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.

Gutachten-Nr.:
25.112

Ausfertigung-Nr.:
——

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

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

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

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

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

von der DIAzert zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im www.IBP-NETZWERK.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:	Amtsgericht Karlsruhe -Vollstreckungsgericht- Schlossplatz 23 76131 Karlsruhe
Aktenzeichen:	**3 K 51/25**

Ort:	**76297 Stutensee-Friedrichstal**
Straße:	**Luisenstraße 3**
Objektart:	**Einfamilienwohnhaus (Vorderhaus) auf Flst. Nr. 456/2**
Wertermittlungsstichtag:	**11.11.2025**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

255.000EUR

In Worten: Zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro

-dem Sachverständ. wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht-

Das Gutachten besteht aus 44 Seiten und 8 Anlagen mit 9 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN 3

2. ALLGEMEINE ANGABEN 4

2.1 Vorbemerkungen 4
2.2 Auftrag 5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen 6

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN 7

3.1 Grundbucheintragungen 7
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation 8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten 9

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 9

4.1 Örtliche Lage 9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit 14

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG 16

5.1 Vorbemerkungen 16
5.2 Bauweise und Nutzung 17
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau 18
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung 20
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit 20

6. WERTERMITTLUNG 20

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 20
6.2 Bodenwert 25
6.3 Sachwert 26
6.4 Ertragswert 36
6.5 Verkehrswert 42
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss 43

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN 44

8. ANLAGEN Seitenanzahl

Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche 1
Anlage 2: Baupläne, unmaßstäblich 2
Anlage 3: Lageplan M 1 : 500 1
Anlage 4: Stadtplan M 1 : 20.000 1
Anlage 5: Fotos zum Bewertungsobjekt 1
Anlage 6: Ermittlung des Kostenkennwerts 1
Anlage 7: Hochwassergefährdungskarte 1
Anlage 8: Starkregengefährdungskarte 1

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

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Eingeschossiges, teil- oder vollunterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss -ohne Innenbesichtigung-		
Wertermittlungsstichtag			11.11.2025
Flst. Nr.			456/2
Grundstücksgröße			301 m²
Wohnfläche		ca.	110 m²
Bruttogrundfläche	Einfamilienhaus	ca.	188 m²
	Nebengebäude	ca.	40 m²
Baujahr			Unbekannt
Jahres-Rohertrag			12.744 EUR
Bewirtschaftungskosten			18,30%
Liegenschaftszinssatz			2,20%
Vervielfältiger			22,30
Restnutzungsdauer (in Jahren)			31
Bodenwert			147.490 EUR
Sachwert			255.448 EUR
Ertragswert			253.251 EUR
Verkehrswert (Marktwert)			**255.000 EUR**
Wert pro m² Wohnfläche			2.318 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)			20,01
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)			5,00%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)			4,08%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)			1.341 EUR

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

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1. Vorbemerkungen

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

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:
Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

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

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

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

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

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

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

2.2. Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Karlsruhe -Vollstreckungsgericht- Schlossplatz 23 76131 Karlsruhe
Aktenzeichen:	**3 K 51/25**
Beschluss:	Vom 12.08.2025 mit Auftragsschreiben vom 13.08.2025
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 12.08.2025 (3 K 51/25).
Ort:	**76297 Stutensee-Friedrichstal**
Straße:	**Luisenstraße 3**
Flst-Nr.:	456/2
Landkreis:	Karlsruhe
Objektbesichtigung:	Am 09.10.2025 und 11.11.2025
Teilnehmer:	Zu beiden Terminen war offenbar niemand zu Hause; jedenfalls öffnete niemand dem Sachverständigen die Türe/das Hoftor. Beide Termine wurden rechtzeitig schriftlich anberaumt; der zweite Termine wurde sogar per Einwurfeinschreiben zugestellt. Dem Sachverständigen wurde somit keine Innenbesichtigung ermöglicht. Nicht mal das Grundstück konnte betreten werden. Der Sachverständige konnte somit nur eine Außenbesichtigung von der Straße aus durchführen. Die Schuldnerin nahm auch ansosnten keinen Kontakt zum SV auf.

