anderen Grundstück oder dem Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück ausgehen, sind im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht untersucht und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt worden.

Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

19. Hochwassergefahrenkarte:

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht innerhalb des bei HQ100¹ ge-

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



geschützten Bereiches und nicht innerhalb von ausgewiesenen Überflutungsflächen.

20. Höhere Gewalt bzw.

sonstige Naturgefahren: Normales Risiko für den südwestdeutschen Raum, keine besondere Gefährdungslage mit Ausnahme Überschwemmung/Überflutung.

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



VII. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekt:

Wohnhaus nebst Doppelgarage

Flurstück-Nr.: 968

Straße: Kirchfeldstraße 106

Ort: 76149 Karlsruhe, Neureut.

Baujahr:

Ursprungsbaupjahr gem. Angabe im Ortstermin ca. 1904/1906; gem. vorliegenden Unterlagen Ausbau/Aufstockung Dachgeschoss ursprüngliches Wohnhaus ca. 1956; Erweiterung/Anbau ca. 1970; spätere Teil/Modernisierungen u. Instandsetzungen (u.a. Fassadensanierung, Erneuerung Hauseingangstüre sowie Ausbau Dachgeschoss und Erneuerung Dacheindeckung ca. 2010; Erneuerung Wand-, Decken- und Bodenbeläge in Teilbereichen EG. ca. 2023).

Dachform:

Wohnhaus: Satteldach, Teilbereich (Anbau) Flachdach;
Doppelgarage: Flachdach.

Wohn-/Nutzfläche*

(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen / ohne Gewähr des Sachverständigen):

EG. (inkl. antlg. Terrasse)	ca.	132 qm
OG. (inkl. antlg. Terrasse)	ca.	93 qm
DG.	ca.	43 qm

Wohn-/Nutzfläche	ca.	268 qm
-------------------------	------------	---------------

zuzüglich:

UG.-Flur/e, Kellerräume, Heizraum, Öltankraum;

Hauszugang, Vor-/Gartenbereiche;

Garanzufahrt, Doppelgarage.

***Hinweis:** Die vorliegenden Flächenangaben wurden vom Sachverständigen mit Hilfe der vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage 2) in Verbindung mit Kontrollmessungen im Rahmen des Ortstermins überschlägig ermittelt.

Soweit der bauliche Bestand mit den Planunterlagen übereinstimmt, wurden die im Plan eingetragenen Raumflächen übernommen. In den Bereichen, in denen der Bestand von den vorliegenden Planunterlagen abweicht,



wurden die im Ortstermin aufgenommenen Maße zugrunde gelegt. Dies betrifft das ausgebaute Dachgeschoss, welches abweichend vom Genehmigungsplan ohne die dort vorgesehenen Dachgauben ausgeführt und über die innenliegende, vom Erd- und Obergeschoss bis ins Dachgeschoss durchgeführte Treppe anstelle der planerisch vorgesehenen außenliegenden Wendeltreppe erschlossen wurde, sowie die gegenüber dem Planansatz vergrößerte Terrasse im Erdgeschoss.

Die mit Hilfe der vor Ort aufgenommenen Maße sowie der vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelten Wohn-/Nutzflächen der baulichen Anlagen sind plausibel. Für eine exakte Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen wäre ein kostenintensives, vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung notwendig. Dies ist nach derzeitigem Kenntnisstand wirtschaftlich nicht vertretbar.

Nach sachverständigem Ermessen würde sich hierdurch auch keine wesentliche Abweichung von den vorgenannten, überschlägig ermittelten Wohn-/ Nutzflächen ergeben.

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

Gebäudenutzung/en:

Wohnhaus nebst Doppelgarage

UG. (Teil-/Unterkellerung): Flur/e, Kellerräume, Heizraum, Öltankraum.

EG.: Hauszugang; Diele mit Treppe und WC, Küche, Wohnzimmer, Ess-/Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer, Bad/WC, Terrasse;
Vor-/Gartenbereiche;
Garagenzufahrt, Doppelgarage.

OG.: Diele mit Treppe, Bad/WC, Küche mit Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Terrasse;



DG.: Diele mit Treppe, Dusche/WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer.

