

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Sandra C. Ital

Von der Industrie- und Handelskammer
Karlsruhe öffentlich bestellt und
vereidigte Sachverständige
für Bewertung von Immobilien und
unbeweglichen Grundstücken

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

½ Anteil an dem 929/10.000 Miteigentumsanteil an einem Wohngrundstück
(Flurstück Nr. 46231) verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zimmer-
Wohnung im Erdgeschoss (Nr. A 1) mit 98 m² und Keller (AK 5) mit
Sondernutzungsrechten:

SNR Fahrradabstellplatz AF 1, SNR Carport AS 5, SNR Gartenfläche SA 1

Pfaffstraße 5, D – 76227 Karlsruhe



AZ: 3 K 122/24

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) zum
Wertermittlungstichtag 29.01.2026 zu

**Gemäß Beschlusstext ist der Halbanteil zu bewerten:
Verkehrswert des ½ Anteils**

238.000 €

(in Worten: Zweihundertachtunddreissigtausend Euro)

Sachverständigengutachten vom 06.02.2026– Fertigung Nr. 1/6

Sandra C. Ital

o.b.u.v. Sachverständige
(HK Karlsruhe)
Dipl. Ing. Architektin BDA
Dipl. Sachverständige (DIA)

Bietigheim

Gewerbestraße 2
D-70667 Bietigheim
Mobil +49 (0) 172-61 00310

Mannheim

Hennrichstraße 5
D-68305 Mannheim

mail: info@svb-bewertung.de

St.Nr.: 39169 / 39201
USt. ID.: DE211000398

Inhaltsverzeichnis

0. Zusammenfassung der Daten.....	4
1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Auftrag.....	5
1.2 Stichtage	5
1.3 Vorbemerkungen	6
1.4 Voraussetzungen der Wertermittlung.....	6
1.5 Besondere Umstände der Wertermittlung	8
1.6 Unterlagen.....	10
1.7 Ortsbesichtigung	13
2. Bewertungsgrundsätze	14
2.1 Grundlagen	14
2.2 Bewertungsmethoden.....	15
3. Beschreibung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	17
3.1 Grundstücksmarkt Karlsruhe	17
4. Kennzeichnung des Wertermittlungsgegenstandes	18
4.1 Allgemeine Hinweise.....	18
4.2 Rechtliche Gegebenheiten	18
4.3 Bewertung der dinglich gesicherten Rechte hinsichtlich der Wertminderung für den Bewertungsgegenstand.....	21
4.4 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	24
4.5 Beschreibung des Standortes.....	24
4.6 Beschreibung des Grundstückes.....	26
4.7 Bauliche Anlagen	29
4.8 Bauliche Flächen.....	32
5. Ermittlung des Vergleichswertes (Bodenwert)	33
5.1 Ermittlung des Bodenwertes.....	33
5.2 Berechnung des Bodenwertes.....	35
6. Ermittlung des Ertragswertes	36
6.1 Ermittlungsgrundlagen	36
6.2 Besondere wirtschaftliche, technische und sonstige Umstände	40
6.3 Berechnung des Ertragswertes	41
7. Ermittlung des Vergleichswertes	42
7.1 Ermittlungsgrundlagen	42
7.2 Berechnung des Vergleichswertes	43
8. Bemessung des Verkehrswertes (Marktwertes)	46
8.1 Ermittelte Werte	46

8.2	Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes).....	46
8.3	Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes)	47
8.4	Angaben zum Gutachten	48
9.	Schlussfeststellungen	49

Anlagen

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

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

0. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN

WERTERMITTLUNGSGEGENSTAND

½ Anteil an 929/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (Flurstück Nr. 46231), unter der Anschrift Pfaffstraße 5, D- 76133 Karlsruhe verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Nr. A 1) mit 98 m² mit Sondernutzungsrechten:

SNR Fahrradabstellplatz AF 1, SNR Carport AS 5, SNR Gartenfläche SA 1

Keller Nr. A K 5.

Nutzungsart

3-Zimmer-Wohnung

Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 46231)

1.003 m²

MF – Wohnfläche

Ca. 98 m² (aus der Flächenaufstellung des Hausverwalters)

MF – Nutzfläche Keller

Ca. 7,60 m²

Wertermittlungstichtag

29.01.2026

Wertermittlung abgeschlossen

06.02.2026

Bewertung der Rechte

s. Kapitel 4.2 und 4.3

Art der Belastung	Auswirkung auf den WE-Gegenstand
Duldung der Immissionen	- Keine Wertveränderung
Wegerecht	- Keine Wertveränderung

ERMITTELTE WERTE

Verkehrswert

1/2

238.000,-- €

ERTRAGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

BEZOGEN AUF 1/1 EIGENTUM

marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

€ 12.903,--

vermieterseitige Bewirtschaftungskosten

18,6 %

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG

Auftraggeber und Auftragsinhalt

Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe, Schlossplatz 23 in 76131 Karlsruhe vom 24.02.2025. Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG, ist der langfristig gesicherte Verkehrswert = Marktwert des Objektes (gem. §194 BauGB¹) zu ermitteln.

Auftragnehmerin

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

Wertermittlungsgegenstand

929/10.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück (Flurstück Nr. 46231), unter der Anschrift Pfaffstraße 5, D-76133 Karlsruhe.