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

Wertermittlungsstichtag: **11.11.2025**
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: **11.11.2025**
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:

- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 12.08.2025
- Grundbuchauszug Nr. 1000 vom 03.07.2025

Erhebungen des Sachverständigen:

- Bauakteneinsicht bei der Baurechtsbehörde Stutensee am 10.11.2025 (nur Baupläne für das Gebäude in zweiter Reihe auf Flst.Nr. 456/4 vorhanden)
- Recherchen (Akteneinsicht) am 09.12.2025 im Generallandesarchiv Karlsruhe :
  Baugenehmigung vom 31.12.1949: Umbau eines Wohnhaus- Ausbau des Dachgeschosses;
  alte Baugenehmigung eines ehemaligen Tabaktrockenschuppens vom 26.01.1938
- Auskunft bzgl. Baulasten und Denkmalschutz der Stadtverwaltung Stutensee, Baurechtsbehörde, am 27.10.2025
- Schriftliche Auskunft des Stadtentwicklungsamtes der Stadt Stutensee am 16.10.2025 bzgl. Erschließungskosten, Korrektur vom 21.01.2026
- Abrufen des Bodenrichtwertes über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 13.10.2025
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan über die Internetseite von Stutensee, am 13.10.2025
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, vom 15.10.2025 bzgl. Altlasten
- Anforderung der Bewilligung bezüglich Abteilung 2 des Grundbuches beim Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim am 13.10.2025
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans, der Starkregengefährdungskarte und der Hochwasserrisikokarte über "https://geoport.on-geo.de"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "https://geoport.on-geo.de"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

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

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragungen

Datum:	Vom 03.07.2025
Eigentümer:	Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer-/in unter der lfd. Nr. 4 eingetragen: 4. xxxxx
Grundbuch von:	Friedrichstal
Amtsgericht:	Maulbronn
Gemarkung:	Stutensee-Friedrichstal
Blatt:	Nr. 1.000
Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe:	*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:* Flst. Nr. 456/2 Gebäude- und Freifläche, Luisenstraße 3 mit einer Größe von: 301 m²
Eintragungen in der Abteilung 2. des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):	Lfd. Nr. 1) Die Eintragung ist bereits gelöscht. Lfd. Nr. 2) Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 456/4. Bezug: Bewilligung vom 12.06.1980. Eingetragen am 25.06.1980. Hierher übertragen am 22.03.1988. Lfd. Nr. 3) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 16.06.2025 (3 K 51/25). Eingetragen am 03.07.2025.
Eintragungsbewilligung:	Gemäß Eintragungsbewilligung vom 12.06.1980, welche beim Grundbuchzentralarchiv angefordert wurde, handelt es sich bei dem Geh- und Fahrrecht um eine 3 m breite Fläche entlang der Ostgrenze des zu bewertenden Grundstücks Flst.Nr. 4562/2 zur Sicherung des Zugangs des Wohnhauses in zweiter Reihe auf dem rückwärtigen Flst.Nr. 4564/4. Die Einfahrt darf nicht verstellt werden. Für die Eröffnung eines Gewerbebetriebes und die Durchfahrt von Lastkraftwagen gilt das Fahrrecht nicht.
Wertung der Eintragungen:	Die Eintragung lfd.Nr. 2 wirkt sich auf den Verkehrswert der Immobilie eigentlich wertmindernd aus.

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

Zur Sicherung des Zugangs ist ebenfalls eine baurechtliche Eintragung als Baulast eingetragen. Diese wird im Gutachten bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boGs) berücksichtigt. Um eine Doppelbewertung zu vermeiden, wird eine Wertminderung aufgrund der Dienstbarkeit nicht für marktgerecht erachtet, da diese im Prinzip den gleichen Sachverhalt regelt, wenn auch auf anderer rechtlicher Ebene.

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

Anmerkung:

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

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

3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gibt es keinen Bebauungsplan. Bauvorhaben werden nach dem § 34 Baugesetzbuch (Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Außerdem gilt in diesem Bereich eine Stellplatzsatzung vom 05.12.1996.