Geschosskonstruktion/en: Massivbauweise.

Fundamente: Beton u./o. Bruch-/Naturstein.

Kellerwände: Beton u./o. Mauerwerk.

Außenwände/Fassade: Mauerwerk, Putzfassade m. Anstrich; Terrassen mit Stahlgeländer mit horizontaler Lattung.

Innenwände: Mauerwerk, ggf. teils Leichtbau.

Geschossdecke/n: Teils Gewölbedecken, teils FT-/Einlegedecken mit Überbeton, teils Holzbalken-/Decke/n.

Treppe/n: EG./OG.: Einläufige Holzwangentreppe mit Holzstufen mit Textilbelag und Edelstahl-/Holzgeländer;
OG./DG.: im Antritt viertelgewendelte Holzwangen-/Bolzentreppe mit Holzstufen und Edelstahl-/Holzgeländer;
EG./UG.: Massivtreppe/n mit Betonblockstufen mit Beschichtung.

Aufzug: Keine Aufzugsanlage vorhanden.

Türen/Tore: Leichtmetall-/Hauseingangstürelement mit Isolierverglasung;
Holz-/Innentürelemente bzw. furnierte Türelemente, teils mit Glas-/Ornamentglaseinsatz, teils mit Stahlzargen, vereinzelt als Schiebetürelement;



UG. mit einfachen Holz-/Lattentüren u./o. mit Stahl-/Blechtüren; Doppelgarage mit Stahl-/Blechschiwingtoren (man. Steuerung).

Fenster:

Überwiegend Holz-/Isolierglasfenster mit Rollläden, teils Kunststoff-/Isolierglasfenster m. Rollläden, vereinzelt elektr. Rollladensteuerung; vereinzelt Fensteröffnung mit Glasbausteinen; Kunststoff-/Dachliegefenster mit Isolierverglasung und elektr. Rollläden.
UG. teils mit Stahlrahmen-/Einfachglasfenster mit Mausegitter.

Deckenflächen:

Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung, teils Holz-/Deckenbekleidungen (Nut u. Feder u./o. Paneele), teils Spanndecke/n; teils abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung; UG. teils Roh-/Decke/n mit Anstrich.

Wandfläche/n:

Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung, vereinzelt Rau-/Strukturputz; Bäder/WCs mit Fliesen raumhoch, WC EG. und Dusche/WC DG. mit Teilfliesungen; Küchen mit Fliesenspiegel.

Bodenbeläge:

Diverse Bodenbeläge: Fliesen-, Laminat-, Textil-, Kork-, Holzdielen u./o. Kunststoffbodenbeläge; Sanitärräume überwiegend mit Fliesenbelägen, Dusche/WC DG. m. Pressspanplattenbelag mit Anstrich; UG. teils mit Betonboden mit Beschichtung, teils mit Natur-/Ziegelboden; Terrasse EG. mit Fliesenbelag;



(Dach-)Terrasse OG. mit Waschbetonplattenbelag;
Doppelgarage mit Betonboden mit Beschichtung.

Heizung/Warmwasserversorg.: Warmwasser-/Zentralheizung m. Heizkörper/Radiatoren mit Thermostatventilen (Heizmedium Öl; Heizzentrale Baujahr ca. 1997; Rund-/Öltank mit 5.000 Ltr. Fassungsvermögen, Baujahr ca. 1970);
Teilbereiche (Wohnzimmer und Küche EG.) mit zusätzl. Fußbodenheizung;
Ess-/Wohnzimmer EG. mit zusätzl. Feststoffofen;
Bad/WC EG. mit Infrarot-/Zusatzheizung;
Bad/WC OG. mit zusätzl. Elektro-Heizstrahler;
zentrale Warmwasserbereitung/en.

Hinweise:

Im Wohnzimmer EG. befindet sich ein offener Kamin. Dieser ist gem. Angabe und Feststellung im Ortstermin jedoch ohne Funktion, weil der zugehörige Kaminzug im Rahmen der Aus-/Umbauarbeiten abgebaut wurde.