1.2 STICHTAGE

Wertermittlungsstichtag	29.01.2026
maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	
Qualitätsstichtag (Zustandsstichtag)	29.01.2026
maßgebend für den Zustand, d.h. für die Gesamtheit der wertbeeinflussenden Merkmale des Wertermittlungsgegenstandes	
Wertermittlung abgeschlossen	06.02.2026
Mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.	

¹ Nr. 1 . a. a. O.

1.3 VORBEMERKUNGEN

Das Wertermittlungsgrundstück, bestehend aus dem Miteigentumsanteil an dem Flurstück (Nr. 46231) mit einer Gesamtfläche von 1.003 m². Auf dem Wertermittlungsgrundstück befindet ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2003 mit insgesamt 11 Wohneinheiten und einer angrenzenden Parkfläche mit Garagen, Carport und Müllabstellflächen. Es handelt sich um ein Gebäude des Bauträgers Süba auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Durlach.

1.4 VORAUSSETZUNGEN DER WERTERMITTLUNG

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

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

1.5 BESONDERE UMSTÄNDE DER WERTERMITTLUNG

- Möblierungen sowie Betriebsvorrichtungen i. S. des § 68 Abs. 2 Satz 2 BewG (Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören) wurden nicht berücksichtigt. Bezüglich der Einbauküche wird auf das Urteil des OLG Karlsruhe NJW-RR 1986, 19, OLG Karlsruhe (Freiburg) NJW-RR 1988, 459 verwiesen.
- Bei der Ortsbesichtigung erfolgte eine Besichtigung des Gemeinschaftseigentums, sofern der Zutritt möglich war. Für diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die Beschaffenheit und der bauliche Zustand dieser Flächen sowie die Höhe der angemessenen gemeinschaftlichen Instandsetzungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) resultierend keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert haben.
- In dieser Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass für den Wertermittlungsgegenstand keine Bestimmungen in der Teilungserklärung enthalten sind, die einen besonders zu berücksichtigenden Werteeinfluss begründen, sofern nachstehend keine gegenteiligen Mitteilungen erfolgen. Es kann sachverständigenseits nicht festgestellt werden, ob die Beträge zur Hausinstandsetzung/-modernisierung ausreichend sind. Dies betrifft auch den Umstand, ob die Rücklagen ausreichend sind oder ob (Sonder-)Umlagen auf die Hauseigentümer zukommen. Daher wird für die vorgenannten Umstände in dieser Wertermittlung kein besonderer Abschlag angesetzt.
- Die Flächenangaben zum Bewertungsgegenstand wurden aus den Flächenermittlung übernommen. Eine Überprüfung vor Ort war nicht möglich, **da kein Zugang gewährt wurde.**
- Auf dem Plan zur Darstellung des Sondernutzungsrechts Garten ist eine größere Fläche dargestellt, die vor Ort dem öffentlichen Kinderspielplatz zugeschlagen wurde. Hier in dieser Wertermittlung wird nur der **tatsächlich vorhandene Gartenanteil** (Sondernutzungsrecht) mit ca. 96 m² berücksichtigt. Auch von Seiten der Hausverwaltung gibt es zu den Flächen der Gartenanteile im Sondernutzungsrecht keine Angaben.

Tatsächlicher Verlauf der Mauer/Begrenzung der Gartenfläche: (Rot gekennzeichnet)

Schraffur Gelb = nicht vorhanden

Grafik

- Abrechnungen, Wirtschaftspläne sowie Niederschriften und Beschlüsse usw. von Wohnungs- bzw. Teileigentümer-Versammlungen liegen der Sachverständigen in Teilen vor.
- Es sind Rückstände vorhanden gem. Aufstellung der Hausverwaltung in Höhe von 12.851 € zum 15.12.2025.
- Die Wohngeldzahlungen betragen zu diesem Zeitpunkt = 369,93 € für Nebenkosten und 115,35 € für die Rücklagen jeweils pro Monat.
- Eventuell bestehende Rückstände in der Instandhaltungsrücklage werden in dieser Wertermittlung wertmäßig nicht berücksichtigt.

- Die Wohnung war nicht zugänglich. Es wurde ein Sicherheitsabschlag für Nichtbesichtigung vorgenommen. Die Mieter haben keine Innenbesichtigung zugelassen. Angaben zum Mietverhältnis wurden nicht gemacht. Daher können diese Umstände hier wegen Nichtwissen auch nicht berücksichtigt werden.

1.6 UNTERLAGEN

ALLGEMEINE UNTERLAGEN

- BauGB, BauNVO,
Ernst – Zinkahn – Bielenberg – Krautzberger: „Baugesetzbuch – Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Wertermittlungsverordnung“, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021.
- WertR 06, ImmoWertV 2010, ImmoWertV 2021
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.6.2006 und BAnz Nr. 121 S. 4798 vom 1.7.2006) und Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805)
- BelWertV – Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175) , die durch Artikel 5 der Verordnung vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614) geändert worden ist.
- SW-RL
- Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL) vom 5. September 2012 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- EW-RL
- Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie-EW-RL) vom 12. November 2015 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- DIN
DIN 276-1 „Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“, 2018-12 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ – Ausgabe 2021-08
- WoFIV/BetrKV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) sowie Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2346)
- Kleiber-Digital, fortlaufend aktualisierte Datenbank
- Grundstücksmarktbericht Karlsruhe 2024
- Mietspiegel Karlsruhe 2025

