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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Prof. Dr. David Lorenz
Mitglied in den Gutachterausschüssen von Karlsruhe, Rastatt und Gaggenau – Website: www.sv-lorenz.net
VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Schwarzwaldhochstr. 47, 76571 Gaggenau, Tel. (07204) 8389, Fax (07204) 8105, E-mail: david.lorenz@sv-lorenz.net

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Az: 3 K 51/24

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

Der Verkehrswert für das **(mit Lagergebäuden mit Bürotrakt)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 14781 in 76189 Karlsruhe, Industriestraße 4 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **25.03.2025** ermittelt zu

EUR 2.275.000,00
(in Worten: Zwei Millionen zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro).

Gaggenau, 05.07.2025 **Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung**
Az (SV-intern): WG 182/25-76189

signiert von: Dr. David Philipp Lorenz | am: 05.07.2025 | mit: digiSeal® by secrypt

GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

Seite

I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen .. 3

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien 9

III. Wertermittlungsverfahren 11

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen 15

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz 19

VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung 22

VII. Gebäudebeschreibung 30

– Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau 41

VIII. Verkehrswertermittlung 42

– Bewertungsansatz 42

– Ermittlung Bodenwert 44

– Ermittlung Ertrags- bzw. Liquidationswert 45

– Hinweise zur Ertragswertermittlung 47

– Zusätzliche Angaben und Feststellungen 49

– Verkehrswert 50

IX. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)

- Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) . Anlage 1, Blatt 1-13
- Luftbild u. Lageplan ..... Anlage 2, Blatt 1- 2
- Planunterlagen ..... Anlage 3, Blatt 1- 5
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt ..... Anlage 4, Blatt 1- 5
- Grundbuchauszug ..... Anlage 5, Blatt 1- 8
- Mietvertrag ..... Anlage 6, Blatt 1-16
- Schreiben Antragsgegner v. 09.03.25 . Anlage 7, Blatt 1- 1

Das Gutachten umfasst 53 Seiten und 7 Anlagen mit 50 Blatt

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

I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **3 K 51/24**
Beschluss vom: 21.01.2025
In Sachen:

wg. ZVS Aufheb. d. Gemeinschaft

Bewertungsobjekt: **Lagergebäude mit Bürotrakt**
Flurstück-Nr.: 14781
Straße: Industriestraße 4
Ort: 76189 Karlsruhe.

Mietflächen*
(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen):

Halle 1	ca.	1.024	qm
Halle 1 (Büro-/Sozialräume EG./OG.)	ca.	410	qm
Halle 1 (Seitenanbau)	ca.	223	qm
Halle 2	ca.	1.602	qm
Halle 3	ca.	1.583	qm
Halle 4	ca.	1.964	qm
Mietflächen	**ca.**	**6.806**	**qm**

zuzügl. Technikflächen (Grundversorgung u. -entsorgung des Bauwerks) und nicht zur Mietfläche gehörende Verkehrsflächen (u.a. Treppen) sowie PKW-Stellplatzflächen;
zuzügl. Zugangs-/Zufahrtsbereiche;
zuzügl. Nebenanlagen und Freiflächen.

***Hinweis Mietflächen:**
Die vorgenannten Mietflächen wurden vom Sachverständigen überschlägig unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) ermittelt.
Grundlage für die überschlägige Ermittlung der Mietflächen waren die vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage 3) sowie die vom Sachverständigen im Ortstermin durchgeführten Kontrollmessungen.

Die Flächenangaben sind insgesamt plausibel. Für eine exakte Ermittlung der Mietflächen wäre ein kostenintensives, vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung notwendig. Dies war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens und ist nach derzeitigem Kenntnisstand des Sachverständigen wirtschaftlich auch nicht vertretbar. Nach sachverständigem Ermessen würde sich hierdurch auch keine wesentliche Abweichung von den vorgenannten, überschlägig ermittelten Mietflächen ergeben.

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

1. Auftraggeber/in:	Amtsgericht Karlsruhe Vollstreckungsgericht Schlossplatz 23, 76133 Karlsruhe.
1.a) Eigentümer/in:	Siehe Grundbuchauszug (Anlage 5).
1.b) Nutzer/Mieter:	Das Bewertungsobjekt war mit Ausnahme eines Abstell-/Lagerraumes (ehem. Kesselhaus) zum Stichtag gemäß Feststellung und Mitteilung im Ortstermin wie folgt genutzt: Vermietet an die mit befristetem Gewerberaummietvertrag vom 30.04. bzw. 02.05.2024 (siehe Anlage 6). Der Mietvertrag ist befristet bis zum 31.12.2036; der Mieter hat eine zweimalige Verlängerungsoption von jeweils 5 Jahren. **Hinweis:** Gemäß schriftlicher Mitteilung der Antragsgegnerseite (siehe Anlage 7) wird die Gültigkeit des Gewerberaummietvertrages angezweifelt; die rechtliche Klärung der Gültigkeit des Gewerbemietvertrages stehe noch aus. Der Sachverständige geht für die Wertermittlung davon aus, dass der von der Antragstellerseite vorgelegte Gewerberaummietvertrag gültig ist. Auf Nachfrage des Sachverständigen hat die Vertreterin der Mietpartei im Ortstermin erklärt, dass sie von einer Gültigkeit des Mietvertrages ausgehe und auch die im Mietvertrag vereinbarte Miete seit Mietvertragsbeginn (Mai 2024) leiste. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass eine abweichende mietvertragliche Regelung Bestand hat, so kann das vorliegende Gutachten dann auf dieser Grundlage ggf. aktualisiert werden.

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

Ein Abstell-/Lagerraum (ehem. Kesselhaus mit ca. 47 qm Nutzfläche) war zum Stichtag gemäß Angabe im Ortstermin eigengenutzt durch den Mit-/Eigentümer bzw. Antragsgegner.

2. Besichtigte Räume: Der Sachverständige stimmte den Begehungstermin mit den Beteiligten ab.

Besichtigt wurde das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen. Ein Server-Raum im OG. von Halle 1 konnte nicht besichtigt/begangen werden.

3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.
Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe - Vollstreckungsgericht - vom 21.01.2025.

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

Auszug aus dem Beschluss vom 21.01.2025:

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

- Antragstellerin -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

- Antragsgegner -

Prozessbevollmächtigte:

Prozessbevollmächtigte:

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Karlsruhe
- Anteil 2/3 zu ASt, Anteil 1/3 zu AGG- an

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
Karlsruhe	14781	Gebäude- und Freifläche	Industriestraße 4	10.003	53385

hat das Amtsgericht Karlsruhe am 21.01.2025 beschlossen:

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

Wertermittlungsstichtag/e:	**25.03.2025**
Qualitätsstichtag/e:	**25.03.2025**

4. Ortsbesichtigung: 25.03.2025
Beim **Ortstermin** (OT) waren anwesend:

der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

5. Unterlagen: Planunterlagen sowie Außen- und Innenbesichtigung des bewertungsrelevanten Anwesens;
Nutzungs-/Mietfläche/n geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden

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

Unterlagen; eine Überprüfung der Nutzungs-/Mietfläche/n bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß sämtlicher baulicher Anlagen mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens;
Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 25.03.2025;
Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen:

6.1 Grundbuchauszug vom 06.06.2024, Amtsgericht Maulbronn.

6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des örtl. Gutachterausschusses.

6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.

6.4 Gewerberaummietvertrag vom 30.04. bzw. 02.05.2024 (siehe Anlage 6).

6.5 Ehemaliger Gewerberaummietvertrag vom 03.03.2001.

6.6 Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage des Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.

7. Grundbuchdaten:

7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Karlsruhe, Blatt Nr. 53385.

7.2 Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen:

Lfd.Nr. 1:
Flurstück-Nr. 14781,

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

Industriestraße 4,
Gebäude- und Freifläche,
10.003 qm.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:
Siehe Grundbuchauszug, Anlage 5.

7.4 In Abt. II ist eingetragen:

Lfd.Nr. 1:
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Karlsruhe.

Hinweis: Für die Bewertung wird vom Sachverständigen unterstellt, dass das in Abt. II Nr. 1 eingetragene Vorkaufsrecht[1] zum Stichtag keinen zu berücksichtigenden, wertmindernden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes hat.

Lfd.Nr. 5:
Zwangsversteigerungsvermerk.

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

[1] Diese Einschätzung des Sachverständigen wird auch in der führenden, einschlägigen Fachliteratur vertreten: „Auch nach Pohnert soll sich ein Vorkaufsrecht eher werterhöhend als wertmindernd auf das belastete Grundstück auswirken, da zumindest ein Käufer vorhanden ist (wobei dieser aber nicht Käufer sein muss!). Pohnert räumt aber ein, dass eine abschreckende Wirkung des Rechts auf Dritte nicht abzustreiten sei und deshalb auch wertmindernd sein könne. Eine abschreckende Wirkung kann allenfalls die Marktgängigkeit einschränken, d.h. eine längere Vermarktungsdauer zur Folge haben, aber letztendlich nicht den Verkehrswert beeinflussen.“ (Kleiber/Fischer/Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien, Köln, Teil VIII, S. 3129)

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte seit Mitte der 80er Jahren nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl.I 1986, 2209), geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.8.1997 (BGBl.I 1997, 2081).

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

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

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

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

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

Die ImmoWertV wurde in 2021 novelliert und trat am 01.01.2022 in Kraft (BGBl.I 2021, Nr. 44, 2805) – nachfolgend als ImmoWertV 2021 bezeichnet. Der Gesetzgeber, unter Zuständigkeit des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat es dabei allerdings nicht bei einer „Novellierung" der bisherigen ImmoWertV belassen, sondern hat nunmehr mit der ImmoWertV 2021 ein umfassenderes Regelwerk geschaffen, welches nun auch die bisherigen Einzelrichtlinien in sich vereint.
Zur ImmoWertV 2021 gibt es zudem sogenannte Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), welche der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV enthalten. Diese Anwendungshinweise liegen in der finalen Fassung seit 20. September 2023 vor und werden vom Verordnungsgeber zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der ImmoWertV eröffnet ist.