Gem. Angabe im Ortstermin ist die in Teilbereichen vorhandene Fußbodenheizung instandsetzungsbedürftig und seit längerer Zeit nicht mehr in Betrieb.

Sanitäranlage/n:

UG.: Hausanschlüsse;

EG.: Küche mit Zu-/Abfluss; WC mit Toilette und Waschbecken mit Unterschrank; Bad/WC mit Einbaubadewanne, Einbaudusche mit Duschkabine, 2 Waschbecken mit Halbsäule, WC und Waschmaschinenanschluss;

Doppelgarage mit Wasseranschluss;

OG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Bad/WC mit Einbaubadewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss;



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

Elektroinstallation: Teil-/modernisierte, durchschnittliche E-Installationen und E-Verteilungen;
FS-Anschlüsse; Klingelanlage.

Einbauküche/n: Eigentümereigene Einbauküchen im EG. und OG. vorhanden, ohne Rest-/Zeitwert.

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

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

Einbauten/Schränke: Mehrere Holz-/Einbauschränke, ohne Rest-/Zeitwert.

Besondere Einbauten: Terrasse EG. mit Markise, man. Steuerung;
EG. mit Feststoffofen.

Dachkonstruktion/en: Wohnhaus: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Ziegel-/Dachsteineindeckung;
Doppelgarage mit Betonflachdach mit Bitumenabdichtung.

Grundrissgestaltung: Funktionsgerechte, baujahresgemäße Grundrissgestaltungen mit Einschränkungen (u.a. teils „gefangene“ Räume bzw. Durchgangszimmer; Geschossebenen nicht vollständig



getrennt wegen durchgängigem Treppenlauf, d.h. es handelt sich nicht um abgeschlossene Wohneinheiten);
EG. und OG. jeweils mit großen Terrassenflächen;
Küche und Sanitärräume jeweils mit Tageslicht;
Doppelgarage vorhanden.

Energetische Qualität:

Ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.

Endenergiekennwert: keine Angabe möglich.

Barrierefreiheit:

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

Bauauflagen o. behördl. Beschränkungen/Beanstandungen:

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



Außenanlagen:

Hauszugang und Garagenzufahrt befestigt mit Betonplattenbelag;
Hauseingang mit Eingangstreppe (3 Stufen) u. Vordach mit Wind-/Sichtschutz;
Doppelgarage mit Anbau (Abstell-/Lagerfläche) in Massivbauweise mit flachgeneigtem Pultdach mit Wellenternitplatteneindeckung;
Teilbereich Dachterrasse mit Überdachung (einfach Holzkonstruktion mit Doppelstegplatteneindeckung);
Teilbereich/e mit Garten-/Grenzmauer u./o. Garten-/Grenzzaun;
Außenwasseranschlüsse;
Grundwasserpumpe zur Gartenbewässerung;
Zweiflügliges Hoftor und Eingangstor;
Vor-/Gartenbereiche bepflanzt/begrünt.

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

Abschließende Beurteilung

Gesamteindruck:

Das Bewertungsobjekt befand sich am Stichtag augenscheinlich in einem heterogenen baulichen Zustand, der je nach Bauteil bzw. Gebäudebereich dem Ursprungsbaujahr, den nachträglichen An-/Ausbauphasen oder den späteren Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entspricht.

Zum Stichtag besteht baujahresgemäßer Instandhaltungsrückstau bzw. Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf.

In Teilbereichen sind Gebrauchsspuren bzw. Abnutzungserscheinungen deutlich erkennbar.

Unterhaltungszustand:¹

Normal; vereinzelt ausreichend.

¹ Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt nach folgender Abstufung:

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

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

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

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

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

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



Ausstattungsqualität: Überwiegend durchschnittliche Ausstattungsgüte; die Innenausstattungen sind in Teilbereichen zeitgemäß modernisierungsbedürftig.

Vermiet-/Vermarktbarkeit bzw. Drittverwendung: Vermiet-/Vermarktbarkeit ist grundsätzlich gegeben und wird vor dem Hintergrund von Lage, Zuschnitt und baulichem Zustand insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.

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

Hinweise zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Hinweise auf ggf. problematische Bauteile

Das Dach des Anbaus der Doppelgarage ist mit Faserzementplatten eingedeckt, die Asbest enthalten könnten.