VOM AUFTRAGGEBER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

- Grundbuchauszug vom Blatt Nr. 27041 des Grundbuchamtes Karlsruhe

GEG

- ➔ Das GEG ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und im Jahr 2024 erweitert worden. Es enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft getreten.
- ➔ Das GEG kennt für den Gebäudebestand Austausch- und Nachrüstpflichten und sogenannte „bedingte Anforderungen“.
- ➔ Austausch- Nachrüstpflichten betreffen insbesondere
 - ➔ 1. die Außerbetriebnahme von Heizkesseln (§ 72),
 - ➔ 2. die Wärmedämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen (§ 71),
 - ➔ 3. die Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden
- ➔ Daches, soweit sie keinen „Mindestwärmeschutz“ aufweisen (§ 47).
- ➔ Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff be-schickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben (§ 72 Abs. 1). Soweit die Heizkessel ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt sind, so dürfen sie nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden (§ 72 Abs. 2). Die Regelungen nach § 72 Abs. 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt (§ 72 Abs. 3).
- ➔ Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird (§ 71 Abs. 1). Abs. 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können (Abs. 2).
- ➔ Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 Abs. 1 und § 72 Abs. 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 73 Abs. 1). Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt nach § 73 Abs. 2 zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.

- ➔ § 47 Abs. 1 und 2 regeln den **Wärmeschutz für oberste Geschossdecken**, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz genügen.
- ➔ Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist. Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht zur Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden Daches erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 47 Abs. 3).
- ➔ Ein Energieausweis wurde vorgelegt vom 15.04.2014.

Grafik

VON DER AUFTRAGNEHMERIN BESCHAFFTE, OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN

Die Auftragnehmerin hat bei Ämtern und Behörden nachfolgende Unterlagen erhoben:

- Teilungserklärung vom 04.04.2003
- Abgeschlossenheitsbescheinigung Pläne der Nr. A 1 im Aufteilungsplan, Pläner der Sondernutzungsrechte
- Bewilligungen vom 03.06.2002, 04.04.2003
- Auskünfte zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskünfte zu Baulasten beim Baurechtsamt der Stadt Karlsruhe
- Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Vergleichszahlen beim Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe
- Energieausweis vom 16.10.2023
- WEG-Protokolle v. 27.02.2025, 07.03.2024, Aufstellung der offenen Posten zum 15.12.2025
- Flächenberechnung der Wohnfläche (ohne Datum)

DER AUFTRAGNEHMERIN LAGEN FOLGENDE UNTERLAGEN NICHT VOR:

- Vollständige Planunterlagen, Baubeschreibungen und Baugenehmigungen

1.7 ORTSBESICHTIGUNG

Die Besichtigungen des Wertermittlungsgegenstandes fanden

- am 15.01.2026, 15:30 h, Donnerstag und
- am 29.01.2026, 15:00 h, Donnerstag statt.

Es nahmen teil:

- zum 1. Termin Mieter **
- zum 2. Termin die Mieterin der Wohnung **
- zu beiden Terminen Auftragnehmerin Dipl.-Ing. Sandra Ital

Es wurde beim ersten Termin kein Zugang in das Gebäude gewährt und beim 2. Termin kein Zugang in die Wohnung.

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 GRUNDLAGEN

Verkehrswert

Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch:

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

Zustand

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

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

Allgemeine Wertverhältnisse

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

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

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

Objektivierter Wert

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

2.2 BEWERTUNGSMETHODEN

Vorgehensweise

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

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

Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

§§ 15, 16 ImmoWertV

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren **§§ 17-20 ImmoWertV**

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

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

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

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

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (neu)

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

**Ermittlung des Verkehrswertes
(Marktwertes)**

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

3. BESCHREIBUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN GEGEBENHEITEN

3.1 GRUNDSTÜCKSMARKT KARLSRUHE

Quellen:

[www.immonet](http://www.immonet.de), immoportal, immowelt u.a.

Der Wohnungsmarkt in Karlsruhe Durlach zeigt derzeit ein gemischtes Bild mit leicht negativer Tendenz bei den Kaufpreisen, während die Mietpreise weiterhin ansteigen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind aktuell rückläufig. Im Februar 2026 liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 3.796,62 €, was einem Rückgang von 2,16 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Eine andere Quelle verzeichnet für Dezember 2025 einen Durchschnittspreis von 4.273 €/m² mit nur minimalem Wachstum von 0,8 % im Jahr 2025. Die Preisspanne für Wohnungen ist dabei erheblich: Günstige Objekte beginnen bei etwa 2.740–3.208 €/m², während hochwertige Wohnungen bis zu 6.755 €/m² kosten. Historisch betrachtet zeigt sich ein Muster: Nach einem starken Preisanstieg 2024 (+6,5 %) hat sich das Wachstum 2025 deutlich verlangsamt. Die Preise sind damit von ihrem Höchststand 2021 (5.653 €/m² für Häuser) merklich gefallen. Im Gegensatz zu den Kaufpreisen steigen die Mietpreise kontinuierlich an. Der Mietspiegel für Wohnungen bis 100 m² liegt 2026 zwischen 13,27–13,47 €/m², was einem stetigen Anstieg seit 2023 entspricht^[7]. Im ersten Quartal 2026 betrug der durchschnittliche Mietpreis 12,68 €/m² mit etwa 2 % Wachstum zum Vorjahr¹.