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

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 **muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung** in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die ***nicht*** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, **an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.**
Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

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

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

III. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.
Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-)Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

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

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

Umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z.B. Grundsteuer, Versicherung/en, etc. bleiben dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vervielfältiger eingerechnet.
Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

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

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

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

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

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

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

Sowohl die Wahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen und Abwägungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung exakt den ermittelten Wert erzielen (BGH Urteil vom 10.10.2013 - III ZR 345/12; BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008 - V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741,1742 Rn. 11).
Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.

- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.

- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtenerstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.

- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden eben-

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

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

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrund-verhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.

- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.

- Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.

- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von

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

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

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

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

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

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

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

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

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.
In Bezug auf energetische Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen für den Gebäudebestand übernimmt das GEG die wesentlichen Regelungen der EnEV 2014/2016.

Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.
Die Durchführung von gem. EnEV bzw. GEG geforderten Gesamt-/Maßnahmen kann unwirtschaftlich sein. Befreiungen nach § 25 EnEV bzw. § 102 GEG sind bei unangemessenem Aufwand, der zu einer unbilligen Härte führt, möglich und müssen formal beantragt werden. Ausnahmen nach § 24 EnEV bzw. § 105 GEG bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kommen hinzu; ebenso kommen Befreiungen nach § 103 GEG in Betracht.

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

Die Entwicklung der energetischen Mindestanforderungen sowie der in Baupraxis und Forschung realisierten Effizienzniveaus wird in der nachfolgenden Abbildung exemplarisch am Beispiel einer Doppelhaushälfte dargestellt.

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

Entwicklung des energiesparenden Bauens[1]

Sofern in dem vorliegenden Gutachten auf eine baujahresgemäße energetische Beschaffenheit bzw. bauzeittypischen Wärmeschutz eines Gebäudes verwiesen wird, so stellt die obenstehende Abbildung den Bezugsrahmen her.

Energieausweis

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

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

[1] Quelle: Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP, Stuttgart, abrufbar über: www.ibp.fraunhofer.de/de/kompetenzen/energieeffizienz-und-raumklima/energiesparendes-bauen.html

VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:

1.1 Ort: Karlsruhe.

1.2 Ortsteil: Daxlanden.

1.3 Straße: Industriestraße 4.

Hinweis: Die Anlage 1 des vorliegenden Gutachtens enthält eine ausführlichere Beurteilung des Standortes mit Angaben zur amtlichen Statistik und wesentlichen Kennzahlen, etc.

2. Verkehrslage, Entfernung:

2.1 Lage an der Straße:
Mittelgrundstück.

2.2 Straßenqualität:
Ausgebaute Erschließungsstraße.

2.3 Entfernung zum Ortszentrum:
Marktplatz: ca. 7,1 km.

2.4 Durchschnittliche Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:
Bus und S-Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):
Bus: ca. 750 m;
S-Bahn: ca. 2,8 km.

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):
Autobahnanschluss A65: ca. 10 km; A5: ca. 9,6 km
Anschlusspunkt Großraumstrecke (L85 bei Bühl): ca. 45 km
ICE-Bahnhof (Karlsruhe):
ca. 7,5 km;
Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 42 km.

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

3. Wohnlage:	Keine Wohnlage.
4. Geschäftslage / Standorteignung (Industrie):	Gut bis sehr gut; AAA gem. Industrial-Score; Rang 56 von 400 gem. RIWIS MacroScore (siehe Anlage 1, Blatt 3 und 4).
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil:	Bauweise mit standorttypischen Nutzungen (Industrie, Produktion/Lager, Logistik, Büro) Offene Bauweise; Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort bzw. nahegelegen vorhanden; (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungsreichrichtungen).
6. Topographische Grundstückslage:	Ebene Lage.
7. Gestalt/Form/Größe:	Trapezförmig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2); Grundstücksgröße: 10.003 qm; Grundstückstiefe: bis zu ca. 125 m; Breite/Straßenfront: ca. 93,5 m.
8. Erschließungszustand:	8.1 Straßenausbau: Ausgebaute Erschließungsstraße. 8.2 Gehweg/e: beidseitig vorhanden.

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

8.3 Öffentliche Parkierung:
Im Straßenraum und in Parkbuchten.

8.4 Öffentliches Grün:
Unmittelbar vorhanden (Straße mit Baumbestand).

8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden.

8.6 Immissionen:
Industriegebietstypische Immissionen.

9. Ver-/Entsorgung: Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz, Anschlüsse für Wasser, Strom, Telefon und Kanalisation vorhanden;

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

10. Internet: Gemäß Breitbandatlas der Bundesnetzagentur[1] wird die Breitbandverfügbarkeit in der Lage des zu bewertenden Grundstücks bei ≥ 1.000 Mbit/s als unterdurchschnittlich und bei ≥ 100 Mbit/s als durchschnittlich eingestuft.

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

[1] Siehe: https://gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/start.html

11. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit: Grenzbebauung in einem Teilbereich des zu bewertenden Grundstücks vorhanden (Trafostation), sonst offene Bebauung;
augenscheinlich kein Überbau vorhanden.

Hinweis: Mittig auf der Grundstücksgrenze zu dem angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 14778 ist im rückwärtigen Grundstücksteil eine Trafostation zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden und des angrenzenden Grundstücks vorhanden. Schriftliche Unterlagen hinsichtlich der gemeinschaftlichen Nutzung der Trafostation liegen gem. Angabe im Ortstermin nicht vor.
Für die Wertermittlung wird unterstellt, hier kein „klassischer" Überbau i.S.v. § 912 BGB vorliegt, sondern dass es sich um eine Grenzanlage zur gemeinschaftlichen Nutzung handelt.

12. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normal tragfähiger Baugrund.

Für die Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen u./o. Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

13. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren: Kein Verfahren bekannt.

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

14. Denkmalschutz/
Schutzstatus:

Gemäß Amtsauskunft stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.

Die Fläche liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.

15. Entwicklungsstufe:

Baureifes Land.

16. Planungsrecht:

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde innerhalb des Geltungsbereichs des am 21.04.1967 rechtsverbindlich gewordenen, qualifizierten Bebauungsplans Nr. 336 mit der Bezeichnung „Rheinhafen - Süd".

Der Bebauungsplan enthält u.a. folgende Festsetzungen:
Art der baulichen Nutzung: GI = Industriegebiet gem. § 9 BauNVO;
Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ): 0,7;
Baumassenzahl (BMZ): 9,0.

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

17. Ordnungsrecht:

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

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

18. Baulast/en:	Gemäß Auskunft durch die Baubehörde lastet keine Baulast auf dem Bewertungsgrundstück.
19. Sonstige Rechte, Lasten u./o. Beschränkungen:	Keine bekannt.
20. Altlastenkataster:	Über ggf. bestehende Altlasten/Kontaminationen sowie über eine betreffende spezifische Gefahrenabschätzung liegen gem. Auskunft durch das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz bei der Stadt Karlsruhe vom 20.02.2025 folgende Amtserkenntnisse vor: „Das Grundstück befindet sich auf einer Fläche, die bei der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz unter der Bezeichnung „Altablagerung Auffüllung Rheinhafen" mit der Objektnummer 04193-000 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst ist. Im Zuge des Neubaus des Rheinhafens wurde das Gelände zwischen 1889 und 1993 mit dem Aushubmaterial der Hafenbecken aber auch Trümmerschutt, Bauschutt, Erdaushub, Straßenaufbruch usw. bis ca. 3 m aufgefüllt. Der Bereich der Industriestraße wurde ab 1958 bis ca. 1973 überwiegend mit Bauschutt, Aushub und Straßenaufbruch aus städtischen Bauprojekten und von privaten Anlieferungen aufgefüllt. Im Rahmen von Baumaßnahmen auf verschiedenen Grundstücken der erhobenen Fläche „Auffüllung Rheinhafen"

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

wurden anthropogene Auffüllungen, die z.T. schadstoffhaltig waren, angetroffen. In einer Bohrung im Bereich der Industriestraße wurden Schlacken angetroffen.

Des Weiteren ist das Grundstück unter der Bezeichnung „AS Kunststoffverarbeitung Bräuner" und der Objekt-Nummer 01669-000 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.
Auf der Fläche waren über mehrere Jahrzehnte verschiedene Betriebe ansässig. Von 1980 bis 1987 war die Firma Bräuner Kunststoffverarbeitung auf dem Grundstück tätig. Es liegen keine Anhaltspunkte auf einen erheblichen Einsatz von Gefahrstoffen vor. Das Objekt schied auf Grund der geringen Altlastenrelevanz aus der aktiven Altlastenbearbeitung aus und wurde archiviert.

Derzeit ist kein weiterer Handlungsbedarf gegeben. Im Zuge von Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, werden jedoch Untersuchungen zur abfalltechnischen Einstufung des anfallenden Aushubmaterials erforderlich."

Hinweis: Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Im Gutachten sind keine Kosten für entsprechende Untersuchungen u./o. eine mögliche Altlastenbeseitigung berücksichtigt.

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

21. Hochwassergefahren-
karte: Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb des bei HQ100[1] geschützten Bereiches und innerhalb von ausgewiesenen Überflutungsflächen. Auf mögliche rechtliche Einschränkungen bzw. Besonderheiten im Sinne von § 78 Wasserhaushaltsgesetz wird daher hingewiesen.

22. Höhere Gewalt bzw.
sonstige Naturgefahren: Überwiegend sehr geringes Risiko; Ausnahme: Hochwasser / Überschwemmung (siehe Anlage 1, Blatt 13, Naturgefahrenanalyse).

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

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

VII. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekt:

Lagergebäude mit Bürotrakt
Flurstück-Nr.: 14781
Straße: Industriestraße 4
Ort: 76189 Karlsruhe.

Baujahr/e:

Gemäß Angaben im Ortstermin u. vorliegenden Unterlagen:
Halle 1 ca. 1964/1974 (als Konservenfabrik), Seitenanbau ca. 1991;
Halle 2 ca. 1968; Halle 3 ca. 1991;
Halle 4 ca. 1972;
jeweils vereinzelt spätere Teil-/Modernisierungen und Instandsetzungen.

Dachform/en:

Hallen 1 bis 3: flachgeneigte Satteldächer; Halle 4 mit Kuppeldach;
Seitenanbau Halle 1 mit flachgeneigtem Pultdach.

