

Kein Original
Gutachten!

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

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

Gutachten-Nr.:
23.138

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

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

Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: info@weiss-sv.de

Reimund Weiß
Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Staatl. gepr. Bautechniker



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

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Karlsruhe
-Vollstreckungsgericht-
Schlossplatz 23
76131 Karlsruhe

Aktenzeichen: **3 K 36/23**



Ort: **76297 Stutensee-Friedrichstal**

Straße: **Mannheimer Straße 11**

Objektart: **Einfamilienwohnhaus mit Einzelgarage
auf Flst. Nr. 2112**

Wertermittlungsstichtag: **24.11.2023**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

440.000EUR

In Worten: Vierhundertvierzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 39 Seiten und 7 Anlagen mit 11 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	11
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	13
5.1 Vorbemerkungen	13
5.2 Bauweise und Nutzung	13
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	14
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	17
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	17
6. WERTERMITTLUNG	17
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2 Bodenwert	22
6.3 Sachwert	24
6.4 Ertragswert	32
6.5 Verkehrswert	37
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	38
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	39
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	2
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich	3
Anlage 4: Lageplan M 1 : 1.000	1
Anlage 5: Stadtplan M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	2
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zweigeschossiges, teilunterkellertes und eine Garage	Einfamilienwohnhaus
Wertermittlungstichtag		24.11.2023
Flst. Nr.		2112
Grundstücksgröße		723 m ²
Wohnfläche	EG	146,02 m ²
Sont. vermietbare Fläche	UG	62,89 m ²
Bruttogrundfläche	Einfamilienhaus	490,38 m ²
	Einzelgarage	21,33 m ²
Baujahr	Einfamilienhaus	1974
	Garage	1974
Jahres-Rohertrag		19.800 EUR
Bewirtschaftungskosten		17,60%
Liegenschaftszinssatz		2,00%
Vervielfältiger		23,99
Restnutzungsdauer (in Jahren)		33
Bodenwert		282.816 EUR
Sachwert		439.467 EUR
Ertragswert		438.693 EUR
Verkehrswert (Marktwert)		440.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche		3.013 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		22,22
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		4,50%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		3,71%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		1.937 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1. Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

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

2.2. Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Karlsruhe
-Vollstreckungsgericht-
Schlossplatz 23
76131 Karlsruhe

Aktenzeichen: **3 K 36/23**

Beschluss: Vom 28.08.2023 mit Auftragschreiben vom 04.09.2023

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 28.08.2023 (3 K 36/23).

Ort: **76297 Stutensee-Friedrichstal**

Straße: **Mannheimer Straße 11**

Flst- Nr.: 2112

Landkreis: Karlsruhe

Objektbesichtigung: Am 24.11.2023

Teilnehmer: Herr xxx (Eigentümer) sowie der unterzeichnende Sachverständige.

Wertermittlungsstichtag: 24.11.2023
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag:

24.11.2023

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

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen:

- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 28.08.2023
- Grundbuchauszug Nr. 48 vom 15.08.2023

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Baupläne und Baugenehmigung vom Kreisarchiv am 30.11.2023
- Auskunft bzgl. Baulasten von der Baurechtsbehörde, Stadtverwaltung Stutensee, am 28.11.2023
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Stutensee, Stadtplanungsamt, vom 01.12.2023 bzgl. Abgaben und Gebühren
- Abrufen des Bodenrichtwertes über das BORIS-BW Geoportale (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 27.11.2023
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan über die Internetseite von Stutensee am 27.11.2023
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, vom 30.11.2023 bzgl. Altlasten
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragungen

Datum:

Vom 15.08.2023

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 31 eingetragen:
XXX

Grundbuch von:

Friedrichstal

Amtsgericht:

Maulbronn

Gemarkung:

Stutensee-Friedrichstal

Blatt:

Nr. 48

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

Flst. Nr. 2112 Gebäude- und Freifläche, Mannheimer Straße 11 mit einer
Größe von:

723 m²

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

Lfd. Nr. 1)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 27.07.2023 (3 K
36/2023). Eingetragen am 15.08.2023.

Wertung der Eintragungen:

Die Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert der Immobilie nicht
wertmindernd aus.

Allerdings wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie
Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle
Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches
beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des
Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten
wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird
davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch
Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen
berücksichtigt werden.

3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gibt es einen
qualifizierten Bebauungsplan namens "Schöneichenjagen". Der
Bebauungsplan ist seit 1977 rechtskräftig.

Zulässige Art der
baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet

Zulässige Maß der
baulichen Nutzung:

GRZ 0,40, GFZ 0,50, max. 1 Vollgeschoss, max. 2 Wohneinheiten, nur
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Baurechtsbehörde von Stutensee vom
28.11.2023 ist für das zu bewertende Grundstück (Flst. Nr. 2112) keine
Baulast eingetragen.

Wertung:

Entfällt

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahres und des äußeren Erscheinungsbildes steht das
Gebäude vermutlich nicht unter Denkmalschutz. Vom Sachverständigen
wurden diesbezüglich keine weiteren Recherchen vorgenommen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, Bebauungsplan, LBO sowie Baunutzungsverordnung) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Anwesen ist seit etwa einem Jahr unbewohnt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1. Örtliche Lage

Makrolage

Stutensee ist eine Große Kreisstadt im Bundesland Baden-Württemberg und besteht aus den Stadtteilen Blankenloch, Büchig, Friedrichstal, Spöck und Staffort. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt rund 25.000.

Stutensee gehört zum Landkreis Karlsruhe und liegt zwischen dem Oberzentrum Karlsruhe und dem Mittelzentrum Bruchsal. Der Ortsteil Friedrichstal liegt ca. 13 km nordöstlich von Karlsruhe und ca. 9 km südwestlich von Bruchsal. Der Stadtteil Staffort hat rund 5.900 Einwohner.

Wirtschaftsdaten:

Eingebettet in den Wirtschaftsraum PAMINA und als aktiver Bestandteil der Technologie Region Karlsruhe positioniert sich die Große Kreisstadt Stutensee selbstbewusst als wichtiger und prosperierender Wirtschaftsstandort mit besten Aussichten auf weiteres Wachstum.