Die aktuelle Marktentwicklung deutet auf eine **Stabilisierung auf niedrigerem Niveau** hin. Während Kaufpreise stagnieren oder leicht fallen, bleiben Mietpreise ein stabilisierender Faktor für Investoren. Dies könnte für Käufer eine Gelegenheit darstellen, während Mieter mit weiteren Preiserhöhungen rechnen sollten.

4. KENNZEICHNUNG DES WERTERMITTLUNGSGEGENSTANDES

4.1 ALLGEMEINE HINWEISE

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

4.2 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Grundbuch von Karlsruhe
 Amtsgericht Maulbronn
 Grundbuchbezirk Karlsruhe
 Wohnungs-Grundbuch

Blatt 27041
 Stand 28.01.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

929/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 46231, Pfaffstraße 5, Gebäude- und Freifläche mit 1.003 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der in den Aufteilungsplänen vom 11. November 2002 und 14. März 2003 mit Nr. A 1 bezeichneten Wohneinheit (Erdgeschoss nebst Balkon) und dem Keller (neu AK 5).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Fahrradabstellplatz im Keller A F 1. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 28041 bis Blatt 27056). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 04. April 2003 (Notar in , UR 858 B/2003) Bezug genommen. Aus Blatt 26059, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4 hierher übertragen. (Aktenseite 421 in Blatt 26059) Eingetragen am 16. Mai 2003.

(Rückseite: Dieser Einheit ist zugeordnet: Sondereigentum an dem Kellerraum AK 5. Bezug: Bewilligung vom 23.06.2003 (Notar in , UR 1597B/2003) Eingetragen am 03. Juli 2003.

Dieser Einheit ist jetzt zugeordnet: Sondernutzungsrecht am Carportstellplatz AS 5 und der Grundstücksfläche SA 1. Bezug: Bewilligung vom 23. April 2004 (Notar , UR 950B/2004). Eingetragen am 29. April 2004.

Erste Abteilung

Lfd. Nr. 2 zu BV 1: Eigentümer:

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu BV 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung aller Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb) für Deutsche Bahn AG, Berlin. Hat Rang vor Abteilung III Nr. 1. Bezug: Bewilligung vom 03. Juni 2002 (Notar , UR 1483/2002). Als Grundstücksbelastung eingetragen am 23. Oktober 2002. Hierher mitübertragen am 16. Mai 2003.

Lfd. Nr. 2 zu BV 1:

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 46228 und 46230, derzeit eingetragen im Grundbuch von Karlsruhe-Durlach, Blatt 26059 und Blatt 26261 bis 26280. Hat Rang vor Abteilung III Nr. 1. Bezug: Bewilligung vom 04. April 2003 (Notar , UR 858 B/2003. Heute als Grundstücksbelastung eingetragen und hierher mitübertragen am 16. Mai 2003.

Lfd. Nr. 3 zu BV 1:

gelöscht

Lfd. Nr. 4 zu BV 1:

Lastend auf dem ½ Anteil Abt. I lfd. Nr. 2.2 (Liane Wilhelm): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 15.0.2025 (3 K 122/24). Eingetragen (MAU028/15/20225) am 28.01.2025.

Rückseite:

Aufgrund Ausgliederungsplan vom 24.11.1998, UR Nr. 1012/1998 des Notars und Ausgliederungs- und Übernahmevertrag. Vom 28.08.2007, UR Nr. 232/2007 des Notars in gemäß § 123 UmwG auf die DG Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main übergegangen. Berichtigt am 16.04.2012.

Baulasten

Laut mündlicher Auskunft der Stadt Karlsruhe besteht keine Baulast

Sanierungsvermerk

Nicht vorhanden

Planungsrecht

Laut Auskunft der Stadt Karlsruhe besteht ein Bebauungsplan Nr. 745 Pfaff-, Raiherwiesen-, Killisfeldstraße (ehem. Güterbahnhof) mit Rechtskraft vom 30.08.2002.

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut.

Denkmalschutz, Erhaltungssatzung

Es besteht keine Unterschutzstellung des Gebäudes.

Erschließungszustand

Die verkehrliche Erschließung und Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden.

Öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Grundstück ist voll erschlossen. Für die Wertermittlung wird aufgrund der telefonischen Auskunft der Stadt Karlsruhe davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- und kommunalabgabepflichtigen Vorhaben anstehen.

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es sind keine sonstigen Rechte und Lasten am Wertermittlungsgegenstand bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Die Rechte werden hier aufgrund des Umfangs in einem separaten Kapitel behandelt.

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

Vorgaben der ImmoWertA

- Allgemein

Anhang E – Grunddienstbarkeiten

Anhang F - Überbau

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

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

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

Überbau

Ist für die Einräumung eines Rechts künftig eine einmalige oder eine wiederkehrende Gegenleistung zu erbringen (z.B. Erbbauzins, Wege-rechtsrente, Unterhaltungspflicht auf dem belasteten Grundstück), so ist diese bei der Ermittlung des Werts des Rechts oder der Belastung bzw. bei der Ermittlung des Werts des begünstigten oder des belasteten Grundstücks zu berücksichtigen. Ist die Gegenleistung z.B. bezogen auf die Belastung nachhaltig angemessen, so wirkt sich diese Belastung in der Regel nicht wertmindernd aus.