Die Verwendung und Herstellung von Asbestprodukten wurde in Deutschland seit Beginn der 1980er Jahre schrittweise verboten. Ein generelles Herstellungs- und Verwendungsverbot für Asbest existiert seit 1993. Ein Entfernungsgebot für Asbest aus Gebäuden bzw. gebäudetechnischen Anlagen gibt es jedoch nicht.

Grundsätzlich hängt die Freisetzung von Asbestfasern von der Mobilität der Fasern und der Bindungskraft ab, mit welcher diese in den asbesthaltigen Produkten gebunden sind. Durch Verwitterung und Materialermüdung können Asbestfasern aus verbauten Produkten freigesetzt werden. Hauptsächlich werden jedoch bei der Bearbeitung von Asbestzementprodukten ggf. Asbestfasern freigesetzt. Kritische Arbeitsverfahren sind solche, bei denen Asbestzement zerstört oder mechanisch bearbeitet wird (z. B. Bohren, Schneiden, Schleifen und Fräsen) oder bei denen Abrieb entsteht (z. B. Reinigung mit dem Hochdruckreiniger).

Asbesthaltige Materialien gelten nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz als gefährliche Abfälle und sind als solche gesondert (d.h. als Sondermüll) zu entsorgen. Die Entsorgung mit anderen Abfällen (z.B. gemischter Bauabfall) oder als Hausmüll ist unzulässig.

Einen Überblick über die häufigsten Schadstoffe, die in der Baubsubstanz von Gebäuden, Außenanlagen und technischen Anlagen auftreten einschließlich deren vermuteten Einbauorten und Verwendungszeiträumen wird vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bereitgestellt und ist über folgenden Link abrufbar: https://www.bfr-recycling.de/anhang_3.html.

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass eine Bauteiluntersuchung bzw. eine Schadstoffuntersuchung nicht stattgefunden hat. Dies war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens. Für die Wertermittlung wird folglich unterstellt, dass ein Zustand vorliegt, der keine Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezüglich schadstoffhaltiger Bauteile erforderlich macht. Abweichungen hiervon und ihre Auswirkungen auf den Verkehrswert sind demgemäß nicht berücksichtigt worden.

Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau

Zum Wertermittlungsstichtag geht der Sachverständige aufgrund des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorgefundenen Objektzustandes, den vorgelegten Unterlagen sowie den mündlichen Vorträgen im Ortstermin davon aus, dass durchschnittlicher, baujahresgemäßer Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf bestand, und zwar u.a.:

Wohnhaus mit Doppelgarage:

- Teil-/Instandsetzung sämtlicher Holzfenster (Schreiner-/Malerarbeiten, Austausch von Fensterdichtungen, Nachstellen/Einstellen der Beschläge, Austausch einzelne Fensterscheibe, etc.);
- Diverse Bodenbelagsarbeiten (u.a. Ausbesserungsarbeiten Fliesenbeläge (diverse Rissbildungen und Hohlstellen erkennbar); Erneuerung von Textil- und Kunststoffbodenbelägen);
- Diverse Verputz-, Maler- und Tapezierarbeiten in den Wohnräumen;
- Beseitigung ehem. Wasserschaden Wohnzimmer und Küche EG. einschließlich erforderlicher Nebenarbeiten (u.a. Erneuerung Deckenbelag Küche in Teilbereichen, etc.);
- Teil-/Instandsetzung Wand- und Bodenfliesenbeläge Bad/WC OG. (diverse Ausbesserungsarbeiten);
- Teil-/Instandsetzung der Fliesenbeläge Terrasse EG. (diverse Rissbildung und Ablösungen);
- Teil-/Instandsetzung Stahlgeländer Terrasse und Dachterrasse (diverse Korrosionsstellen);
- Kurz- bis mittelfristig Erneuerung der Heizzentrale (Baujahr 1997) notwendig;
- Teil-/Instandsetzung Kelleraußenwände (aufsteigenden Bodenfeuchte bzw. Feuchtigkeitseindrang in Teilbereichen erkennbar);
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten (u.a. Erneuerung dauerelastische Silikonfugen Sanitärbereiche).