Mietflächen*
(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen):

Halle 1	ca.	1.024	qm
Halle 1 (Büro-/Sozialräume EG./OG.)	ca.	410	qm
Halle 1 (Seitenanbau)	ca.	223	qm
Halle 2	ca.	1.602	qm
Halle 3	ca.	1.583	qm
Halle 4	ca.	1.964	qm
Mietflächen	**ca.**	**6.806**	**qm**

zuzügl. Technikflächen (Grundversorgung u. -ent-sorgung des Bauwerks) und nicht zur Mietfläche gehörende Verkehrsflächen (u.a. Treppen) sowie PKW-Stellplatzflächen;
zuzügl. Zugangs-/Zufahrtsbereiche;
zuzügl. Nebenanlagen und Freiflächen.

***Hinweis Mietflächen:**
Die vorgenannten Mietflächen wurden vom Sachverständigen überschlägig unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) ermittelt.

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

Grundlage für die überschlägige Ermittlung der Mietflächen waren die vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage 3) sowie die vom Sachverständigen im Ortstermin durchgeführten Kontrollmessungen.

Die Flächenangaben sind insgesamt plausibel. Für eine exakte Ermittlung der Mietflächen wäre ein kostenintensives, vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung notwendig. Dies war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens und ist nach derzeitigem Kenntnisstand des Sachverständigen wirtschaftlich auch nicht vertretbar. Nach sachverständigem Ermessen würde sich hierdurch auch keine wesentliche Abweichung von den vorgenannten, überschlägig ermittelten Mietflächen ergeben.

Gebäudenutzung/en:

Halle 1

EG.: Lagerflächen; Büro- und Sozialräume (u.a. Umkleiden, Sanitärräume); Seitenanbau (Palettenregallager);
Heizraum, Öltankraum;
Ehem. Kesselhaus (Abstell-/Lagerraum);
Gebäudezugänge, Zufahrten, Freiflächen, PKW-Stellplätze.

OG.: Büro- und Lagerräume, Sanitärraum, Server-Raum, Besprechungsraum m. Teeküche.

Halle 2

EG.: Lagerflächen;
Büro- und Sozialräume (mietereigene Halleneinbauten);
Gebäudezugänge, Zufahrt, Freiflächen.

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

Halle 3

EG.: Lagerflächen; Gebäudezugänge, Zufahrt, Freiflächen.

Halle 4

EG.: Lagerflächen; vollautomatisiertes Hochregallager und Büro- und Sozialräume (jeweils als mietereigene Halleneinbauten); Gebäudezugänge, Zufahrt, Freiflächen.

Geschosskonstruktion/en:	Überwiegend Stahlbeton- und Stahlstützen-/Konstruktion, teils Stahlbetonskelettbauweise.
Fundamente:	Stahlbeton.
Kellerwände:	Keine Unterkellerung vorhanden.
Außenwände/Fassade:	Teils Sichtbeton, teils Mauerwerk, teils Putzfassade, jeweils mit Anstrich; vereinzelt Trapezblechplattenbekleidung.
Innenwände:	Mauerwerk, Stahlbeton u./o. Stahlverbund, vereinzelt Leichtbauwände.
Geschossdecke/n:	Stahlbeton-/Massivdecke/n.
Treppe/n:	Einläufige Massivtreppe und halbgewendelte Massivtreppe, jeweils als Blockstufentreppe.
Aufzug:	Keine Aufzugsanlage vorhanden.

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

Türen/Tore:	Überwiegend Stahl-/Blechtüren, vereinzelt Leichtmetall-/Türelemente mit Isolierverglasung; teils Holz-/Innentürelemente bzw. furnierte Türelemente; Brandabschnittstüren; Hallenzufahrten überwiegend mit elektr. Schnelllauf- bzw. Rolltoren (mietereigen), teils Falttore.
Fenster:	Büro- und Sozialräume mit Kunststoff-/Isolierglasfenster, teilweise mit Rollladen; Fenster teils mit Vergitterung; Hallendächer jeweils mit Lichtkuppeln, vereinzelt baujahresgemäße Industrieverglasung.
Deckenflächen:	Überwiegend sichtbare Stahlverbundkonstruktion; Halle 4 mit Spannbetonkuppeln mit Bekleidung/Dämmung aus Holzwolle-/Leichtbauplatten; Büro- und Sozialräume überwiegend mit Putz/Tapete/Anstrich, teils Holz-/Deckenbekleidungen (Nut u. Feder), vereinzelt abgehängte Rasterdecken.
Wandfläche/n:	Teils Sichtbeton u./o. Mauerwerk mit Anstrich, teils Putz/Anstrich, teils Fliesenbeläge; Büro- und Sozialräume überwiegend mit Putz/Tapete/Anstrich; Sanitärräume mit Fliesen überwiegend raumhoch.
Bodenbeläge:	Teils Industrie-/Betonboden, teils Rohfußboden (Beton), teils Fliesenbeläge;

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

Büro- und Sozialräume mit Kunststoff-, Laminat- u./o. Fliesenbodenbelägen; teils mietereigene Bodenbeläge;
Sanitärräume mit Fliesenbelägen.

Heizung/Warmwasserversorg./ Kühlung:

Warmwasser-Zentralheizung/en (Heizmedium Öl, Baujahr ca. 1990 bzw. 1994); mit Heizkörper/Radiatoren mit Thermostatventilen im Bereich der Büro- und Sozialräume;
Hallen mit ölbefeuerten Warmluftrohranlagen (teils baujahresgemäß); vollautomatisiertes Hochregallager ohne Beheizung;
1 Öltank mit ca. 30.000 Ltr. Fassungsvermögen (FV) für die Hallen 1 bis 3; 1 Öltank (Erdtank) mit ca. 10.000 Ltr. FV für Halle 4;
Zentrale Warmwasserversorgung;
Büro- und Sozialräume teils mit mietereigenen Split-/Klimageräten.

Sanitäranlage/n:

Halle 1:
EG.: Herren-Waschraum mit mehreren Waschbecken, WCs mit Leichtbauabtrennungen und Urinalen sowie einer Einbaudusche mit Duschkabine;
Damen-Waschraum mit mehreren Waschbecken und WCs mit Leichtbauabtrennungen sowie einer Einbaudusche mit Duschkabine;
Waschmaschinenanschluss;
WC mit Handwaschbecken und WC;

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

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

Halle 4: Teeküche mit Zu-/Abfluss; 2 WCs mit Handwaschbecken und WC.

Elektroinstallation: Einfache bis durchschnittliche nutzungstypische E-Ausstattungen und E-Verteilungen (überwiegend mietereigen); in den Hallenbereichen offen verlegt;
Brandmeldeanlage/n;
Elektr. Zugangskontrolle;
Trafostation (zur gemeinschaftlichen Nutzung mit dem Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Flurstück-Nr. 14778).

Küche/Einbauküche/n: Mietereigene Teeküche/n vorhanden, ohne Bewertung.
Ein ggf. vorhandener Restwert der Einbau- bzw. Teeküche/n ist grundsätzlich nicht im Verkehrswert enthalten.

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

Besondere Einbauten: Diverse mietereigene Hochregale und Palettenregale; mietereigene, vollautomatisierte Hochregallager;
Mietereigene Verladerampen u. Rollstuhl-Rampe;
Mietereigene Bürocontainer inkl. Sanitäranlagen.

Dachkonstruktion/en: Hallen 1-3 jeweils flachgeneigtes Satteldach (Stahlverbundkonstruktion) mit Trapezblechplatten- u./o. Sandwichplatten-/Eindeckung sowie mit Kunststoff-/Lichtkuppeln;

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

	Halle 4 mit Spannbeton-Kuppeldach mit Oberlichtern; Hallenvordächer jeweils als Stahlkonstruktion mit Trapezblechplatteneindeckung; Seitenanbau Halle 1 mit flachgeneigtem Pultdach (Stahlkonstruktion) mit Trapezblechplatteneindeckung.
Grundrissgestaltung:	Die Hallen sind über Verbindungstore u. -Türen miteinander verbunden. Die Grundrissgestaltung ist für den derzeitigen Mieter funktionsgerecht, zeigt jedoch diverse Einschränkungen: u.a. geringes Maß an natürlicher Belichtung; unterdurchschnittliche Hallenhöhen (ca. 4 m – 6 m); teils Fliesenbodenbeläge mit deutlich unterdurchschnittlicher Bodentraglast; nur Halle 1 und Seitenanbau mit ebenerdigem Zufahrtstor; eingeschränkte Rangiermöglichkeiten für LKW auf dem Grundstück.
PKW-Stellplätze:	Mehrere befestigte PKW-Stellplätze vor Halle 1 vorhanden; zusätzl. Stellflächen im Bereich der Freiflächen vorhanden.
Energetische Qualität:	Ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden. Endenergiekennwert: keine Angabe möglich.

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

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

Außenanlagen: Gebäudezugänge, Zufahrten und Freiflächen befestigt, teils mit Betonpflastersteinen, teils Betonboden u./o. Asphalt;
PKW-Stellplätze befestigt überwiegend mit Mineralbeton, teils mit Betonpflastersteinen;
Überdachter Fahrradabstellplatz und Raucherbereich;
Diverse Einfriedungen und Stützmauern;
Massive Außentreppe im Bereich der Verladerampen;
Teilbereiche mit Zaunanlage, teils mit Grenzmauer;
Teilbereiche mit Bepflanzung u./o. Rasenbewuchs.

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

Abschließende Beurteilung

Gesamteindruck:	Das Bewertungsobjekt befand sich zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einem überwiegend baujahresgemäßen, teilweise teil-/modernisierten Zustand. Im Ortstermin waren deutliche, baujahresgemäße Abnutzungserscheinungen sowie überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf u./o. Instandhaltungsrückstau erkennbar (siehe Hinweise auf Seite 41, unten). Die baulichen Anlagen sind insgesamt überaltert und haben die für diese Gebäudeart gemäß ImmoWertV, Anlage 1 übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren bereits überschritten.
Unterhaltungszustand:[1]	Noch ausreichend.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[1] Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt nach folgender Abstufung:

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

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

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

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

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

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

Ausstattungsqualität:	Einfache bis mittlere nutzungstypische Ausstattungsqualität.
Vermiet-/Vermarktbarkeit bzw. Drittverwendung:	Stark eingeschränkt / deutlich unterdurchschnittlich. Das Bewertungsobjekt ist überwiegend auf die Bedürfnisse/Anforderungen des derzeitigen Mieters zugeschnitten. Die Vermietbarkeit bzw. Drittverwendungsfähigkeit des Bewertungsobjektes muss aufgrund der Überalterung der baulichen Anlagen in Verbindung mit den gegebenen Einschränkungen bezüglich der Grundrissgestaltung (siehe Hinweise auf Seite 36, oben) als deutlich unterdurchschnittlich beurteilt werden.