Die Basis für die wirtschaftliche Leistungskraft und die positive Entwicklung der Wirtschaft in Stutensee basiert auf einer vielseitigen Wirtschaftsstruktur aus leistungsstarkem Einzelhandel, Fachgeschäften, traditionsverbundenen Handwerksbetrieben, Start-ups, kleinen und mittleren Unternehmen sowie global players. Zahlreiche weltweit erfolgreiche, innovative und dienstleistungsorientierte Unternehmen insbesondere aus den Zukunftsbranchen der Informationstechnologie (IT), der Gesundheits- und Medizintechnik und dem Energie- und Pipelinesektor haben bewusst ihren Unternehmenssitz hier gewählt.

Standortvorteile bieten auch die guten Verkehrsanbindungen an die Autobahn 5, die Stadtbahnverbindung nach Karlsruhe und die Umgehungsstraßen.

Auspendler an den SVB: 86,1% (Stand 2021, abger. 10/2023)

Einpenderler an den SVB: 76,9% (Stand 2021, abger. 10/2023)

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs ist im 1. Quartal 2023 gesunken. Der indikatorgestützten ersten Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge sank die Wirtschaftsleistung um 1,8 % zum Vorjahresquartal und verzeichnete einen saison- und arbeitstäglich bereinigten Rückgang von 1,5 % gegenüber dem Vorquartal. Über die vergangenen vier Quartale zeigt sich ein annähernder Wachstumsstillstand mit einer durchschnittlichen gleitenden Jahreswachstumsrate von 0,1 % gegenüber dem Vorjahr.

Die als Konjunkturindikator erfassten Frühindikatoren wie die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe oder der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex signalisieren für die kommenden Quartale eine stagnierende Konjunkturentwicklung, mit leichter Delle für das 2. Quartal 2023.

Die realen Inlandsumsätze im Verarbeitenden Gewerbe gingen im 1. Quartal 2023 saison- und arbeitstäglich bereinigt gegenüber dem Vorquartal leicht zurück (-0,5 %). Die realen Auslandsumsätze stiegen dagegen im selben Zeitraum um 0,9 %. Für das 2. Quartal deutet sich im Inland und Ausland ein positives Umsatzwachstum an.

Am Arbeitsmarkt waren im 1. Quartal 2023 durchschnittlich 4,89 Millionen (Mill.) Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Arbeitslosigkeit stieg im 1. und 2. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr an, was jedoch auch mit den anhaltenden Fluchtbewegungen aus der Ukraine zusammenhängt. Die Arbeitslosenquote lag im Juni 2023 bei 3,8 %.

Die Inflationsrate lag im 1. Quartal 2023 bei 8,3 %. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Preise in den Bereichen Haushaltsenergie (+28,9 %) und Nahrungsmittel (+21,3 %) besonders stark. Nach einem 2-jährigen Anstieg sanken die Heizölpreise erstmals zum Vorjahreszeitraum. Im 2. Quartal fiel die Inflation auf einen immer noch hohen Stand von 6,9 %, unter anderem bedingt durch weiter sinkende Heizölpreise. Seit März verbilligen sich auch die Kraftstoffpreise zum Vorjahr.

(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2023/2 vom Juli 2023)

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Stutensee bis zum Jahre 2040 um etwa 2 % zunehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 5 (moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung).

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76297 (Stutensee) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum gekennzeichnet.
(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Wohnfläche pro Person: 47,5 m² (Vergleich Baden-Württemberg 44,9 m²)

Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern: 71,7 %

(Vergleich Land Baden-Württemberg 49,7 %)

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Gemäß der Kaufpreisbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76297 (Stutensee) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 76297				
Größe	Anzahl Angebote	Angebote		Anzahl Gesuche
		Kaufpreis/ m²	Streuungsintervall (90%)	
Alle Angebote	227	3.951 €	2.606 € - 5.299 €	42.622
<=70 m² Wohnung	18 (7,9%)	3.621 €	2.709 € - 4.590 €	11.565 (27,2%)
>70 - 120 m² Wohnung	59 (25,9%)	3.718 €	2.753 € - 4.875 €	12.592 (29,5%)
>120 m² Wohnung	11 (4,8%)	3.461 €	1.933 € - 5.158 €	9.753 (22,9%)
<=120 m² Haus	13 (5,7%)	4.650 €	2.874 € - 6.116 €	23.265 (54,1%)
>120 m² Haus	116 (51,1%)	3.951 €	2.455 € - 5.317 €	23.378 (55,1%)

(Quelle: Kaufpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in Ortsrandlage des Ortsteils Friedrichstal in der Mannheimer Straße und in direkter Nachbarschaft zu den Bahngleisen der S-Bahn.

Bauweise:

Offene Bauweise, freistehendes Gebäude

Wohnlage:

Mittlere Wohnlage

Geschäftslage:

Keine Geschäftslage

Gewebelage:

Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung:

Überwiegend eingeschossige Wohngebäude

Entfernung zur Stadtmitte:

Bis zur Ortsmitte (von Friedrichstal) beträgt die Entfernung etwa 400 m.

Infrastruktur

Individualverkehr:

Stutensee ist über verschiedene Landstraßen gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße 3 verläuft 7 km östlich von Friedrichstal. Die nächste Auffahrt ist ca. 7 km entfernt. Die Bundesautobahn A 5 verläuft in Nord-Süd-Richtung ca. 6 km östlich vom Objekt. Die nächste Anschlussstelle (Bruchsal) ist ungefähr 12 km vom Bewertungsobjekt entfernt

ÖPNV:

Innerhalb der Stadt und in die Nachbargemeinden gibt es einen Die Gleise der Stadtbahn mit Verbindung nach Karlsruhe (S 2) führen durch die Stadtteile Blankenloch und Friedrichstal. Die nächste Haltestelle (Friedrichstal St. Riquier-Platz) ist ca. 400 m entfernt. Der Bahnhof Blankenloch (Regionalverkehr Mannheim-Karlsruhe) ist ca. 4 km entfernt. Auf dieser Bahnlinie verkehren ebenfalls ICE-Züge sowie Güterzüge. Die Bahngliese verlaufen parallel zur Mannheimer Straße.