Für die Verkehrswertermittlung wird daher die **Wertminderung** (nicht Reparatur-/Instandsetzungskosten) wegen vorhandenem Instandhaltungsrückstau (ohne Modernisierungs-/Wertverbesserungsmaßnahmen) nach sachverständigem Ermessen geschätzt mit insgesamt rd. **€ 70.000,-**.

Maschinen- und Betriebseinrichtung/en

Im OT waren augenscheinlich und auf Nachfrage wertrelevante, eigentümergeigene Maschinen- und Betriebseinrichtung/en nicht vorhanden.

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



Mietbindungen

Im Ortstermin war das Bewertungsobjekt eigengenutzt. Auf Nachfrage im OT besteht kein Miet-/Pachtvertrag.

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

VIII. Verkehrswertermittlung

Ermittlung Bodenwert

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	968	578,00 qm
Gebäude-/Freifläche		578,00 qm

Wertermittlungstichtag:

04.02.2026

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

01.01.2025: qm/ebf 740,00 €
(Richtwertzone 36221654, B, W, EFH, t=40m)

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

Ermittelter Bodenwert in €/qm 740,00 €

Bodenwert	578,00 *	740,00 € =	427.720,00 €
Bodenwert gerundet	578,00 qm	=	427.720,00 €

Hinweise zur Bodenwertermittlung

Marktanpassung:

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe hat ergeben, dass zum Stichtag keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2025 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

**Ermittlung Sachwert**

Wertermittlungsstichtag: 04.02.2026

Nutzungsgruppe: 1.11 Freistehendes Zweifamilienwohnhaus

Standardstufe: Überwiegend 3

Baujahr: 1904/1906; Aus-/Anbauten 1956, 1970, 2010

Stichtagsjahr: 2026

Bruttogrundfläche/BGF nach SW-RL ca./rd. 442 qm

Hinweis: Die Ermittlung der BGF wurde überschlägig durchgeführt
und erfolgte gemäß den Vorgaben der Sachwert-Richtlinie (SW-RL).

Normalherstellungskosten 2010: 830 €/qm

BGF * NHK 2010 = 366.860 €

Herstellungskosten 2010 366.860 €

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

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) IV. 2025: 135,0

Veränderungsrate: 90,7 %

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Wertermittlungsstichtag: 699.521 €

Gesamtnutzungsdauer gem. SW-RL: 70 Jahre

Restnutzungsdauer geschätzt: 30 Jahre

Wertminderung wegen Alters (linear) 57,14 %

Wertminderung - 399.726 €

Zuschlag für werthaltige in der BGF nicht
erfasste Bauteile (Zeitwert) + 12.000 €
(Terrassen, Vordach, etc.)

Zuschlag für Einbauten (Zeitwert) + 1.500 €
(Markise, Feststoffofen)

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus 313.295 €

Zusammenstellung der Sachwerte

1. Wohnhaus	313.295 €
2. Doppelgarage (pauschal)	10.000 €
Gebäudewert/e insgesamt	323.295 €

Wertansatz bauliche/sonstige Außenanlagen + 16.000 €

Wert der baulichen u. sonstigen Anlagen 339.295 €

Bodenwert + 427.720 €

Vorläufiger Sachwert 767.015 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) 1,00

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 767.015 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zuschläge + 0

Abschläge (Instandhaltungsrückstau) - 70.000 €

Marktangepasster Sachwert 697.015 €

Marktangepasster Sachwert (gerundet) 697.000 €

Hinweise zur Sachwertermittlung

NHK-Ansatz:

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

Der jeweils gewählte NHK-Ansatz wurde unter Berücksichtigung der Standardmerkmale der baulichen Anlagen, von durchgeführten Modernisierungen sowie (soweit zutreffend) der angesetzten, notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen festgelegt. Nach sachverständigem Ermessen sind die gewählten Ansätze dem Wertermittlungsobjekt angemessen.

Marktanpassung:

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

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



Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe veröffentlicht.