Durchfahrtsrecht, Geh- und Fahrrecht

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

Der Kapitalisierung der Vor- und Nachteile nach § 47 Abs. 5 ist ein geeigneter Zinssatz zugrunde zu legen, der der Nutzung des Objekts

durch den Berechtigten und dem Marktverhalten entspricht. Die Wahl des Zinssatzes ist zu begründen.

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

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

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

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

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

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

Verteilungsmaßstab	In % für den Wertermittlungsgegenstand
Lfd. Nr. 1 zu 1	Duldung einer Immission: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung aller Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb) für Deutsche Bahn AG, Berlin. Hat Rang vor Abteilung III Nr. 1. Bezug: Bewilligung vom 03. Juni 2002 (Notar , UR 1483/2002)....
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Keine Wertminderung bzw. nicht meßbare Wertminderung Begründung: Es handelt sich um eine Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofareals der Deutschen Bahn. Diese gründen auf den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die Nutzung des Wertermittlungsgegenstandes ist dadurch nicht wesentlich wertmindernd beeinflusst. Die Lagewertfaktoren sind bereits im Bodenrichtwert eingepreist.

Textteil aus dem Vertrag:

Lfd. Nr. 2 zu 1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 46228 und 46230, derzeit eingetragen im Grundbuch von Karlsruhe-Durlach, Blatt 26059 und Blatt 26261 bis 26280. Hat Rang vor Abteilung III Nr. 1. Bezug: Bewilligung vom 04. April 2003 (Notar , UR 858 B/2003. Heute als Grundstücksbelastung eingetragen und hierher mitübertragen am 16. Mai 2003
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Keine Wertminderung bzw. nicht meßbare Wertminderung Begründung: Hinter dem Gartenbereich, der als Sondernutzungsrecht SA 1 dem Wertermittlungsgegenstand zugeordnet ist ,verläuft ein Fußweg, der auch von den Nachbarn genutzt werden darf. Hierdurch erfährt die Eigentumswohnung keine Wertminderung.

Vertragstext aus der Teilungserklärung:

4.4 MIET-, PACT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Mietvertragliche Gegebenheiten

Die Wohnung ist vermietet. Auskünfte hierzu wurden nicht vorgelegt. Die Mieterin hat keinen Zugang zur Wohnung gewährt. Der Mietvertrag lag nicht vor, die Miethöhe ist nicht bekannt.

4.5 BESCHREIBUNG DES STANDORTES

Makrostandort

Karlsruhe ist eine kreisfreie Stadt in Baden-Württemberg mit 306.502 Einwohnern (Stand 31.12.2021), Sitz des Regierungsbezirks Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein und des Landkreises Karlsruhe. Die Stadt wird im Norden, Osten und Süden vom Landkreis Karlsruhe und im Westen vom Rhein begrenzt, welcher hier die Grenze zu Rheinland-Pfalz bildet. Karlsruhe ist nach Stuttgart (etwa 65 km östlich) und Mannheim (etwa 60 km nördlich) die drittgrößte Stadt des Landes Baden-Württemberg und hat eine Fläche von etwa 173 km². Seit 1950 ist Karlsruhe Sitz des Bundesgerichtshofs und seit 1951 des Bundesverfassungsgerichts, weshalb die Stadt den Beinamen „Residenz des Rechts“ trägt.

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

Baden-Württemberg nach dem Landesentwicklungsplan 2002 insgesamt 14 ausgewiesen sind.

Mikrostandort

Durlach zählt mit rund 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu den größeren Stadtteilen Karlsruhes. Am Ausgang des Pfintzals gelegen, erstreckt sich der Stadtteil von der Rheinebene über den Kraichgau bis in den Nordschwarzwald hinein und profitiert damit von einer ausgesprochen reizvollen Lage. Durlach verfügt über einen eigenen Bahnhof und eine exponierte Lage an einer Autobahnanschlussstelle, was gute Verkehrsanbindungen sowohl innerstädtisch als auch regional gewährleistet. Durch eine umfassende Sanierung des Stadtkerns hat sich das Erscheinungsbild deutlich verbessert und die Aufenthaltsqualität erhöht; zugleich trägt die günstige Lage zur Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort bei. Insgesamt gilt Durlach daher heute als beliebter Standort, der eine gemischte Wohn- und Gewerbeflandschaft mit guter Erreichbarkeit von Karlsruhe-Zentrum sowie umliegenden Regionen bietet. Bezüglich der Anbindung an die Stadt Karlsruhe verfügt Durlach über eine zentrale Lage und verzeichnet eine gute Erreichbarkeit per ÖPNV und Individualverkehr. Die Straßenbahnlinien und Busverbindungen in die Innenstadt ermöglichen regelmäßige, kurze Fahrten ins Karlsruher Zentrum. Zusätzlich profitieren Bewohner von der Anbindung an die regionale Bahn- und Autobahn-Infrastruktur, was zu einer zügigen Erreichbarkeit der umliegenden Städte beiträgt. Die Nähe zum Hauptbahnhof Karlsruhe bildet eine weitere zentrale Verbindungskomponente, insbesondere für Pendler, die über den ÖPNV weiter in das Ballungszentrum gelangen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Durlach als Standort mit hoher Lebensqualität, guter Anbindung an Karlsruhe und einem vielfältigen Firmen- und Wohnangebot wahrgenommen wird. Die Weiterentwicklung rund um den Güterbahnhof Durlach spiegelt das städtische Bestreben wider, das Areal durch eine gemischte Nutzung aufzuwerten und das städtebauliche Profil des Stadtteils weiter zu stärken.