Schulen:	In Friedrichstal gibt es eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule. Sämtliche allgemeinbildenden Schulen sind in Stutensee-Blankenloch vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in Stutensee gegeben. In Friedrichstal gibt es einen Supermarkt.
Öffentliche Einrichtungen:	Die für eine Stadt dieser Größenordnung üblichen öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Bei der Mannheimer Straße handelt es sich um eine zweispurige, asphaltierte Wohnstraße mit beidseitigen Gehwegen.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	Definition: Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Bei der Objektbesichtigung wurden etwas erhöhte Immissionen durch die benachbarte Bahntrasse festgestellt.
Zusammenfassende Beurteilung:	Mittlere Wohnlage am Ortrand von Stutensee-Friedrichstal mit durchschnittlicher Infrastruktur.
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.stutensee.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 2112 handelt es sich um ein eckteckig zugeschnittenes Reihengrundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksbreite:	Ca. 24 m
Grundstücktiefe:	Ca. 30 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude nicht an die Nachbargrenzen gebaut. Die Garage steht mit einer Gebäudeseite auf der Grenze zu Flst. Nr. 2109. Eine Grenzüberbauung besteht offenbar nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

- Untergrundverhältnisse:** Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.
- In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
- Topographie:** Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu der Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
- Altlasten:** Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen). Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.
- Laut schriftl. Auskunft des Landratsamts Karlsruhe vom 30.11.2023 sind für das Grundstück Flst. Nr. 2112 keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.
- Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.
- Unterirdische Leitungen:** Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Erschließung:** Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
- Gebühren:** Die Stadtverwaltung von Stutensee hat am 01.12.2023 mitgeteilt, dass für das Objekt die Anliegerbeiträge (Erschließungsbeitrag, Abwasserbeitrag) nach BauGB und KAG für Baden-Württemberg i.V. mit den örtlichen Satzungen vollständig abgerechnet sind.
- Hausanschlüsse:** Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation, Gas, Kabelfernsehen
- Einfriedigung:** Maschendrahtzaun
- Außenanlagen:** Hofbefestigung, gärtnerische Anlage, Garagenzufahrt, befestigter Hauszugang.
- Der Unterhaltungszustand der Außenanlagen ist ungepflegt und sie Grünanlage ist verwildert.
- Parkmöglichkeiten:** Auf dem Grundstück ist eine Garage für einen PKW vorhanden.
- Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Es konnten nicht alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objektes besichtigt werden, da das gesamte Gebäude mit Hausrat, Möbeln etc. zugestellt war.

Es wurde nicht gestattet Fotoaufnahmen von innerhalb des Hauses dem Gutachten beizufügen.

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

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt, soweit nichts anderes vermerkt ist. Für Wohnhaus und Garage gibt es eine Baugenehmigung vom 06.05.1974.

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 2112 befindet sich zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus (als Fertighaus der Fa. Wolff und Müller) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie eine freistehende, eingeschossige, PKW-Einzelgarage.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Straße aus.

Nutzung:

Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus

UG:

Flur, Heizraum, Diele, Öltankraum, Vorratsraum, Abstellraum, Hobbyraum, Badezimmer mit Sauna, Arbeitszimmer

EG:

Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Garderobe, Gästezimmer, Gäste-WC, Diele, Flur, Badezimmer, Abstellraum und Windfang sowie Wintergarten

DG:

Nicht ausgebauter Speicher.

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses beläuft sich im EG auf rund 146 m². Die Fläche wurde anhand der vorhandenen Baupläne ermittelt. Im UG gibt es weitere zu Wohnzwecken ausgebaute Räumlichkeiten mit rund 68 m² vorhanden. Diese werden über einen Zuschlag bei der Bewertung berücksichtigt.

Gebäude 2: PKW-Einzelgarage

Eingeschossiges, nicht unterkellertes Garagengebäude. Das Garagengebäude konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau**Gebäude 1:****Einfamilienwohnhaus (Fertighaus)**

Baujahr:	1974
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	<ul style="list-style-type: none"> - Vermutlich im Jahre 2000 wurde im Bereich der Terrasse ein Wintergarten angebaut - Dachneueindeckung um 2013 - die Heizung wurde im Laufe der Zeit erneuert (Datum nicht bekannt)
Anzahl der Geschosse:	Ein Vollgeschoss
Unterkellerung:	Vollunterkellerung
Dachausbau:	Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und auch nicht ausbaubar, da zu niedrig
Rohbau	
Fundamente:	Beton bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Stahlbetonwände
Geschosswände:	Außenwände: Holzständerbauweise mit Kerndämmung und beidseitiger Beplankung; Innenwände: Holzständerbauweise und beidseitiger Beplankung mit Gipskartonplatten; im KG Mauerwerkswände
Geschossdecken:	Massivdecken, über EG Holzbalkendecke
Dach:	Walmdach mit Ziegeleindeckung, ungedämmt
Fassade:	Putzfassade
Treppe:	Massivtreppe mit Kunststeinbelag
Ausbau	
Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen (furniert), einfache Hauseingangstüre
Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen
Heizung:	Gaszentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral

Bodenbeläge:	EG: teils Mosaikparkett, teils Fliesen, teils Teppichböden und teilweise Linoleum UG: in den ausgebauten Räumen Nadelfilzbelag und ansonsten teils Linoelum, teils Fliesen und teils Naturkeller sowie Estrich
Sanitärräume:	KG: Dusche mit WC und Waschbecken sowie eine Sauna EG: Gäste-WC mit Waschbecken sowie ein Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken und Bidet
Wände:	Tapete und Raufaser
Decken:	Raufaser
Balkone, Terrasse:	Keine (die ehemalige Terrasse wurde mit einem Wintergarten überbaut)
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energetische Beurteilung:	Die energetischen Eigenschaften sind mit "nicht mehr zeitgemäß" zu beurteilen.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde zur Bearbeitung nicht vorgelegt.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienfertighaus. Der Grundrisszuschnitt ist noch einigermaßen zeitgemäß. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich bis großzügig. Alle Wohnräume sind natürlich belichtet und belüftet. Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Baupläne verwiesen.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude befindet sich in etwas unterdurchschnittlichem Bauzustand mit allgemeinem Instandhaltungs- und Renovierungsstau ohne besondere Mängel/Schäden. Zum Besichtigungstag war das Wohnhaus mit Sperrmüll, Hausrat und Möbeln zugestellt. Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Hinweis: **Da es sich um ein Fertighaus aus den 70er Jahren handelt, muss damit gerechnet werden, dass Materialien und Klebstoffe etc. verwendet wurden, welche gesundheitsschädigende Eigenschaften aufweisen. Vom Sachverständigen konnten hierzu allerdings keine Untersuchungen durchgeführt werden.**

Besondere Ausstattungsmerkmale: Kelleraußentreppe und Eingangstreppe

Sonstiges Zubehör: Entfällt; Einbauküchen sind bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

Gebäude 2:

PKW-Einzelgarage

Baujahr: 1974

Renovierung / Modernisierung / Umbau: Keine

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Nicht unterkellert

Rohbau

Fundamente: Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Geschosswände: Mauerwerkswände

Dach: Flachdach mit Abdichtung und Kies

Fassade: Putzfassade

Türen/Tore: Ein Metalltor

Installationen: Strom

Bodenbeläge: Beton

Wände: Nicht bekannt, da keine Besichtigung möglich

Decken: Nicht bekannt, da keine Besichtigung möglich

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich von außen insgesamt in durchschnittlichem Bauzustand.