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

Hinweise zur Gebäudebeschreibung

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

Sämtliche Maschinen und Betriebsvorrichtungen, die nicht dem Betrieb der baulichen Anlagen dienen bzw. für deren Zweckbestimmung notwendig sind, sind bei der vorstehenden Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung nicht erfasst. Hierzu zählen insbesondere Büroeinrichtungen (Büromöbel, IT-Ausstattung, etc.), Küchen- u. Kantineneinrichtungen sowie nutzungsspezfisches Inventar wie z.B. Lagerbestände, Werkzeuge und Maschinen. Analog zu § 68 Abs. 2 Satz 2 Bewertungsgesetz (BewG) sind Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören (Betriebsvorrichtungen) nicht bei der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt; dies gilt selbst dann, wenn sie wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind.

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

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

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

Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau

Nachfolgende Mängel/Schäden bzw. nachfolgender Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf u./o. Instandhaltungsrückstau wurde im OT augenscheinlich vom Sachverständigen festgestellt u./o. gem. Eigentümer-/Mieter-/Bekunden bekannt:

Lagergebäude mit Bürotrakt

- Teil-/Instandsetzung Fassadenflächen (diverse Rissbildung, Ablösungen und Verfärbungen erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung der Kunststoff-/Isolierglasfenster (Einstellen/Nachstellen der Beschläge, ggf. Austausch von Fensterdichtungen);
- Teil-/Instandsetzung bzw. Ertüchtigung der Elektroinstallationen und Verteilungen;
- Instandsetzung der Hallenböden (Betonböden teils mit diversen Rissbildungen und Ablösungen; Fliesenböden mit diversen Schadstellen, Rissbildung und Ablösungen);
- Diverse Verputz-/Malerarbeiten in den Hallenbereichen;
- Verputz-/Tapezier-/Maler- sowie Bodenbelagsarbeiten in Teilbereichen der Büro- und Sozialräume;
- Mittelfristig Erneuerung der Heizzentrale/n notwendig;
- Teil-/Instandsetzung der Warmluftrohranlagen, ggf. Erneuerung in Teilbereichen;
- Teil-/Instandsetzung Außenanlagen;
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten.

Für die Verkehrswertermittlung wird **keine Wertminderung** wegen vorhandenem Instandsetzungs-/Reparaturbedarf u./o. Instandhaltungsrückstau angesetzt, weil die erforderlichen Arbeiten zum einen gemäß vorliegendem Mietvertrag überwiegend durch den Mieter auszuführen sind, und weil zum anderen für die Wertermittlung von einem mittelfristigen Abbruch der baulichen Anlagen ausgegangen wird. Während der angesetzten Restnutzungsdauer anfallende, unbedingt erforderliche und vom Eigentümer durchzuführende Arbeiten/Maßnahmen sind bei der Ertragswertermittlung über den Bewirtschaftungskostenansatz berücksichtigt.

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

VIII. Verkehrswertermittlung

Bewertungsansatz

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einem überwiegend baujahresgemäßen, teilweise teil-/modernisierten Zustand. Im Ortstermin waren deutliche, baujahresgemäße Abnutzungserscheinungen sowie überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf u./o. Instandhaltungsrückstau erkennbar.

Die baulichen Anlagen sind insgesamt überaltert und haben die für diese Gebäudeart gemäß ImmoWertV, Anlage 1 übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren bereits überschritten.

Nach sachverständigem Ermessen würde kein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer größere Investitionen zur Modernisierung/Sanierung der überalterten und mit diversen Einschränkungen in der Grundrissgestaltung behafteten baulichen Anlagen tätigen. Dies wäre nach Einschätzung des Sachverständigen unwirtschaftlich. Vielmehr würde ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer einen Abriss mit anschließender Neuerrichtung in Betracht ziehen.
Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil durch die vorhandenen baulichen Anlagen der Grund und Boden wirtschaftlich nicht optimal „ausgenutzt" ist und daher in seinem Wert vermindert ist (siehe Bodenwertermittlung, Seite 44). Durch die Freilegung des Grundstücks entsteht die Möglichkeit einer deutlich verbesserten Flächenausnutzung und damit auch einer Wertsteigerung des Grund und Bodens.

Es kommt daher für die Verkehrswertermittlung das sogenannte **Liquidationswertverfahren bei aufgeschobener bzw. gestreckter Liquidation zum Einsatz.**

Von einer „Liquidation" wird in den Fällen gesprochen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung

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

finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst nicht sinnvoll ist.

Um das durch die vorhandenen baulichen Anlagen „belastete" Grundstück wieder wirtschaftlich nutzen zu können, ist die Freilegung erforderlich. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb durch Berücksichtigung der üblichen Freilegungskosten Rechnung getragen werden, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.
(Siehe hierzu ausführlich: Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag; IV Rdn. 155 ff., Liquidationswertverfahren/Bodenwert von Grundstücken mit abbruchträchtiger Bausubstanz.)

Es wird für die Verkehrswertermittlung jedoch nicht von einer sofortigen, sondern von einer aufgeschobenen Liquidation ausgegangen, weil das Bewertungsobjekt zum Stichtag noch vermietet ist, genutzt wird und auch weiterhin noch nutzbar ist. Der vorliegende, befristete Mietvertrag endet frühestens am 31.12.2036 und hat damit zum Stichtag noch eine Restlaufzeit von mindestens rd. 11 Jahren und 9 Monaten.

Es wird daher unterstellt, dass die baulichen Anlagen in Verbindung mit den mieterseitig bereits durchgeführten und gem. Mietvertrag noch durchzuführenden Instandsetzungsmaßnahmen noch für weitere 11,75 Jahre nutzbar sind.

Bei einer aufgeschobenen Liquidation werden die am Wertermittlungsstichtag hypothetisch anfallenden Freilegungskosten in einer über die angesetzte Restnutzungsdauer diskontierten Höhe berücksichtigt.
Als „Gegenposition" wird die Wertsteigerung des Grund und Bodens berücksichtigt, welche durch die Freilegung und die damit verbundene Möglichkeit einer verbesserte Flächenausnutzung entsteht. Die Wertsteigerung errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Bodenwert bei üblicher Flächenausnutzung und dem Bodenwert bei der zum Stichtag gegebenen Flächenausnutzung (siehe § 43 ImmoWertV).

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

Ermittlung Bodenwert

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	14781	10.003,00 qm
Gebäude-/Freifläche		**10.003,00 qm**

Wertermittlungsstichtag: **25.03.2025**

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses - in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag
01.01.2025 qm/ebf. 110,00 €
Bodenrichtwertzone: 36206212 (B, G, WGFZ 2,5)

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

Bodenrichtwert (unbebaut) pro qm		110,00 €	
WGFZ-Umrechnung (x 0,86/1,72)		55,00 €	
Ermittelter Bodenwert in €/qm rd.		55,00 €	
Bodenwert	10.003,00 *	55,00 € =	550.165,00 €
Bodenwert gerundet	**10.003,00 qm**	**=**	**550.165,00 €**

Hinweise zur Bodenwertermittlung

WGFZ-Umrechnung:
Die übliche, wertrelevante Geschossflächenzahl[1] (WGFZ) in der Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Definition des Bodenrichtwertes 2,5; realisiert ist derzeit lediglich eine WGFZ in Höhe von rd. 0,72. Aufgrund dieser gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück deutlich abweichenden Flächenausnutzung wird eine Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Hilfe der für Karlsruhe ermittelten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten vorgenommen. Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen und Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht Karlsruhe (Kapitel 5.3.1) verwiesen.

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

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

[1] Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist ein Maß für die bauliche Ausnutzung eines Grundstücks. Die WGFZ drückt das Verhältnis zwischen der realisierten Geschossfläche und der Gesamtfläche des Grundstücks aus.

Ermittlung Ertrags- bzw. Liquidationswert

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	NKM jährlich
Halle 1	1.024	4,25	4.352,00	52.224,00 EUR
Halle 1 (Büro-/Sozialräume EG./OG.)	410	7,00	2.870,00	34.440,00 EUR
Halle 1 (Seitenanbau)	223	3,00	669,00	8.028,00 EUR
Halle 2	1.602	4,25	6.808,50	81.702,00 EUR
Halle 3	1.583	4,25	6.727,75	80.733,00 EUR
Halle 4	1.964	4,25	8.347,00	100.164,00 EUR
PKW-Stellplätze im Freien (pauschal)			300,00	3.600,00 EUR
Summe rd.	qm 6.806		30.074,25	360.891,00 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der NKM gem. Anlage 3, ImmoWertV:	18,00%	–	64.960,38 EUR
* jährlicher Reinertrag		=	295.930,62 EUR
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist). Bodenwert/-anteil * Liegenschaftszinssatz			
550.165,00	7,00%	–	38.511,55 EUR
* Ertrag der baulichen Anlagen		=	257.419,07 EUR
* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen geschätzt, rd.	11,75 Jahre		
* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und einem objektspezfisch angepassten Liegenschaftszins von	7,00%	*	7,830
* Ertragswert der baulichen Anlagen		=	2.015.591,32 EUR
* Bodenwert des bebauten Grundstücks		+	550.165,00 EUR
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		=	**2.565.756,32 EUR**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
* Abschlag (abgezinste Freilegungskosten)		–	537.404,00 EUR
* Zuschlag (abgezinste Wertsteigerung Grund und Boden)		+	248.454,51 EUR
* Marktangepasster Ertrags-/Liquidationswert		=	**2.276.806,83 EUR**
Marktangepasster Ertrags-/Liquidationswert (gerundet)		=	**2.275.000,00 EUR**

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

Abschätzung der Freilegungskosten

	Kubikmeter (m³) umbauter Raum rd./ca.		Abbruchkosten EUR/m³		
Hallen 1 bis 4	38.000	x	30,00 €	=	1.140.000,00 €
Außenanlagen (pauschal)				+	50.000,00 €
Summe Freilegunskosten				=	1.190.000,00 €
Abzinsungsfaktor, in Abhängigkeit von				*	0,4516
Restnutzungsdauer	11,75 Jahre				
Liegenschaftszinssatz: (objektspezifisch angepasst)	7 %				
Abgezinste Freilegungskosten				=	**537.404,00 €**

Hinweis Freilegungskosten

Die Ermittlung der Kubikmeter umbauten Raumes wurde überschlägig anhand der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt.
Die angesetzten Freilegungs- bzw. Abbruchkosten verstehen sich als überschlägige, grobe Schätzung[1] einschließlich der anfallenden Nebenkosten (wie z.B. Verladung, Abtransport, Deponiegebühren, etc.) und stehen unter dem Vorbehalt der Feststellung durch einen Spezialgutachter. Sie beziehen sich ausschließlich auf unbelastetes Material.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Bauteile/Baumaterialien baujahresbedingt mit Schad- und/oder Gefahrstoffen belastet sind und hierdurch zusätzliche Kosten für die Entsorgung von Sondermüll entstehen.