Ortslage

Der Wertermittlungsgegenstand liegt nördlich der Killisfeldstraße in ca. 1 km westlich von der Durlacher Ortsmitte.

Öffentlicher Personennahverkehr

Es gibt eine Haltestelle „Raiherwiesenstraße“ in 100 m Entfernung; Busanschluss bzw. in 600 m die Stadtbahn-Linie S 3. Der Hauptbahnhof Karlsruhe ist in ca. 14 Min. erreichbar.

Individualverkehr

Über die Durlacher Allee besteht eine direkte Anbindung an die A 5 (Ausfahrt Durlach).

Parkierungssituation

Im Bereich des Wertermittlungsgegenstandes sind einige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Infrastruktur	In Durlach sind alle infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.
Umgebungsbebauung	5-8 geschossige Bebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern.
Immissionen	Es waren an den Tagen der Ortsbegehungen nur standorttypische Verkehrsimmissionen durch das Verkehrsaufkommen wahrnehmbar.
Umweltzone und Lärmkartierung	Kein Eintrag

Beurteilung des Standortes

Der Mikrostandort ist eine gute Lage für Wohnflächen. Anschlüsse an den Individualverkehr und den ÖPNV sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt vorhanden.

4.6 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Grundstücksgröße

Die Fläche des Wertermittlungsgegenstandes (Flst. Nr. 46231) ist insgesamt 1.003 m² nach Grundbuch.

Abmessung

Straßenfrontlänge max. Breite ca. 40 m, Tiefe (max.) ca. 31 m.

Form

Polygonaler Zuschnitt (siehe Lageplan)

Oberflächengestalt

Ebenes Grundstück.

Verkehrliche Erschließung

Der Wertermittlungsgegenstand ist über die Pfaffstraße erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

Beschaffenheit des Bodens

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Eventuelle

Bodenverunreinigungen

Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter

unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Altlastenkataster

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gewerbebetriebe, die heute und zum Erhebungszeitpunkt aktiv waren bzw. aktiv sind, ungeachtet der dort eventuell verwendeten Stoffe bei der Erhebung unberücksichtigt geblieben sind bzw. bleiben.

**Annahme für diese
Wertermittlung**

Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) bzw. Altlasten, vorliegen.

Höhere Gewalt

Umwelteinflüsse in Bezug auf Naturkatastrophen (Hochwasser, Bergschäden, Lawinen, Erdbeben, Waldbrand, Blitzschlag und Sturm) sowie die Sicherheit von Standorten bezüglich allgemeiner Gewalteinwirkungen (z. B. religiöse oder politische Einrichtungen sowie kriminelles Umfeld) können die Qualität des Standortes bzw. des Grundstückes beeinträchtigen.

Es zeigt sich ein durchschnittliches Bild des Kriteriums Höhere Gewalt. Naturkatastrophen sind nur im Rahmen von Extremereignissen (Starkregen, Hagel u.a.m.), Blitzschlag und Sturm sind im üblichen Rahmen zu erwarten.

**Beurteilung des
Grundstückes**

Das Wertermittlungsgrundstück eignet sich gut für eine Nutzung mit Eigentumswohnungen.

4.7 BAULICHE ANLAGEN

Allgemein	Der Wertermittlungsgegenstand besteht aus einer 3-Zimmer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus im Erdgeschoss. Die nachstehenden Angaben basieren auf den im Zuge der Ortsbegehung feststellbaren Beobachtungen und der vorliegenden Baubeschreibung. Die Wohnung wurde nicht zugänglich gemacht.
Andienung und Eingänge	Die Wohnung wird vom Gebäudeeingang an der Nordfassade erschlossen. Der Eingangsbereich hat vier Treppenstufen und ebenso eine Rampe. Über eine Klingelanlage mit Gegensprechfunktion kann die Hauseingangstür Leichtmetall mit Einbrennlackierung und mit Glaseinsatz geöffnet werden. Die Eingangstür liegt zurückversetzt von der Fassade. Die Briefkästen befinden sich im Eingangsbereich an der Außenfassade zusammen mit der Klingel- und Gegensprechanlage. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Daher beruhen die Angaben auf baujahrestypischen Ausstattungen.
Baujahr, Erstbezug	ca. 2003 (Datum der Pläne/Datum der Teilungserklärung)
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahrbezogen, unterkellert.
Tragwerk	massiv, Stahlbeton- und Mauerwerksbauweise angabegemäß WU-Beton mit Feuchtigkeitsabdichtung
Dach	Stahlbetonflachdach mit Wärmedämmung und extensiver Begrünung.
Fassaden	Lochfassade mit Balkonen zur Südseite. Der Aufzugsschacht ist komplett verglast.
Fenster und Türen	Nicht bekannt. Vermutlich Kunststoffrahmenfenster mit Isolierglas und Rollläden (angabegemäß nur an Schlaf- und Nebenräumen).
Eingangsbereich	Betonsteinplatten (außen), im Innenbereich mit Natursteinverkleidungen, Stahl-Eingangselement mit Glaseinsätzen und Edelstahlrundrohr-Griff.
Treppenhaus	Massivtreppe vermutlich mit Granit-/oder auch Kunststeinbelag. Treppenhandlauf aus Stahl mit Holzgriff. Die Flure sind mit Plattenbelag ausgestattet.
Aufzug	1 Personenaufzug Fabrikat KoneXion mit Glasschiebetür und Glasrückwand, 1.000 kg, 13 Personen, Baujahr 2003, 7 Haltestellen.