Da dem Sachverständigen keine Besichtigung ermöglicht wurde, wird bei der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass sich das Gebäude in durchschnittlichem und bauzeitüblichem Bauzustand befindet.

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

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus als Fertighaus, in teils unterdurchschnittlichem bzw. renovierungsbedürftigem Bauzustand, sowie eine PKW-Einzelgarage (konnte nicht besichtigt werden). Das Erscheinungsbild der Bebauung ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde vermutlich Einfamilienwohnhaus genehmigt und urde bisher offenbar auch so genutzt. Das Wohnhaus ist derzeit unbewohnt.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung als Einfamilienwohnhaus in Frage kommen. Denkbar wäre eventuell noch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienwohnhaus unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

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

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

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf der Verfahren soll den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Personen entsprechen. Die Bewertung, inklusive Verfahrenswahl, ist zudem auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall);
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen);
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m.d. ImmoWertV, Abschnitt 2) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

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

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

**Umrechnungskoeffizienten
(§ 19 ImmoWertV)**

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

**Vergleichsfaktoren
(§ 20 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Garagengebäude, welches derzeit unbewohnt ist.

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

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

6.2. Bodenwert

Verfahren

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

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

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

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

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

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

Bodenrichtwert

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal gibt einen Bodenrichtwert von **480,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke (Wohnbauflächen), inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das online- Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen, baureifes Land und eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 500 m².

Beurteilung

Aufgrund der Übergröße muss eine Unterteilung des Grundstückes vorgenommen werden (entsprechend der Hinweise des gemeinsamen GAA bei der Stadt Bruchsal). Dabei wird das Grundstück bis zu einer Fläche von 500 m² mit dem ausgewiesenen Bodenrichtwert bewertet. Die darüber hinausgehende Fläche ist mit 25 - 40 % des angegebenen Bodenrichtwertes zu bewerten. Da es sich um ein gut zugeschnittenes Grundstück ohne Übertiefe handelt, erachtet der Sachverständige einen Ansatz von 40% als marktgerecht. Das entspricht 192,- Euro pro m². Das zu bewertende Anwesen weist ansonsten keine Abweichungen in Bezug auf Lage, Topographie und der sonstigen maßgeblichen Eigenschaften in Bezug zu den benachbarten Grundstücken auf.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	480 EUR		
Zu- oder Abschlag	0 EUR		
Bodenwert angepasst:	480 EUR		
<u>Berechnung:</u>			
<i>Flst. Nr. 2112 mit einer Größe von 723 m²:</i>			
<u>Unterteilung aufgrund der Übergröße gemäß</u>			
<u>Vorgabe des Gutachterausschusses</u>			
500	m ²	x	480EUR = 240.000 EUR
<u>restliche Fläche mit 40 % des Bodenrichtwertes</u>			
223	m ²	x	192EUR = 42.816 EUR
Bodenwert gesamt			= 282.816EUR

6.3. Sachwert

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

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

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

Alterswertminderungs- faktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

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

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

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

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

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

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

Gebäudewertermittlung:

Gebäude 1:

Einfamilienwohnhaus (Fertighaus)

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 490,38 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Einfamilienhaus, freistehend, Typ 1.02 (EG, DG nicht ausgebaut, unterkellert)

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

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 647 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,4

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV sind fehlende Drepel, ein ausgebauter Spitzboden usw. durch Zu- oder Abschläge auf die Kostenkennwerte zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Im vorliegenden Fall ist ein Zuschlag für die zu Wohnzwecken ausgebauten Räume im Untergeschoss vorzunehmen.

Ausgebaute Räume im UG 5%

Summe der Zu- und Abschläge: + 5,00%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,050

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,782 -Stand 3. Quartal 2023-

Baujahr 1974

Gebäudealter 49 Jahre

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

- Vermutlich im Jahre 2000 wurde im Bereich der Terrasse ein Wintergarten angebaut
- Dachneueindeckung um 2013
- die Heizung wurde im Laufe der Zeit erneuert (Datum nicht bekannt)

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungs- und Umbaumaßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt:

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

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

Eingruppierung:

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Daher können die im Anhang 1 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsp Parameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	
Gebäudealter:	49	
Ermittelte Modernisierungspunkte:	4	Punkte

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

RND	34	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :			647,00EUR
Korrekturfaktoren,Zu-/Abschläge:	x	1,050	= 679,35EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,782	= 1.210,60EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	490,38	= 593.654 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten des Gebäudes			593.654 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:			
Kelleraußentreppe und Eingangstreppe			= 6.000 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten der baulichen Anlage			599.654 EUR
<hr/>			
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)			
-entfällt-			= 0 EUR
<hr/>			
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)			
599.654 EUR	x	0,4250	= 254.853 EUR
<hr/>			
Einfamilienwohnhaus			= 254.853 EUR

Gebäude Nr. 2:

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 21,33 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

ähnlich Garage Typ 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgarage

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der ImmoWertV.