Sofern eine detaillierte Ermittlung der anfallenden Freilegungskosten seitens des Auftraggebers gewünscht wird, so muss hierzu ein speziell ausgebildeter Abrisskostengutachter hinzugezogen werden.

Ermittlung der Wertsteigerung des Grund und Bodens

	Grundstücksfläche (in qm)		Bodenwert (qm/ebf)		
Bodenwert bei üblicher WGFZ	10.003	x	110,00 €	=	1.100.330,00 €
Bodenwert bei vorhandener WGFZ	10.003	x	55,00 €	=	550.165,00 €
Differenz				=	550.165,00 €
Abzinsungsfaktor, in Abhängigkeit von				*	0,4516
Restnutzungsdauer	11,75 Jahre				
Liegenschaftszinssatz: (objektspezifisch angepasst)	7 %				
Abgezinste Wertsteigerung Grund und Boden				=	**248.454,51 €**

[1] Für die Abschätzung der Freilegungs- bzw. Abbruchkosten wurde u.a. folgende Quelle herangezogen: Baukosten 2024/2025, Band 1: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung , 25. Auflage, 2024.

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

Hinweise zur Ertragswertermittlung

Mietansätze:
Das Bewertungsobjekt ist gemäß Angabe im Ortstermin und vorliegendem Mietvertrag (siehe Anlage 6) zum Stichtag zu einer jährlichen Nettokaltmiete in Höhe von € 30.000,- vermietet. Das Bewertungsobjekt ist damit nach Einschätzung des Sachverständigen auf einem niedrigen, für das Bewertungsobjekt marktüblichen Mietniveau vermietet.
Zur Ermittlung des marktüblichen Mietniveaus für das Bewertungsobjekt wurden vom Sachverständigen u.a. folgende Quellen herangezogen:

- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2024, herausgegeben von: Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe;
- Gewerbemarktbericht Karlsruhe 2024 („IndustrialBundle"), herausgegeben von: IndustrialPort GmbH, Idstein;
- RIWIS-Standortreport Gewerbe/Logistik: Karlsruhe, herausgegeben von: Bulwiengesa AG, München;
- Angebotsmietenauswertung (IS24 Mietpreise) für Gewerbeimmobilien in Karlsruhe, erhältlich über: on-geo GmbH, Erfurt.
- Gewerblicher Mietspiegel 2024 IHK Bezirk Karlsruhe, herausgegeben von: IHK Karlsruhe (siehe nachfolgende Abbildung).

Auszug Gewerblicher Mietspiegel 2024 IHK Bezirk Karlsruhe (Seite 21)

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

Liegenschaftszinssatz:
Zur Festlegung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes wurde vom Sachverständigen auf die Angaben aus dem Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2024 zurückgegriffen. Der Immobilienmarktbericht weist für Gewerbe- und Industriegebäude auf S. 64 eine Liegenschaftszinssatzspanne von 2,5% bis 7,5% aus. Der Mittelwert der ausgewiesenen Spanne liegt somit bei 5,0%.

Die Ertragsfähigkeit des Bewertungsobjektes ist stark abhängig von der Bonität bzw. wirtschaftlichen Situation des derzeitigen Mieters. Bei einem Ausfall des Mieters erscheint eine Anschlussvermietung zu vergleichbaren Konditionen nur schwer realisierbar.
Insbesondere aufgrund dieses hohen Vermietungsrisikos bzw. der als deutlich unterdurchschnittlich eingeschätzten Vermietbarkeit bzw. Drittverwendungsfähigkeit des Bewertungsobjektes wurde vom Sachverständigen ein im oberen Bereich der vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Spanne liegender, objektspezifischer Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 7,0% als markt- und sachgerecht angesehen. Nach sachverständigen Ermessen wird das Bewertungsobjekt mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 7,0% zum Wertermittlungsstichtag angemessen beurteilt.

Restnutzungsdauer:
Die baulichen Anlagen sind insgesamt überaltert und haben die für diese Gebäudeart gemäß ImmoWertV, Anlage 1 übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren bereits überschritten. Die angesetzte Restnutzungsdauer von 11,75 Jahren orientiert sich an der Restlaufzeit des bestehenden Mietvertrages.

Bewirtschaftungskosten:
Die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten wurden (analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses) auf Grundlage der als Anlage 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) veröffentlichten Modellwerte für Bewirtschaftungskosten abgeleitet.

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

Zusätzliche Angaben und Feststellungen

In dem Schätzauftrag des Gerichtes wird um zusätzliche Angaben und Feststellungen gebeten:

a) Mieter/Pächter:
Das Bewertungsobjekt war mit Ausnahme eines Abstell-/Lagerraumes (ehem. Kesselhaus) wie folgt genutzt: Vermietet an die

mit befristetem Gewerberaummietvertrag vom 30.04. bzw. 02.05.2024 (siehe Anlage 6). Der Mietvertrag ist befristet bis zum 31.12.2036; der Mieter hat eine zweimalige Verlängerungsoption von jeweils 5 Jahren.

Ein Abstell-/Lagerraum (ehem. Kesselhaus mit ca. 47 qm Nutzfläche) war zum Stichtag gemäß Angabe im Ortstermin eigengenutzt durch den Mit-/Eigentümer bzw. Antragsgegner.

b) Gewerbebetrieb:
Es wird ein Gewerbebetrieb (Schrauben- und Werkzeughandel) geführt.

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen:
Es sind keine eigentümereigenen Maschinen- u. Betriebseinrichtungen vorhanden. Das vorhandene, umfangreiche Betriebsinventar befindet sich gem. Angabe im Ortstermin ausschließlich im Eigentum des Mieters.

d) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
Zum Stichtag keine bekannt.

e) WEG-Verwalter:
-

Werteinfluss von Rechten und Belastungen

Das in Abt. II Nr. 1 eingetragene Vorkaufsrecht hat zum Stichtag keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes. (Siehe Hinweise auf Seite 8 des vorliegenden Gutachtens.)

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

Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

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

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

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

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

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

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

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

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

Das **Vergleichswertverfahren** - eine gem. BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. vom 18.9.1986 - III ZR 83/85 -, EzGuG 4.111; vom 6.11.1958 - III ZR 147/57 -, EzGuG 11.15) anerkannte Schätzmethode - basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.
Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb z.B. dem Sachwertverfahren überlegen, bei dem der ermittelte (vorläufige) Sachwert ggf. noch durch Marktanpassungszu- oder –abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanpassung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen.
Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zeitnah zum Wertermittlungsstichtag in ausreichender Anzahl bekannt sein und die Wertermittlungsobjekte müssen auch hinreichend vergleichbar sein. Bei einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten und insbesondere auch bei heterogenen Grundstücksqualitäten kann das Vergleichswertverfahren keine sachgerechte Anwendung finden.

Das **Liquidationswertverfahren** gem. § 20 Abs. 1 WertV bzw. § 16 Abs. 3 ImmoWertV 2010 bzw. § 40 Abs. 5 Nr. 3 ImmoWertV 2021 findet dann Anwendung, wenn die ausgeübte bauliche Nutzung in einem wirtschaftlich nicht „reparablen" Missverhältnis zum Bodenwert steht, der sich für das unbebaute Grundstück ergibt. Dies kann verschiede Ursachen haben, u.a. wenn die bauliche Anlage nicht mehr nutzbar ist oder aufgrund Überalterung ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, oder wenn die bauliche Anlage zwar nutzbar ist, jedoch eine wirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist, z.B. aufgrund eines erheblichen und dauerhaften Leerstandes mit entsprechenden Ertragsausfällen oder eines Instandhaltungsrückstaus, dessen Behebung unwirtschaftlich ist (siehe: Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag; IV Rdn. 166).

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

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV und gemäß führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert mit Hilfe des Liquidationswertverfahrens ermittelt.

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

Der Verkehrswert für das **(mit Lagergebäuden mit Bürotrakt)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 14781 in 76189 Karlsruhe, Industriestraße 4 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **25.03.2025** ermittelt zu

EUR 2.275.000,00
(in Worten: Zwei Millionen zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro).

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

Gaggenau, 05.07.2025 Der Sachverständige

Hinweis: Die digitale Ausfertigung des Gutachtens enthält statt einer eigenhändigen Unterschrift die qualifizierte elektronische Signatur des Sachverständigen.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und/oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 1**

Übersichtskarte und näheres Umfeld

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

Quelle: bulwiengesa AG, OpenStreetMap

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 2**

Steckbrief Karlsruhe

Karlsruhe, zwischen Schwarzwald, Südpfalz und Elsass gelegen, ist nach Einwohnern hinter Stuttgart und Mannheim die drittgrößte Stadt in Baden-Württemberg. Die ehemalige badische Haupt- und Residenzstadt ist Oberzentrum sowie Zentrum der Region Mittlerer Oberrhein, die den drittgrößten Ballungsraum in Baden-Württemberg bildet. Karlsruhe zählt 308.707 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 168.488 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,83 Personen beträgt. Karlsruhe ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) innerhalb des Verdichtungsraumes Karlsruhe/Pforzheim.
Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt auf 421 Personen. Damit weist Karlsruhe im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine überdurchschnittlich hohe Abwanderung auf. Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 37,8% der ansässigen Haushalte auf Gemeindeebene im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 31% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 31,2% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Die Kaufkraft pro Einwohner liegt 2025 gemäß GfK auf Ebene Gemeinde bei 29.623 EUR, im Bundesland Baden-Württemberg bei 31.233 EUR und in Deutschland bei 29.566 EUR.