Technische Gebäudeausrüstung	<u>Wärmeversorgungsanlage:</u> Wärmeversorgung angabegemäß Gaszentralheizung. <u>Warmwasserversorgung:</u> Vermutlich zentrale WW-Versorgung <u>Sonderausstattungen:</u> Nicht bekannt Aufzug mit Glaswänden
Ausstattung und Zuschnitt	Baujahr- und nutzungsspezifisch angenommen guter Standard.
Sanitärbereiche	Es ist nicht bekannt, wie die Bäder ausgestattet sind. Laut Planunterlagen gibt es ein Duschbad und ein Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, WC und Waschtisch.
Balkon	Gemäß Planunterlagen gibt es einen Balkon über die gesamte Garten- seite der Wohnung mit einem kleinen Abstellraum. Vom Balkon aus ist der Gartenteil über einige Stufen zugänglich.
Objektzustand	Der gemeinschaftlich genutzte Bereich ist gepflegt. Um den Gartenbe- reich befindet sich in östlicher Seite ein Betonpflanzbeet mit einem mie- terseitig angebrachten Holzschuttschutz. Zum südlichen Fußweg gibt es einen Metallzaun und zum Nachbarn eine ca. 2m hohe Hecke.

BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND OBJEKT-CASHFLOWS ANALYSE

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

AUßENBEREICH

Außenanlagen

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

Pkw-Stellplatz

Dem Wertermittlungsgegenstand ist eine Stellplatzmöglichkeit im Carport AS 5 zugeordnet. S.u. Grün Markiert: In der Zufahrt zu den Stellplätzen gibt es ein Automatiktür mit Fernbedienung.

Grafik

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

4.8 BAULICHE FLÄCHEN

Mietfläche

Die Mietflächen wurden auf Basis der Angaben in der vorgelegten Flächenberechnung unter Vorbehalt übernommen. Ein Aufmaß vor Ort konnte nicht durchgeführt werden.

Der tatsächliche Zustand der Wohnung ist nicht bekannt. Die Balkofflächen sind mit 50 % berücksichtigt. Der Keller und die Gartenfläche wurden plangrafisch ermittelt.

Gebäude / Ebene		Mietfläche
Wohnfläche	ca.	98 m ²

5. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES (BODENWERT)

5.1 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Bodenrichtwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird ein geeigneter Bodenrichtwert herangezogen.

Als geeigneter Bodenrichtwert zum 01.01.2025 wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe veröffentlicht:

€ 790--/m² Zone 36211014, erschließungsbeitragsfrei

WGFZ: 1,4

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

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

**Ermittlung der anteiligen
ideellen Grundstücksfläche**

Der Wertermittlungsgegenstand hat nach Grundbuch 929/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Pfaffstraße 5 (Flurstück Nr. 46231).

Die anteilige ideelle Grundstücksteilfläche wird entsprechend des Miteigentumsanteils angesetzt.

**Berücksichtigung von
Abweichungen**

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

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

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

GFZ tatsächlich gegeben: 1,30 = 1,14 UK (GMB Karlsruhe)

WGFZ 1,40 = 1,19 UK (GMB Karlsruhe)

$= 1,14 / 1,19 = 0,958$

$= 790 \text{ €/qm} * 0,958 = 756,80 \text{ €/qm}$

Zeitliche Anpassung: + 0 %

5.2 BERECHNUNG DES BODENWERTES

Berechnung des Bodenwertes	m ²		€ / m ²	Faktor	Wert
Wohnen	1.003	x	757	1,0 =	759.090 €
SUMME					759.090 €
Bodenwertanteil des Miteigentums	929	/ 10.000	x	759.090 €	70.520 €
gerundet					70.500 €

Hinweis zum Bodenwert

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

6. ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES

6.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag

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

Die nachfolgend angesetzten Mieten basieren auf dem Mietspiegel der Stadt Karlsruhe 2025.

Grafik

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

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

Gebäude / Ebene	€/ m ²
Wohnflächen (Mittelwert)	9,23
Wohnflächen gewählter Wert	9,50

Bewirtschaftungskosten

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

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

Je Eigentumswohnung nach EWRL 429 €.

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

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

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

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

Jahresreinertrag

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

Die Spanne des Liegenschaftszinssatzes gemäß dem Grundstücksmarktbericht Karlsruhe ist:

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

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

- - 0,5
- Mittelwert $1,5 - 0,5 = 1,0$

gewählter Liegenschaftszinssatz	1,0 %
---------------------------------	-------

Kapitalisierungszinssatz

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

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

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

inflationbereinigter Basiszinssatz + Risiko	1,0 %
---	-------

Restnutzungsdauer

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

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

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

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

RND

= 2003 + 80 J. GND -2026 = 57

Rentenbarwertfaktor

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

$V = 43,28$ (RND 57 Jahre, $p = 1,0\%$)

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

6.2 BESONDERE WIRTSCHAFTLICHE, TECHNISCHE UND SONSTIGE UMSTÄNDE

Mietvertragliche Regelungen

Wurden keine bekannt gemacht.