Kostenkennwert in EUR/m ² BGF:	341 EUR	/m ² BGF
Durchschnittliche Standardstufe:	3,4	

Korrekturen, Zu-/Abschläge	Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:			
	Entfällt			0%
	Summe der Zu- und Abschläge:		+	0%
	Anzusetzender Korrekturfaktor:			1,00
Baupreisindex	Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr 2010 = 100) = 1,782 -Stand 3. Quartal 2023-			
Baujahr	1974			
Gebäudealter	49	Jahre		
Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad	An dem Gebäude wurden vermutlich keine Maßnahmen durchgeführt. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.			
Restnutzungsdauer	Ausgangsparameter:			
	Gesamtnutzungsdauer:	60	Jahre	
	Gebäudealter:	49	Jahre	
	Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte	
	Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:			
	RND	13	Jahre	
Berechnung	Kostenkennwert in EUR/m ² :			341,00EUR
	evtl. Korrekturfaktoren:	x 0,000	=	341,00EUR
	Indexierter Kostenkennwert:	x 1,782	=	607,66EUR
	Bruttogrundfläche in m ²	x 21,33	=	12.961 EUR
	Herstellungskosten des Gebäudes			12.961 EUR
	in der BGF nicht erfasste Bauteile:			
	Entfällt		=	0 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlage			12.961 EUR
	x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt) - Entfällt -			
	12.961 EUR	x	1,0000	= 12.961 EUR
	x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)			
	12.961 EUR	x	0,2167	= 2.808 EUR
	Garage			= 2.808EUR

Vorläufiger Sachwert

Einfamilienhauses	=	254.853 EUR
PKW-Garage	=	2.808 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	257.661 EUR
Bauliche Außenanlagen inkl. pauschal Abstellgebäude (pauschaler Zeitwert)	=	10.000 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		267.661 EUR
zzgl. Bodenwert		282.816 EUR
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert		550.477EUR

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

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

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

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

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnhaus:

Abzug für allgemeinen Renovierungsstau bzw. unterlassene Instandhaltung sowie Räumungs- und Entsorgungskosten (Hausrat, Sperrmüll, Möbel etc.) sowie wegen evtl. vorhandener Schadstoffe in den Baustoffen = 95.000EUR

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

Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, wird bei der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass sich das Gebäude innen in durchschnittlichen, dem Baualter entsprechendem Bauzustand befindet. = 0EUR

Sonstiges:

Abzug aufgrund des ungepflegten bzw. verwilderten Außenbereichs (Rodungsarbeiten erforderlich) = 5.000EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 100.000EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

Sachwertfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss

Im Grundstücksmarktbericht 2022 vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal wurden Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Die Sachwertfaktoren wurden noch anhand der Sachwertrichtlinie ermittelt. Dabei wurden die Außenanlagen pauschal mit 10.000,- Euro in Ansatz gebracht. Zur Orientierung können die Sachwertfaktoren herangezogen werden.

Nach dieser Auswertung würde sich der Sachwertfaktor auf 1,38 belaufen (bei Bodenrichtwerten über 400,- Euro und dem ermittelten vorläufigen Sachwert)

Benachbarte Gutachterausschüsse

Im Immobilienmarktbericht 2022 Karlsruhe sind ebenfalls Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Folgende Sachwertfaktoren wurden, bei dem ermittelten Sachwert und einem Bodenwertniveau von 600,- Euro ausgewiesen:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser = 1,09

Die wesentlichen Merkmale des Wertermittlungsmodells zur Ermittlung der Sachwertfaktoren in den vorliegenden Immobilienmarktberichten sind noch auf Grundlage der Parameter der Sachwertrichtlinie abgeleitet. Hierbei kann es zu Unterschieden u.a. im Ansatz der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer im Gegensatz zur ImmoWertV2021 kommen. Grundsätzlich gilt jedoch der Ansatz der Modellkonformität.

Die Sachwertfaktoren müssen daher in der Übergangsphase sachverständig auf Eignung beurteilt werden.

Nach dem Modell der ImmoWertV2010 würde sich ein vorläufiger Verkehrswert von rund 518.000,- Euro ergeben. Die o. g. Sachwertfaktoren beziehen sich auf diesen vorläufigen Sachwert nach dem Modell ImmoWertV2010.

Zusammenfassung

Der Sachverständige erachtet einen Sachwertfaktor von 0,98 in diesem Falle für markt- und sachgerecht. Hierbei wurde auch die preisliche Entwicklung für Wohnimmobilien, seit Festsetzung der Sachwertfaktoren (seit Mitte 2022 deutlich rückläufige Kaufpreise, insbesondere für ältere Wohnimmobilien), sowie die nachteiligere Lage im Vergleich zu Karlsruhe und den Stadtteilen und die niedrigeren Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Bruchsal ausgewiesenen Sachwertfaktoren liegen alle höher als die des Gutachterausschusses von Karlsruhe und sind deshalb überhaupt nicht plausibel. In Karlsruhe sind die Bodenrichtwerte deutlich höher und die Lagequalität ist auch viel besser.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	550.477EUR
Sachwertfaktor: 0,98 das entspricht einem Abschlag von -2,00%	=	-11.010 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		539.467EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	100.000EUR
Sachwert	=	439.467EUR

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

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

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 16 % und 19 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 17,60 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

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

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex anzupassen.

Verwaltungskosten:

351,00EUR	1	Einheit	=	351EUR
46,00EUR	1	PKW-Garage	=	46EUR

Instandhaltungsrücklage:

13,80EUR	146,02	m ² Wohnfl.	=	2.015EUR
9,00EUR	62,89	m ² KG	=	566EUR
104,00EUR	1	PKW-Garage	=	104EUR

Mietausfallwagnis:

19.800,00EUR	2,0%	=	396EUR
--------------	------	---	--------

Bewirtschaftungskosten insgesamt

3.478EUR

Das entspricht ungefähr

17,60%

Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

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

Einflussfaktoren

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

Einflussfaktoren

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

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

Laut Grundstücksmarktbericht 2022 des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal war mit den Daten der Kaufpreissammlung 2021 keine belegbare Ableitung von Liegenschaftszinsen möglich.

**Benachbarte
Gutachterausschüsse**

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser ermittelt:

Ein-, und Zweifamilienhäuser, Wohnfläche: durchschnittlich 195 m²
RND: durchschnittlich 34 Jahre 1,20% (Spanne -0,70 - 3,00%)

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die LZ für Eigenheime nur nachrichtlich aufgelistet werden. Die eingeschränkte Aussagekraft wird durch die sehr hohe Standardabweichung deutlich.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2023):

freistehendes EFH **1,50 - 4,00 %**

Ansatz Liegenschaftszins

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

2,00%

(Einstufungskriterien: durchschnittliche Grundstücksausnutzung, mittleres Mietniveau, mittlere Wohnlage in Stutensee-Friedrichstal, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittliche Restnutzungsdauer, vernachlässigte Instandhaltung, verwilderter Garten, Haus ist mit Möbeln, Hausrat und Sperrmüll ausgestattet). Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen seit der o. g. Ermittlungen ist berücksichtigt.