Zulässige Art der baulichen Nutzung:

Mischgebiet (gemäß Flächennutzungsplan)

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Baurechtsbehörde von Stutensee vom 27.10.2025 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 456/2 folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblatt zu Luisenstraße 3
Die Eigentümer des Grundstücks Gewann Luisenstraße 3 Flurstück-Nr. 456/2, vorderer Grundstücksteil, übernehmen für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 108 LBO die Verpflichtung,
a) ihr Grundstück zu Gunsten des Grundstücks Flurstück 456/2 hinterer Grundstücksteil in einem Abstand von mindestens 6,00 m von dem auf diesem geplanten Neubau dauernd unüberbaut zu lassen. Ein zusätzlich erforderlicher Abstand wegen mehr als zweigeschossiger Bauweise oder wegen weitergehend notwendiger Fensterabstände bleibt unberührt. Die Abstände werden nach den Vorschriften der LBO für Baden- Württemberg in der jeweiligen Fassung gemessen.

b) jederzeit uneingeschränkt und ungehindert begeh- und befahrbar Zugang und Zufahrt von der Luisenstraße zu dem Grundstück 456/2 hinterer Grundstücksteil zu dulden.

Eingetragen, aufgrund der Verfügung des Landratsamtes Karlsruhe vom 16.01.1981 am 02.06.1982.

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

Wertung: Die Baulast dient der Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Wohnhauses in zweiter Reihe auf (dem inzwischen abgetrennten) Flst.Nr. 456/4 (zu Fuß und mit dem Auto) sowie zur Sicherung der erforderlichen Abstandsflächen. Die Baulast wirkt sich wertmindernd aus und wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boGs) berücksichtigt.

Anmerkung: **Eine Baulast bezüglich der Ver- und Entsorgungsleitungen über das Vordergrundstück Flst. Nr. 456/2 gibt es bisher offensichtlich nicht.**

Denkmalschutz: Laut schriftlicher Auskunft der Baurechtsbehörde Stutensee vom 27.10.2025 liegt das zu bewertende Gebäude innerhalb des alten Ortsgebietes von Friedrichstal, welches als Etter des neuzeitlichen Dorfes in der Denkmalliste aufgeführt ist: "Planmäßig von Markgraf Friedrich Magnus von Baden-Durlach 1699 gegründete Siedlung für wallonische Religionsflüchtlinge. Baubeginn war im Spätjahr 1700. In dem gesamten Gebiet ist mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. Die Erhaltung der Substanz steht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen im Öffentlichen Interesse".

Gemäß Geoportal Baden-Württemberg (www.geoportal-bw.de), Karte der Kulturdenkmale, steht das Gebäude Luisenstraße 3 selbst nicht unter Denkmalschutz.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Recherchen vorgenommen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren: Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Grundstücksqualität: Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Baubeschränkungen: Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO sowie Baunutzungsverordnung) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse: Nicht bekannt; das Klingelschild lässt eine Eigennutzung vermuten, allerdings scheint es für Vordergebäude und Rückgebäude nur eine Klingel am Hoftor zu geben.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

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

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1. Örtliche Lage

Makrolage Stutensee ist eine Große Kreisstadt im Bundesland Baden-Württemberg und besteht aus den Stadtteilen Blankenloch, Büchig, Friedrichstal, Spöck und Staffort. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt rund 25.500.

Stutensee gehört zum Landkreis Karlsruhe und liegt zwischen dem Oberzentrum Karlsruhe und dem Mittelzentrum Bruchsal. Der Stadtteil Friedrichstal liegt ca. 10 km nordöstlich von Karlsruhe und ca. 7 km südwestlich von Bruchsal.
Friedrichstal ist mit ca. 5.800 Einwohnern der zweitgrößte Stadtteil von Stutensee.

Wirtschaftsdaten:

Eingebettet in den Wirtschaftsraum PAMINA und als aktiver Bestandteil der Technologie Region Karlsruhe positioniert sich die Große Kreisstadt Stutensee selbstbewusst als wichtiger und prosperierender Wirtschaftsstandort mit besten Aussichten auf weiteres Wachstum.
Die Basis für die wirtschaftliche Leistungskraft und die positive Entwicklung der Wirtschaft in Stutensee basiert auf einer vielseitigen Wirtschaftsstruktur aus leistungsstarkem Einzelhandel, Fachgeschäften, traditionsverbundenen Handwerksbetrieben, Start-ups, kleinen und mittleren Unternehmen sowie global playern. Zahlreiche weltweit erfolgreiche, innovative und dienstleistungsorientierte Unternehmen insbesondere aus den Zukunftsbranchen der Informationstechnologie (IT), der Gesundheits- und Medizintechnik und dem Energie- und Pipelinesektor haben bewusst ihren Unternehmenssitz hier gewählt.