Am 30.6.2024 wurden 189.689 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (SvB) mit dem Arbeitsort Karlsruhe registriert. Gleichzeitig wurden 127.332 SvB mit dem Wohnort Karlsruhe gezählt. Damit beträgt der Pendlersaldo 62.316, welcher sich aus insgesamt 111.611 Ein- und 49.295 Auspendlern ergibt. Dabei hat sich die Anzahl SvB (Arbeitsort) seit 2019 um 6,1% (Deutschland: 4,3%) verändert. Es wurden im Jahresdurchschnitt 2024 total 8.392 Arbeitslose gemeldet. Gegenüber 2019 entspricht dies einer Veränderung von 27,6% - auf nationaler Ebene ergab sich eine Veränderung von 23%.

Auf Ebene Stadtkreis wurden im Jahr 2023 14.804 Betriebe gezählt, die sich auf insgesamt 13.583 Unternehmen verteilen. Diese liegen 2022 hinsichtlich ihrer Produktivität, gemessen am Bruttoinlandprodukt (BIP) je Erwerbstätigen, mit 102.000 EUR vor Deutschland mit 85.000 EUR. Das nominale BIP ist dabei von 2010 bis 2022 um 50,5% gewachsen; dies im Vergleich zu einer Veränderung von 50,3% auf nationaler Ebene. Gemessen an der Bruttowertschöpfung (BWS) je Erwerbstätigen zeigte sich im Jahr 2022 der 2. Sektor mit 168.100 EUR am produktivsten (Deutschland: 97.100 EUR). Unterteilt nach Wirtschaftsabschnitten (WZ2008) weist der Abschnitt «Verarbeitendes Gewerbe» mit 181.596 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2022: 66,9%) die höchste Produktivität auf, gefolgt von den Abschnitten «Produzierendes Gewerbe» mit 168.149 EUR (BWS Wachstum 2010 - 2022: 72,2%) und «Unternehmensdienstleister» mit 102.579 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2022: 33,9%).
Gemessen an der Anzahl SvB ist die Branche «Unternehmensdienstleistungen» mit 56.528 SvB und einem Gesamtanteil von 29,8% die dominierende Branche auf Kreisebene. Danach folgen die Branchen «Admin., soziale u. öffentl.nahe Dienste» mit 51.205 SvB (27%) sowie «Verkauf» mit 18.494 SvB (9,7%).
Auf kommunaler Ebene liegt der Hebesatz für die Gewerbesteuer im Jahr 2023 bei 450. Auf Ebene Bundesland reicht die Spannweite derweil von 265 bis 450 und in Deutschland von 200 bis 700.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Stadtkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 5,2% oder 16.000 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Haushaltsebene wird derzeit mit einer Veränderung von 9,4% bzw. einer Zunahme von 17.534 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%). Bezugnehmend auf den Arbeitsmarkt rechnet das BBSR bei seiner Prognose bis 2040 auf Ebene Raumordnungsregion Mittlerer Oberrhein mit einer Abnahme der Erwerbspersonen um -5,8% (Deutschland: -7%). Dazu trägt insbesondere die Abnahme bei der Altersklasse 50+ von -23.200 Erwerbspersonen bei.

Quelle: Fahrländer Partner (FPRE) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 3**

Standorteignung für Industrieimmobilien (Einstufung nach IndustrialPort)

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

Quelle: IndustrialPort GmbH & Co. KG, Stand: 31.12.2024

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 4**

Standorteignung für Industrieimmobilien (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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

Quelle: bulwiengesa AG

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 5**

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

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

Quelle: Prognos AG

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 6**

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

Der Zukunftsatlas ist ein Ranking der 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Seit 2004 überprüft der Zukunftsatlas alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen – anhand ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren – und stellt sie in einem bundesweiten Ranking einander gegenüber.
Die Gesamtkarte zeigt die Zukunftschancen und -risiken der Regionen im Deutschlandvergleich auf. Für weitere Informationen zu Methoden, Hintergründen, Nutzen und Analysepaketen siehe www.prognos.com/zukunftsatlas.

Die Stadt Karlsruhe erreicht Rang 23 und wird als Region mit sehr hohen Chancen eingestuft.

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

Quelle: Handelsblatt und Prognos AG

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 7**

Kennzahlen

Stadtkreis	2018	2023	Δ	Δ DE
Bevölkerung	313.092	309.954	-1,0%	2,0%
Anzahl Haush.*	173.400	168.425	-2,9%	3,0%
Ausländerant. (Kreis)	19,5%	20,5%	1,0%p.	3,1%p.
Beschäftigte*	178.807	189.689	6,1%	4,3%
Arbeitslose*	6.575	8.392	27,6%	23,0%
ALQ*	3,5%	4,50%	1%p.	1%p.

(2018/2024)

Kreis	2018	2023	Δ	Δ DE
Anzahl Betriebe	15.085	14.804	-1,9%	3,0%
Anzahl Unternehmen	13.868	13.583	-2,1%	-3,4%

Branchenvielfalt	vielfältig
Betriebsgründungen (2019 -2023)	2.470
Gründungsdynamik	überdurchschnittlich

	PLZ 76189	Gemeinde
Kaufkraft pro Einwohner (2025)	26.704	29.623
Kaufkraft pro Einwohner (Index, 2025)*	90,5	100,2
Einzelhandelskaufkraft (Index, 2024)*	89,5	94,9
Einzelhandelsumsatz (Index, 2024)**	75,1	118,5
Einzelhandelszentralität (Index, 2024)***	83,8	124,9

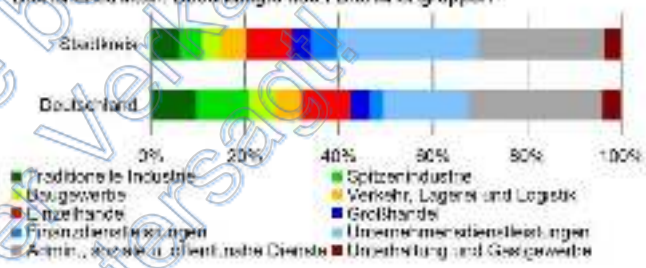
* Kaufkraft / Kaufkraft DE, ** Umsatz / Umsatz DE, *** EH-Umsatz / EH-Kaufkraft

	Gemeinde	DE
Hebesatz Gewerbesteuer (2023)	450	200 - 700

Kernbranchen 2023: Stadtkreis

		Anzahl SvB*
Erbr. von Dienstleistungen der IT	17.996	9,5%
Gesundheitswesen	14.351	7,5%
Öff. Verwaltung, Verteidigung; (...)	14.222	7,5%
Detailhandel	11.097	5,9%
Verwaltung/Führung von Unterm. (...)	9.150	4,8%
Grosshandel	7.709	4,1%
Aufgeführte Kernbranchen	67.619	35,8%
Übrige Branchen	122.552	64,4%
Total	190.171	100,0%

Branchenstruktur: Beschäftigte nach Branchengruppen



Nachfragersegmente

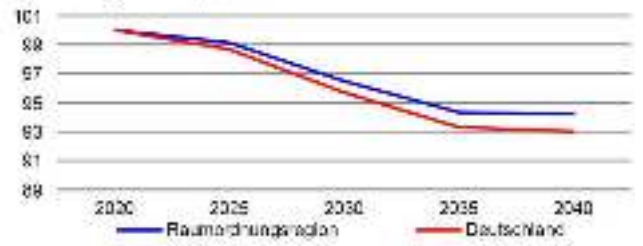
Büromarkt 2023	Stadtkreis	DE	Δ (in %p.)
1 Dienstleistungszentralen	4,4%	8,3%	-3,9
2 Lokale Dienstleister	22,8%	16,7%	6,1
3 Kreative Denker	13,7%	15,9%	-2,3
4 Back Offices	4,8%	3,2%	1,6
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	31,1%	34,5%	-3,4
6 Diskrete Berater	15,7%	17,0%	-1,3
7 Spezialisierte Performer	0,4%	0,7%	-0,3
8 Hauptsitze	6,4%	4,2%	4,2
9 Exclusive Prestigeoffices	0,6%	0,5%	0,5

EH-Flächenmarkt 2023	Stadtkreis	DE	Δ (in %p.)
1 Dienstleistungsverkäufer	14,3%	19,2%	-4,9
2 PW-Versorger	2,1%	8,7%	-6,6
3 Nahversorger	15,5%	26,0%	-10,5
4 Spezialgeschäfte	29,0%	18,1%	11,0
5 Standortgeneralisten	6,9%	8,3%	1,6
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	3,7%	3,2%	0,5
7 Filialisierte Shoppingmagnete	17,9%	8,4%	9,5
8 Fachmärkte	4,6%	5,9%	1,4
9 Waren- und Kaufhäuser	1,5%	2,3%	-0,8

Perspektiven Raumordnungsregion	2020 - 2040		p.a.
Erwerbspersonen	-32.300	-5,8%	-1.615
bis unter 30 Jahren	-9.800	-8,2%	-490
30 bis unter 50 Jahren	600	0,3%	30
50 Jahre und älter	-23.200	-11,8%	-1.160
Bevölkerungswachstum (Kreis)	16.000	5,2%	842
Veränderung Anzahl Haush. (Kreis)	17.534	9,4%	923

Quelle: BBSR, Fehrländer Partner.

Entwicklung Erwerbspersonen



Quellen: BBSR, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, INBAS FPRE (Datenstand: 31. März 2025).

Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 8**

Anbindung öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV) (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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

Die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsträger stellt einen wichtigen Standortfaktor dar. Basierend auf dem Baublock−Raster wird modellhaft die Versorgung jedes einzelnen Baublocks mit öffentlichen Verkehrsträgern berechnet. Zur Klassifizierung dienen eine Distanzkomponente für die fußläufige Erreichbarkeit und ein Gewichtungsfaktor nach Haltestellentyp.