Beim Ansatz des Liegenschaftszinses ist außerdem die Tatsache berücksichtigt, dass die Immobilienpreise seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind. Dies ist insbesondere bei älteren und energetisch nicht sanierten Objekten festzustellen. Grund für die Preisrückgänge sind die stark gestiegenen Bauzinsen, der Ukraine-Krieg, die hohe Inflation und die wirtschaftlich unsichere Lage.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3
ImmoWertV)

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

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

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

34	Jahre	x	1.600EUR	=	54.400EUR
13	Jahre	x	50EUR	=	650EUR
					<hr/>
					55.050EUR

55.050 EUR	/	1.650 EUR	=	33,36
gerundet	=	33	Jahre	

Die mittlere RND beträgt: 33 Jahre

Ertragswertermittlung:**Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der vorgelegten Pläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Einfamilienwohnhaus:

Wohnfläche EG:	146,02	m ²
Zu Wohnzwecken	ausgebaute	
Fläche im KG:	62,89	m ²

Mietsituation

Das Anwesen ist seit etwa einem Jahr unbewohnt.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Für Stutensee gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

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

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76297 (Stutensee) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum

Mietpreise PLZ-Bereich 76297

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	STUNDEN-Intervall (90%)	
Alle Mietangebote	150	11,39 €	8,95 € - 14,29 €	40.123
Wohnungen	116 (99,2%)	11,44 €	9,05 € - 14,33 €	32.533 (81,1%)
<= 30 m²	6 (4,6%)	15,00 €	11,17 € - 23,00 €	21.208 (53,1%)
>30 - 60 m²	77 (70,8%)	11,74 €	9,85 € - 14,15 €	25.172 (62,7%)
>60 - 90 m²	41 (31,5%)	10,70 €	9,05 € - 13,25 €	25.513 (63,6%)
>90 - 120 m²	36 (27,7%)	11,29 €	9,01 € - 14,10 €	22.328 (55,6%)
>120 - 160 m²	5 (3,9%)	10,34 €	7,35 € - 12,30 €	20.864 (52,7%)
>160 m²	1 (0,8%)	12,00 €		20.702 (51,6%)
Häuser	14 (10,8%)	11,01 €	7,65 € - 14,17 €	7.590 (18,9%)
<= 90 m²				6.255 (15,6%)
>90 - 120 m²	6 (4,6%)	12,44 €	10,00 € - 14,17 €	6.500 (16,2%)
>120 - 160 m²	3 (2,9%)	10,17 €	9,73 € - 11,00 €	6.150 (15,4%)
>160 m²	5 (3,9%)	9,88 €	7,55 € - 11,74 €	5.860 (14,6%)

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

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

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige, ältere Einfamilienhäuser mit durchschnittlicher Wohnfläche in Stutensee-Friedrichthal bei etwa 8,70 Euro pro m² Wohnfläche. Diese Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) EFH	146,02	8,70EUR	1.270EUR
2) Zuschlag für die ausgebauten Räume im UG		-pauschal-	330EUR
2) PKW-Einzelgarage		-pauschal-	50EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 1.650EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 19.800EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -3.478EUR
Reinertrag			= 16.322EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 282.816EUR x 2,00%			= -5.656EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 10.666EUR
Barwertfaktor bei 33 Jahren RND 2,00% Liegenschaftszinssatz			x 23,99
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 255.877EUR
zzgl. Bodenwert			= 282.816EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 538.693EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -100.000EUR
Ertragswert			= 438.693EUR

6.5. Verkehrswert**Definition**

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	439.467EUR
ERTRAGSWERT	438.693EUR

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76297 Stutensee-Friedrichstal, Mannheimer Straße 11, Flst. Nr. 2112 -zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 440.000EUR
--

(in Worten: Vierhundertvierzigtausend Euro)

Anmerkung:

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

6.6. Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Altlasten: Laut schriftl. Auskunft des Landratsamts Karlsruhe vom 30.11.2023 sind für das Grundstück Flst. Nr. 2112 keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Verwalter: Es ist kein externer Verwalter vorhanden.

Mietsituation: Das Anwesen ist seit etwa einem Jahr unbewohnt.

Wohnpreisbindung: Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

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

Zubehör: Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.

Energieausweis: Es liegt kein Energieausweis vor.

Schlussfeststellungen

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



Ettlingen, 10.01.2024

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Grundstücksmarktbericht Bruchsal 2022
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2022

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude 1: Einfamilienhaus
 Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung
 Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe BGF
Kellergeschoss	5,795	x 11,420	=	66,18	157,53 m ²
	3,055	x 7,800	=	23,83	
	7,570	x 8,920	=	67,52	
Erdgeschoss	8,850	x 11,550	=	102,22	171,91 m ²
	7,700	x 9,050	=	69,69	
Dachgeschoss	5,925	x 11,550	=	68,43	160,94 m ²
	2,925	x 7,800	=	22,82	
	7,700	x 9,050	=	69,69	
Bruttogrundfläche des Einfamilienwohnhauses					490,38 m²

Gebäude 2: Einzelgarage
 Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung
 Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe BGF
Erdgeschoss	6,465	x 3,300	=	21,33	21,33 m ²
Bruttogrundfläche des Einzelgarage					21,33 m²

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Einfamilienhaus
Geschoss: Untergeschoss, Erdgeschoss
Fläche: Wohnfläche des Wohnhauses im UG und EG
Unterlagen: Baupläne vom Januar 1974
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Untergeschoss</u>							
Hobbyraum	5,195 x	2,900	=	15,07	29,85	0,45	29,40 m ²
	5,195 x	2,845	=	14,78			
Arbeitsraum	4,720 x	2,850	=	13,45	13,45	0,20	13,25 m ²
Flur zu 1/2 berücksichtigt	1,120 x	12,855	0,5 =	7,20	7,20	0,11	7,09 m ²
Badezimmer mit Sauna	2,760 x	3,715	=	10,25	10,25	0,15	10,10 m ²
Diele zu 1/2 berücksichtigt	2,060 x	3,005	0,5 =	3,10	3,10	0,05	3,05 m ²
Summe UG (ausgebaute Räume)							62,89 m²

Die Raumhöhe ist relativ gering. Die Belichtung ist unterdurchschnittlich, weshalb die Räume nicht bei der Wohnfläche, jedoch bei der Wertermittlung über einen Zuschlag berücksichtigt werden.