Sonstige Umstände

- Begründungen s. Kapitel 4.2 und 4.3

Art der Belastung	Auswirkung auf den WE-Gegenstand
Immissionsduldung aus dem Eisenbahnbetrieb	- Keine Wertveränderung
Wegerecht	- Keine Wertveränderung
Baulast	- Keine vorhanden

Besondere technische Umstände

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

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

Es werden für die Restrisiken einer Nichtbesichtigung ein Wert in Höhe von - 4,5 % des Vergleichswerts in Abzug gebracht. Dies entspricht rd. 19.000 €.

6.3 BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES

Ertragswert

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

Bodenwert	70.520 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	424.407 €
BOG-Restrisiko für Nichtbesichtigung	- 19.098 €
Summe	475.828 €
	476.000 €

Hinweis zum Ertragswert

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

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

7. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES

7.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Vorbemerkungen

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

Wertbestimmende Merkmale

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

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

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

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

Vorgehensweise

Wertrelevante Zustandsmerkmale

Ermittlung der wertrelevanten Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Beschaffung von Vergleichspreisen

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

Zu- und Abschläge an die Zustandsmerkmale

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

Bildung eines Mittelwerts

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

7.2 BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTES

Merkmale der Lage	Stadtteil:	Durlach
	Adresse:	Pfaffstraße 5
	Wohnlage:	Lagequalität 3 (Mietspiegel)
	Immissionen:	Gebiet war ehemals Güterbahnhofareal der Dt. Bahn – Es gibt eine Duldung für Immissionen durch den Bahnverkehr.
Merkmale des Hauses	Bezugsfertigstellung:	2003
	Anzahl der Nutzungseinheiten:	11 Wohneinheiten

Merkmale der Wohnung

Geschosslage:	Erdgeschoss
Anzahl Wohnungen:	2 Wohnungen auf dem Geschoss
Wohnfläche:	98
Ausstattung:	Nicht bekannt, unterstellt wird gut

Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung

Von der Stadt Karlsruhe wurden vergleichbare Kauffälle aus der Kaufpreissammlung aus dem Jahr 2024 bis 2025 mitgeteilt. Mit Hilfe statistischer Methoden werden dabei die wertbestimmenden Merkmale erfasst und für Vergleichswertermittlungen aufbereitet. Die zur Anwendung gelangenden Verfahren sind in der einschlägigen Fachliteratur dargelegt und gelten als fachlich allgemein anerkannt.

Vergleichspreise

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

Datengrundlage Verträge von 2024-2025

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

Arithmetischer Mittelwert	€ 4.141/m ²
Spannweite von	€ 2.673,--/m ²
Spannweite bis	€ 4.698,--/ m ²
Standardabweichung	€ 574,276/m ²
Variationskoeffizient:	14,56%

Ergänzend zu der lagespezifischen Abfrage wurde eine Angabe ergänzt für EG-Wohnungen mit Gartenanteilen über ganz Karlsruhe. Diese Abfrage ergab, dass es einen Zuschlag ergibt zum Mittelwert in Höhe von + 200 €/m² Wohnfläche. Dieser ist beim arithmetischen Mittelwert bereits eingeflossen.

Grafik

Vergleichswert

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

Berechnung des Vergleichswertes

Vergleichswert	406.773 €
gerundet	407.000 €

8. BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

8.1 ERMITTELTE WERTE

Bodenwert	gerundet	70.500 €
Ertragswert	gerundet	476.000 €
Vergleichswert	gerundet	407.000 €

8.2 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

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

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

Hier für diesen Fall der Wertermittlung, wird der „best use value“ angesetzt mit dem höheren Ertragswert.

8.3 FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert für den 929/10.000 Miteigentumsanteil an der Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 46231), verbunden mit dem Sondereigentum an der

- Wohnung Nr. A 1 (mit Keller AK 5)
- SNR Fahrradabstellplatz AF 1
- SNR Carport AS 5
- SNR Gartenfläche SA 1

unter der Anschrift Pfaffstraße 5, D-76227 Karlsruhe, Land Baden-Württemberg wird unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und besonderen Umständen der Wertermittlung (siehe Nr. 1.4 und Nr. 1.5 dieses Berichts) festgestellt zu 432.000 € (in Worten: Vierhundertzweiunddreissigtausend Euro).

Gemäß Beschlusstext ist der Halbanteil zu bewerten:

- Anteil $\frac{1}{2}$ Abt. I Nr. 2.2

Verkehrswert des $\frac{1}{2}$ Anteils

238.000 €

(in Worten: Zweihundertachtunddreissigtausend Euro)

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

8.4 ANGABEN ZUM GUTACHTEN

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

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

9. SCHLUSSFESTSTELLUNGEN

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

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

Der vorstehende Bericht umfasst 49 Seiten und 8 Anlagen.

Ausgefertigt: Mannheim/Bietigheim, den 06.02.2026

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO DIPL.ING. ITAL

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

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

In der Internetfassung sind alle Grafiken, Bilder und Pläne aus Gründen des Datenschutzes entnommen.