Folgende Haltestellentypen werden in die Berechnung einbezogen:

Haltestellentypen

Verkehrsträger	fußläufige Distanz	Gewichtungsfaktor
Bus	400 m	1,0
Tram	600 m	2,0
U-Bahn	800 m	3,0
S-Bahn	800 m	3,0
DB (Zug)	1000 m	4,0

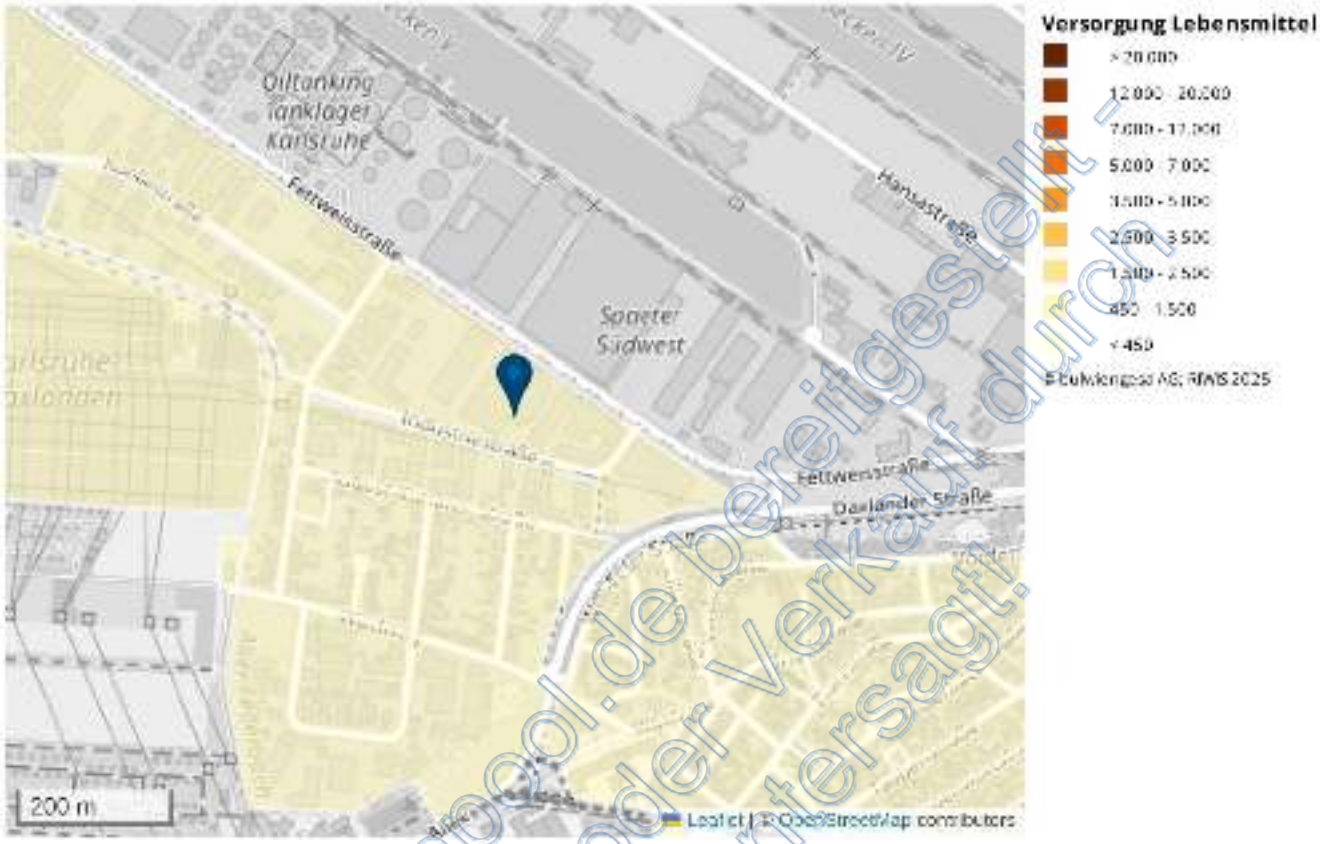
- Jedem Haltepunkt wird gemäß seines Verkehrsträger ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen
- Berücksichtigung der Anzahl der Linien (Fahroptionen)
- keine Berücksichtigung der Taktung (Häufigkeit der Fahrten)

Interpretationshilfe
Ein Baublock mit eingeschränkter Anbindung hat meist nur wenige Haltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit, oder nur von geringer Attraktivität (z.B. Bus), während eine gute oder sehr gute Anbindung eine Vielzahl von Möglichkeiten aufweist, die ggf. auch von höherer Attraktivität sind (S−/U−Bahn etc.). So kann z.B. ein Standort mit direkter U−Bahn−Anbindung dennoch relativ mittelmäßig bewertet sein, wenn hier keine weiteren Verkehrsträger oder Linien angesteuert werden können.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 9**

Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel, Einstufung nach bulwiengesa AG



Die Versorgungsgradkarte gibt die Summe der fußläufig erreichbaren Verkaufsfläche (VKF) im Lebensmitteleinzelhandel (LEH) an. Diese wird auf Baublockebene dargestellt und ermöglicht so einen strukturierten Blick auf das Nahumfeld.

Die Verkaufsstellen des LEH werden nach bestehenden und geöffneten Einheiten selektiert, wobei eine Auswahl auf bestimmte Betriebstypen vorgenommen wird, da v.a. die vollständige Verfügbarkeit von Kleinstanbietern (Bäcker, Metzger, Obst &Gemüsehändler, Feinkost etc.) nihht gewährleistet werden kann.

Folgende Betriebsformen werden in die Berechnung einbezogen:
- Lebensmittel−Discounter
- Biomarkt (v.a. Ketten, meist > 350qm)
- Supermarkt
- Verbrauchermarkt
- SB−Warenhaus

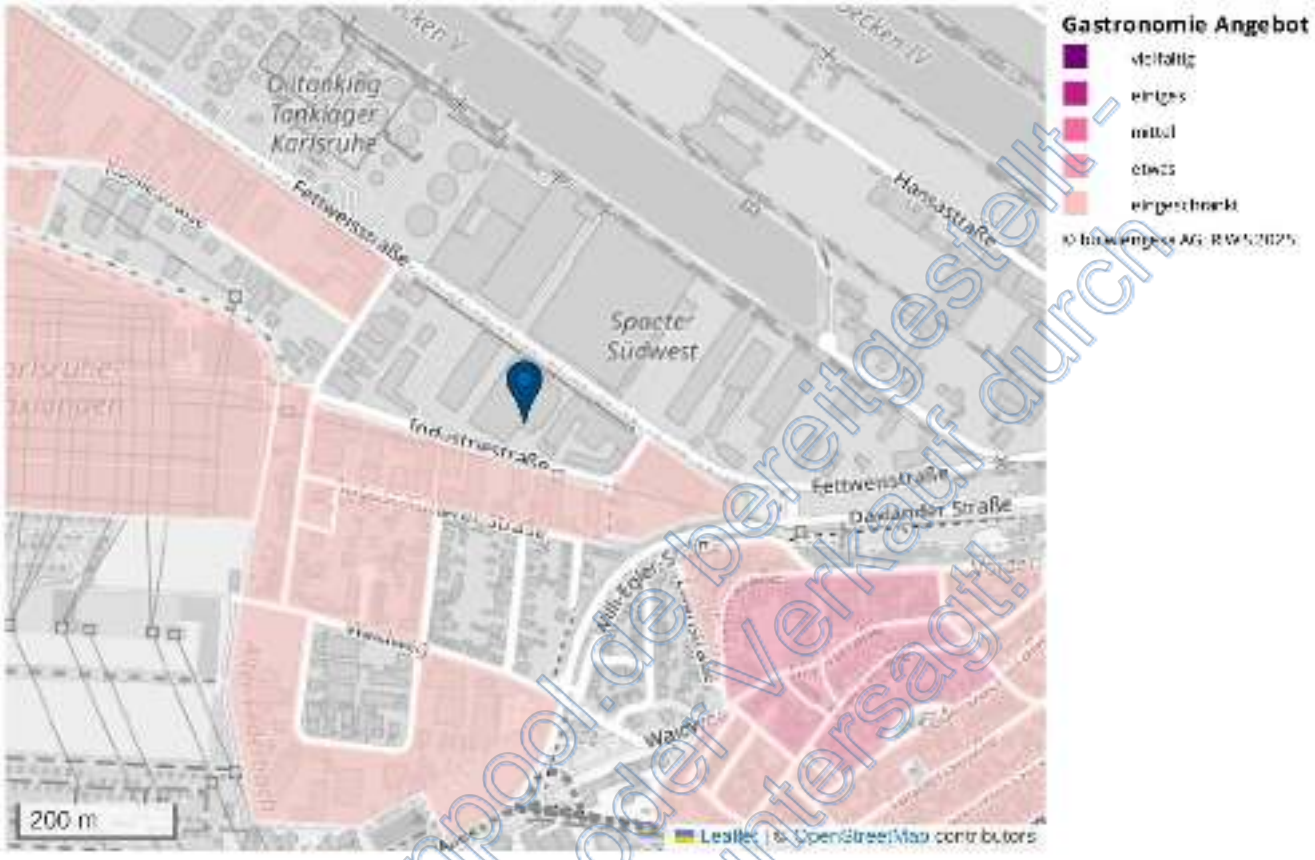
Um jede Verkaufsstelle wird ein Buffer (Umkreis) von 700m Luftlinie gezogen, dies entspricht in der Regel einer fußläufigen Erreichbarkeit und ermöglicht somit die Analyse der Versorgungsdichte auf Baublockebene. In der Ergebniskalkulation werden die Verkaufsflächen aller vom Baublock geschnitten LEH−Buffer summiert, unabhängig von der Größe der Überlappung. Die Darstellung "Dichte als Summe der Verkaufsfläche" erfolgt in 9 Klassen.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 10

Angebot Gastronomie, Einstufung nach bulwiengesa AG



Mit Hilfe der POI (points of interest) aus dem Datenangebot von OpenStreetMap wird die Nähe und der Versorgungsrad durch Gastronomie dargestellt. Hierbei wurden bewusst auch relevante Gastronomieeinrichtungen für die Abendgestaltung einbezogen, da hiermit eine Art Urbanität mit ausgedrückt werden soll. Folgende Typen werden berücksichtigt:

Typ	Distanz	Gewichtungsfaktor
Café, Pub, Bar	100 m	3
Restaurant	100 m	2
Biergarten, Fast-Food	100 m	1
Club	100 m	1

- jedem Punkt wird gemäß seines Typs ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen

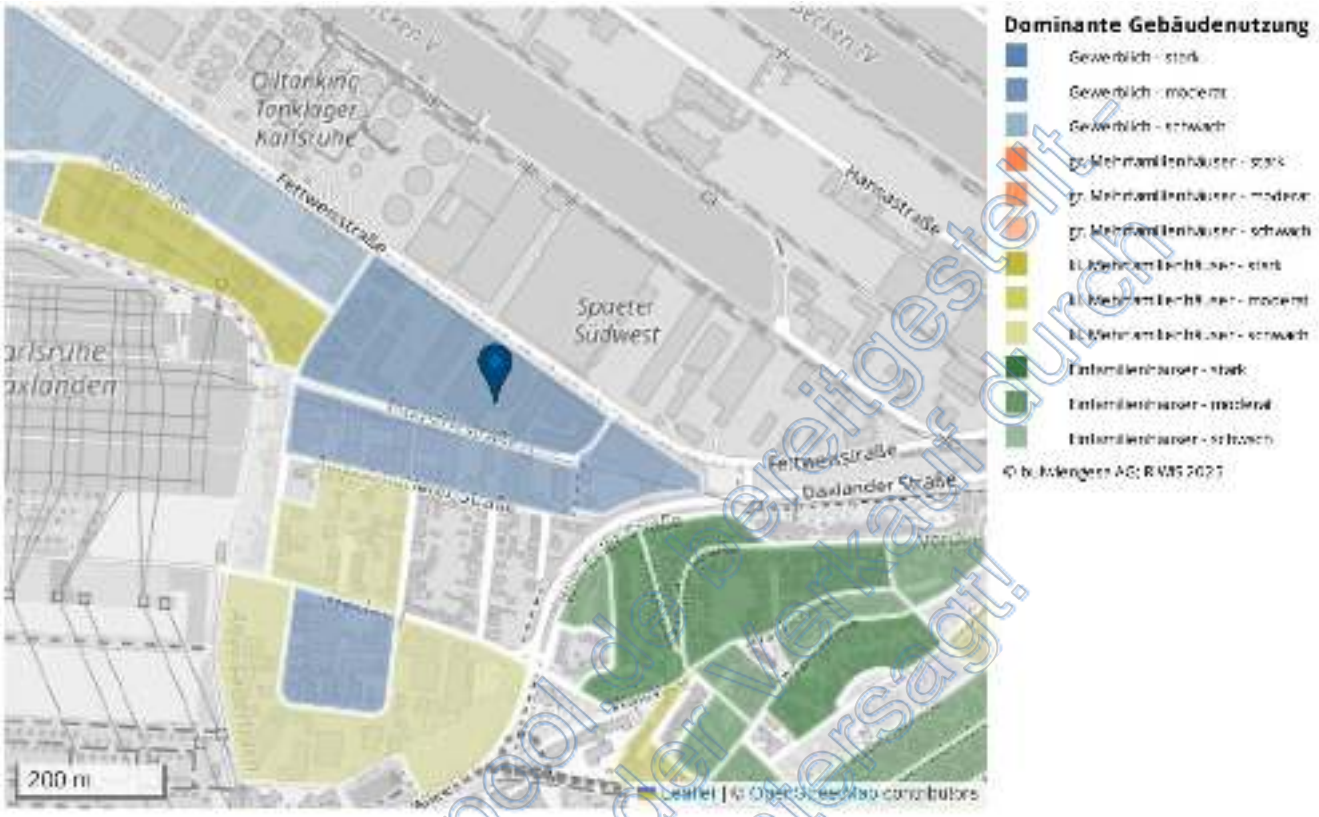
In der Ergebniskalkulation werden die Gewichtungsfaktoren (Punkte) aller vom Baublock geschnittenen Buffer summiert, wobei hier der Anteil der Überlappung berücksichtigt wird. Der Anteil der Baublockfläche, die vom Buffer geschnitten (überlagert) wird, wird als Anteil auf den Gewichtungsfaktor angewendet. Somit fließt ein Buffer der nur 50% des Baublocks abdeckt achh nur zu 50% seiner Punktzahl in die Endsumme ein.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 11

Dominante Gebäudenutzung, Einstufung nach bulwiengesa AG



Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 12**

Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)

Quelle: on-geo GmbH

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 13**

Naturgefahrenanalyse

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

Quelle: on-geo GmbH

Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 1

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

Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 2

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

76189 Karlsruhe , Baden, Industriestr. 4

geoport

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

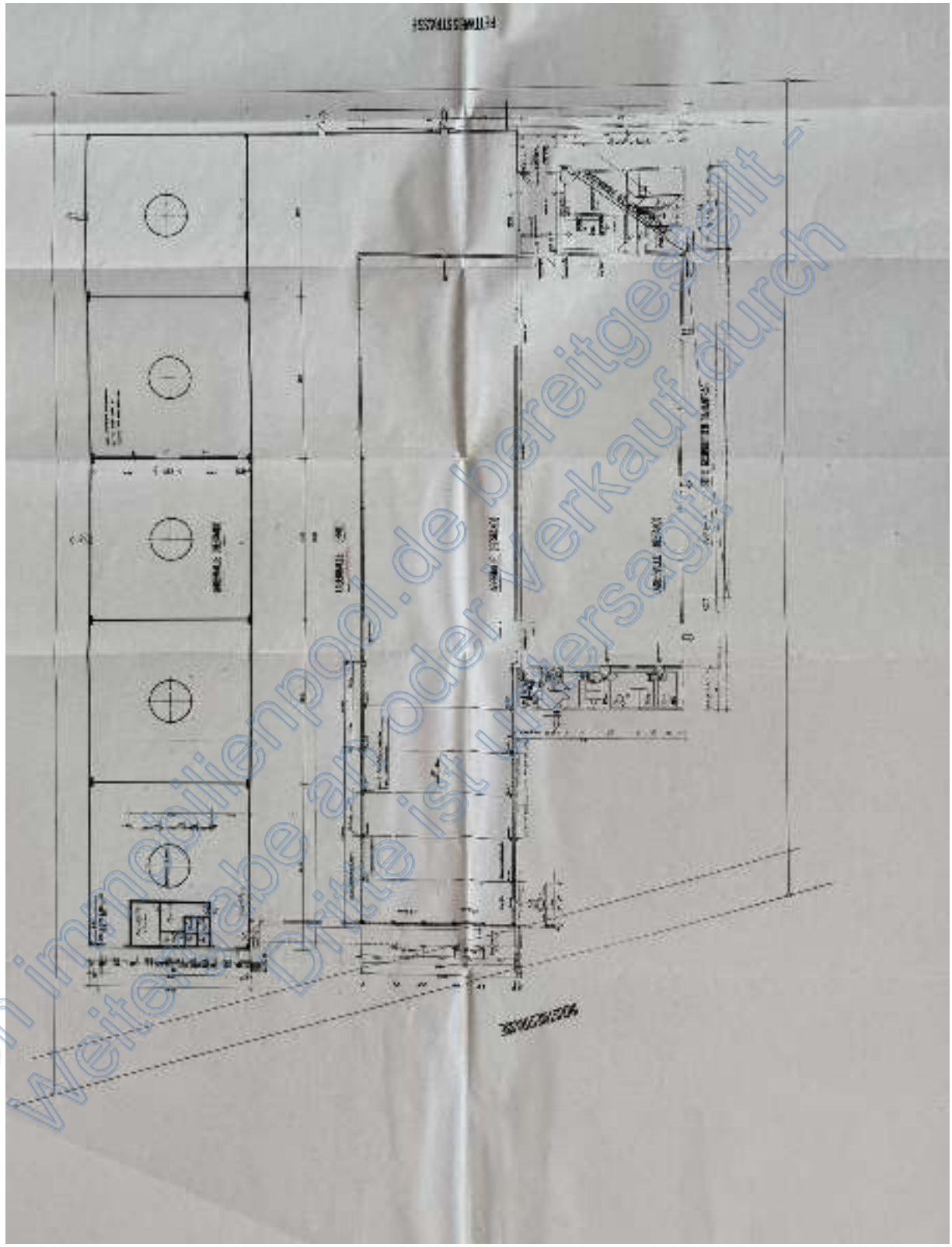
Berechnete Fläche des Flurstückes 14781: **10.003 m²**

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

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte – gezeichnet aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) – stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Begrenzung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Flurstücke, Gebäude, Straßennamen, Flurstückskennzeichen und Flurstücksnummern.

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

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 1 (Hallen 1-4)



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

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 2 (Halle 1 EG.)

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

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 3 (Halle 1 OG.)

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

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 4 (Halle 3)

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

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 5 (Halle 4)

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

Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) **- Blatt 1**

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

Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) **- Blatt 2**

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

Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) **– Blatt 3**

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

Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) **– Blatt 4**

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

Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) **– Blatt 5**

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 1

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 2

Amtlicher Ausdruck

Aufschrift
Einlegeblatt
26
R

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

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.
Datum des Abrufs: 06.06.2024 13:56:04
Letzte Eintragung vom: 06.06.2024

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 3

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 4

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 5

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 6

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung
Maulbronn	Karlsruhe	Karlsruhe	53385	Einlegeblatt 30 R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grdst. im Bestands-verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 7

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 8

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

Anlage 6 – Mietvertrag – Blatt 1

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

Anlage 6 – Mietvertrag – Blatt 2

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

Anlage 6 – Mietvertrag – Blatt 3

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

Anlage 6 – Mietvertrag – Blatt 4

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

Anlage 6 – Mietvertrag – Blatt 5

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

Anlage 6 – Mietvertrag – Blatt 6

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

Anlage 6 – Mietvertrag – Blatt 7

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

Anlage 6 – Mietvertrag – Blatt 8

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

Anlage 6 – Mietvertrag – Blatt 9

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

Anlage 6 – Mietvertrag – Blatt 10

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

Anlage 6 – Mietvertrag – Blatt 11

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

Anlage 6 – Mietvertrag – Blatt 12

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

Anlage 6 – Mietvertrag – Blatt 13

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

Anlage 6 – Mietvertrag – Blatt 14

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

Anlage 6 – Mietvertrag – Blatt 15

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

Anlage 6 – Mietvertrag – Blatt 16

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

Anlage 7 – Schreiben Antragsgegnerseite vom 09.03.2025 – Blatt 21

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