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

Erdgeschoss

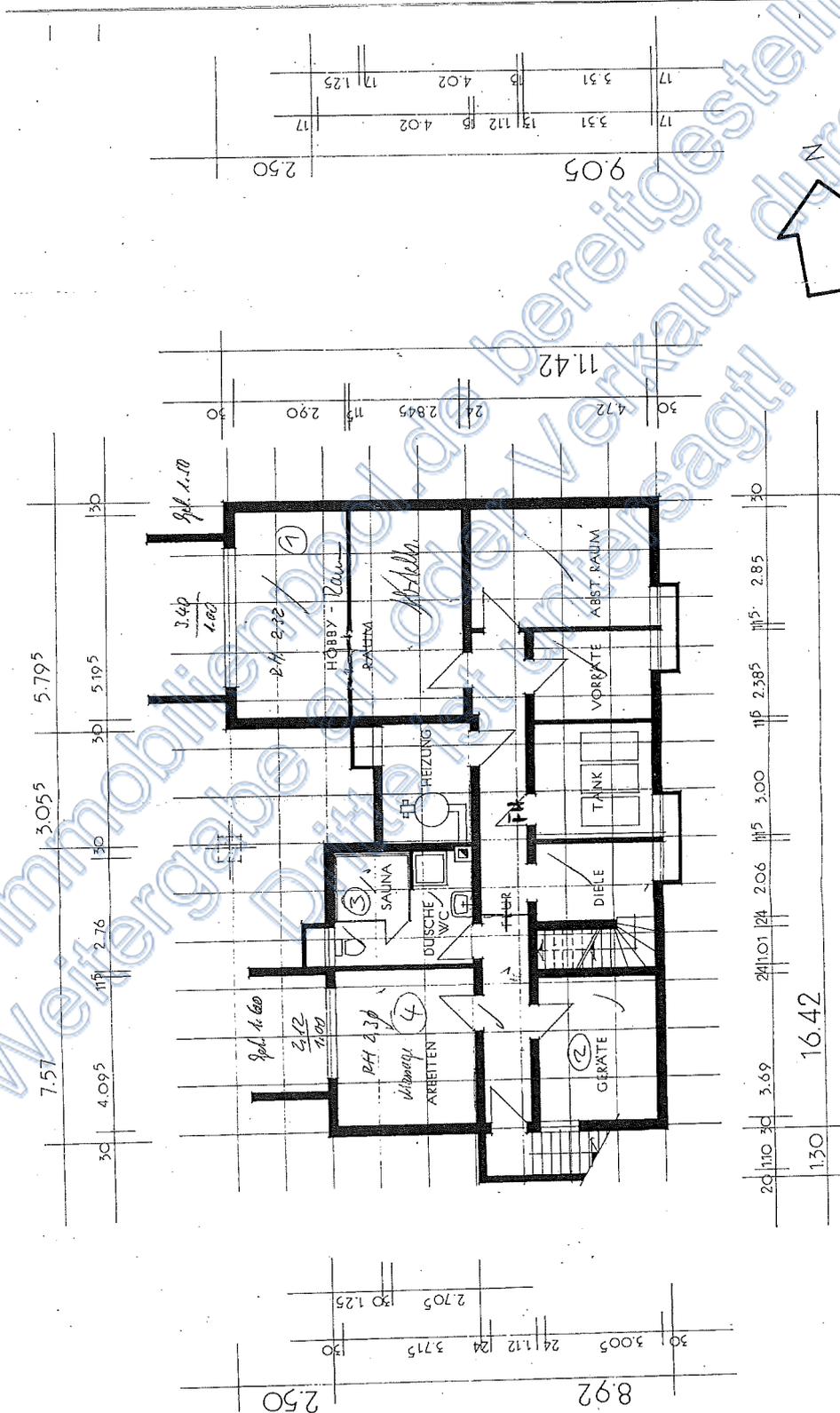
Eltern	4,020 x	4,290	=	17,25	17,25	0,26	16,99 m ²
Kind 1	2,940 x	4,020	=	11,82	11,46	0,17	11,29 m ²
	-0,600 x	0,600	=	-0,36			
Abstellraum	1,120 x	2,306	=	2,58	2,58	0,04	2,54 m ²
Flur	1,120 x	4,933	=	5,52	5,52	0,08	5,44 m ²
Kind 2	3,996 x	3,310	=	13,23	13,23	0,20	13,03 m ²
Badezimmer	2,107 x	3,310	=	6,97	6,97	0,10	6,87 m ²
Küche	2,993 x	3,310	=	9,91	9,91	0,15	9,76 m ²
Esszimmer	2,925 x	4,020	=	11,76	11,76	0,18	11,58 m ²
Diele	2,370 x	4,350	=	10,31	10,31	0,15	10,16 m ²
Wintergarten	2,925 x	3,500	=	10,24	10,24	0,15	10,09 m ²
Wohnzimmer	5,585 x	6,165	=	34,43	34,43	0,52	33,91 m ²
Gästezimmer	3,088 x	3,310	=	10,22	10,22	0,15	10,07 m ²
Garderobe	1,475 x	1,650	=	2,43	2,43	0,04	2,39 m ²
Gäste-WC	1,475 x	1,308	=	1,93	1,93	0,03	1,90 m ²
Summe EG							146,02 m ²