Informationen zum Immobilienmarkt Karlsruhe - Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2025, S. 9

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Die in der obigen Abbildung dargestellte, blauen Regressionskurve bzw. Glättungslinien für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zeigt bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. € 767.000,- einen Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,01 und einen Vertrauensbereich (95%) zwischen rd. 0,96 und rd. 1,09.

Gemäß Immobilienmarktbericht liegen keine Erkenntnisse über Korrelationen zwischen der Höhe der Sachwertfaktoren und Merkmalen wie Restnutzungsdauer, Standardstufe, Wohnfläche oder Baujahr vor. Auf eine diesbezügliche Anpassung des Sachwertfaktors wird daher verzichtet. Aufgrund des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus wird der Sachwertermittlung ein leicht unter dem Mittelwert liegender Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,0 zu Grunde gelegt. Nach sachverständigem Ermessen wird das Bewertungsobjekt mit einem Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,0 zum Wertermittlungstichtag angemessen beurteilt.

Restnutzungsdauer:

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 30 Jahren wurde vom Sachverständigen (analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses) unter Berücksichtigung

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

sachverständig geschätzt.

„Letztlich handelt es sich bei der Restnutzungsdauer immer um eine Prognose, die im Allgemeinen aus Erfahrungen der Vergangenheit abgeleitet wird, so dass eine marktgerechte Schätzung erforderlich ist. Nicht die einfache Näherungs-Rechenformel und auch nicht das detaillierte Modell zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer dürfen daher dazu verleiten, die Schätzung der Restnutzungsdauer auf ein Jahr genau vorzunehmen, dies täuscht nur eine nicht bestehende Genauigkeit vor. Eine Rundung auf 5 Jahre scheint sachgerecht.“

(Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Online-Datenbank, 145. Ergänzung, 2024, Kapitel 4.3.5 Restnutzungsdauer)

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt

**Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)**

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	Nettokaltmiete (NKM) jährlich
EG.	132,00	9,00	1.188,00	14.256,00 EUR
OG.	93,00	8,50	790,50	9.486,00 EUR
DG.	43,00	8,50	365,50	4.386,00 EUR
Doppelgarage (pauschal)			100,00	1.200,00 EUR
Summe rd.	qm 268,00		2.444,00	29.328,00 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der
NKM gem. Anlage 3, ImmoWertV, r 19,00% - 5.572,32 EUR

* jährlicher Reinertrag = 23.755,68 EUR

* Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist).

Bodenwert/-anteil * Liegenschaftszinssatz
427.720,00 2,00% - 8.554,40 EUR

* Ertrag der baulichen Anlagen = 15.201,28 EUR

* Gesamtnutzungsdauer der baul. Anlagen
gem. SW-RL, rd. 70 Jahre* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen
geschätzt, rd. 30 Jahre* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und
einem Liegenschaftszinssatz
in Höhe von 2,00% *

22,3965

* Ertragswert der baulichen Anlagen = 340.455,47 EUR

* Bodenwert des bebauten Grundstücks + 427.720,00 EUR

Vorläufiger Ertragswert = 768.175,47 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Abschlag (Instandhaltungsrückstau) - 70.000,00 EUR

* Zuschlag + 0,00 EUR

* Ertragswert = 698.175,47 EUR

Ertragswert (gerundet) = 698.000,00 EUR

Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV, SW-RL, ImmoWertA und führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert vom Sachwertverfahren abgeleitet.

Zusätzlich wurde zur Plausibilisierung das Ertragswertverfahren angewandt und der Ertragswert nachrichtlich ausgewiesen.

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



Der Verkehrswert für das **(mit einem Wohnhaus nebst Doppelgarage)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 968 in 76149 Karlsruhe, Neureut, Kirchfeldstraße 106 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **04.02.2026** ermittelt zu

EUR 697.000,00

(in Worten: Sechshundertsiebenundneunzigtausend Euro).

Besondere Angaben zum Gutachten:

- a) Im Ortstermin war das Bewertungsobjekt eigengenutzt.
- b) Es wurde im Ortstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) Es sind keine eigentümereigenen Maschinen- u. Betriebs-einrichtungen vorhanden.
- d) Soweit bekannt liegen für das Anwesen derzeit keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

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

Karlsruhe, 27.05.2026

Der Sachverständige