Summe der Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG

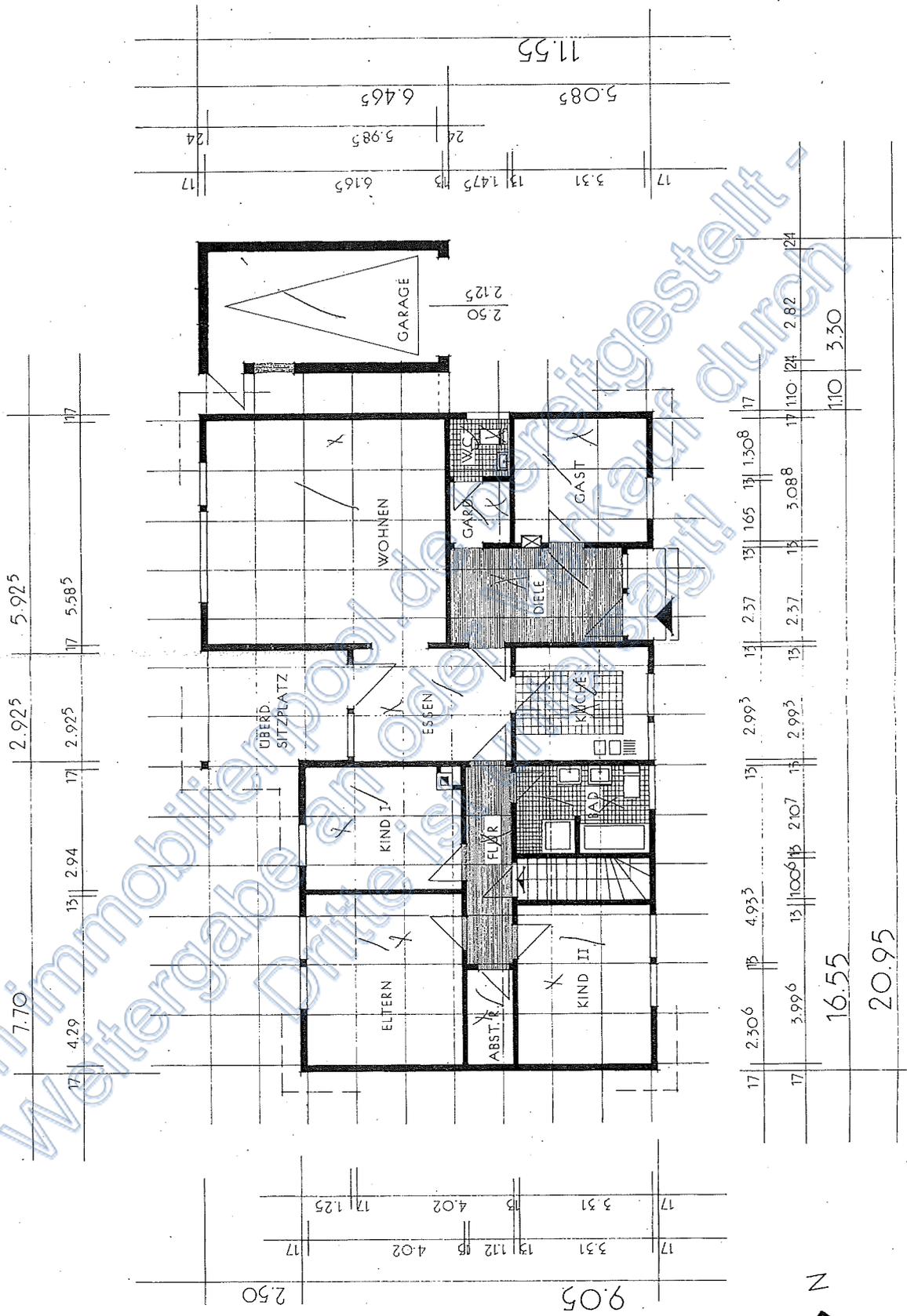
146,02 m²

Pläne; unmaßstäblich

Einfamilienhaus
Grundriss Untergeschoss



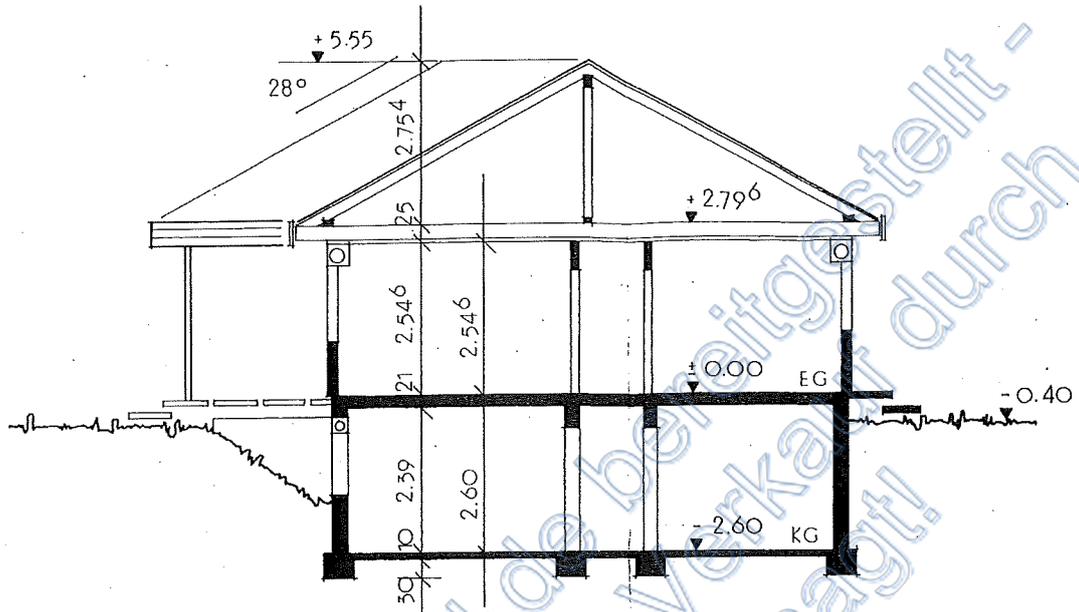
Grundriss Erdgeschoss



Von Immobilienportal.de bereitgestellt. Weitergabe an Dritte ist untersagt!



Gebäudeschnitt



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

Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76297 Stutensee-Friedrichstal, Mannheimer Straße 11

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude:

Einfamilienhaus, teils Typ 1.02 (EG, DG nicht
ausgebaut, unterkellert, freistehend)

Standardstufen in derzeitigem Zustand

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,5	0,5				23%	
Dächer		0,5	0,5			15%	
Außentüren und Fenster		1				11%	
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11%	
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%	
Fußböden		0,2	0,8			5%	
Sanitäreinrichtungen			1			9%	
Heizung			1			9%	
Sonst. techn. Ausstattung			1			6%	

Kostenkennwerte in EUR/m ² BGF	545	605	595	640	1050	100%
---	-----	-----	-----	-----	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert		Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	132	EUR/m ²	0,35
Dächer	15%	98	EUR/m ²	0,38
Außentüren und Fenster	11%	67	EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11%	72	EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	76	EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	31	EUR/m ²	0,14
Sanitäreinrichtungen	9%	63	EUR/m ²	0,27
Heizung	9%	63	EUR/m ²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	42	EUR/m ²	0,18
Kostenkennwert in EUR/m²		647	EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet				2,4