Standortvorteile bieten auch die guten Verkehrsanbindungen an die Autobahn 5, die Stadtbahnverbindung nach Karlsruhe und die Umgehungsstraßen.
Auspendler an den SVB: 86,3% (Stand 2023, abger. 01/2026)
Einpendler an den SVB: 77,3% (Stand 2023, abger. 01/2026)
(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Baden-Württemberg zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und Europas. Die Konjunktur im Land zeigt sich Mitte 2025 insgesamt stabil mit leichten Erholungstendenzen nach einer Phase verhaltener Entwicklung in den Vorjahren.

Das Bruttoinlandsprodukt wächst moderat, getragen vor allem von der exportstarken Industrie, dem Maschinenbau sowie innovationsorientierten Branchen wie der Medizintechnik und der IT. Auch der Dienstleistungssektor zeigt sich robust. Der Arbeitsmarkt ist weitgehend stabil – mit einer im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote – und die Konsumlaune der Bevölkerung bleibt trotz globaler Unsicherheiten verhalten positiv.

Zinssenkungen und eine insgesamt rückläufige Inflation haben zu einer leichten Belebung im Investitionsklima beigetragen, was sich auch im Immobilienmarkt durch steigende Transaktionen und eine allmählich zunehmende Bautätigkeit widerspiegelt. Trotz regionaler Unterschiede bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Teilen des Landes – insbesondere in den Verdichtungsräumen rund um Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg – hoch.

Die Inflationsrate lag im 2. Quartal 2023 bei 6,9 %. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Preise in den Bereichen Haushaltsenergie (+17,9%) und Nahrungsmittel (+15,6 %) besonders stark an. Im 3. Quartal fiel die Inflation auf 6,3 %, wobei sich die Preissteigerung der Nahrungsmittel abschwächte (+9,2 %) Dämpfend wirkte dabei besonders der Rückgang der Heizölpreise.

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

Insgesamt zeigt sich Baden-Württemberg 2025 als wirtschaftlich gut aufgestelltes Bundesland mit soliden Fundamentaldaten, die auch im Hinblick auf die Immobilienbewertung eine wichtige Rolle spielen.

Das IAW prognostiziert für das zweite Quartal 2025 ein reales BIP-Wachstum von +0,5 %, bei gleichzeitig niedriger Arbeitslosigkeit (Apr 2025: 4,9 %) und moderater Inflation (~2 %). Diese stabile Gesamtwirtschaft bildet eine solide Basis für den Immobilienmarkt.

Industrie:

Baden-Württemberg zählt zu den stärksten Industrieregionen Europas. Die Wirtschaft ist geprägt von einer hochentwickelten, exportorientierten Industrie mit Schwerpunkten in der Automobil- und Zulieferbranche, dem Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie der Medizintechnik.

Mittelständische Unternehmen – häufig Technologieführer in ihren Nischen – prägen die Struktur ebenso wie international agierende Konzerne. Die Industrie befindet sich aktuell im Wandel, insbesondere durch Digitalisierung, Elektromobilität und nachhaltige Technologien.
Dank starker Forschungslandschaft und enger Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bleibt der Standort innovativ, wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert

Arbeitsmarkt / Inflation:

Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 4,9 % weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt und spiegelt die hohe Beschäftigungsdichte sowie die starke Stellung des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors im Land wider. Besonders in den urbanen Zentren wie Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg herrscht nahezu Vollbeschäftigung, während ländliche Regionen ebenfalls von stabiler Nachfrage profitieren.

Der Fachkräftemangel bleibt jedoch in vielen Branchen – insbesondere im technischen und gesundheitlichen Bereich – eine Herausforderung, was langfristig die Standortattraktivität durch gezielte Fachkräfteprogramme und Zuwanderungskonzepte beeinflusst.

Die Inflation hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich beruhigt. Mitte 2025 liegt die Teuerungsrate in Baden-Württemberg bei etwa 2,0–2,3 %, im Rahmen des EZB-Ziels. Insbesondere gesunkene Energiepreise und stabilisierte Lieferketten tragen zur Entspannung bei.

Bausektor / Nachfrage Immobilien:

Der Bausektor in Baden-Württemberg befindet sich im Jahr 2025 in einer Phase der langsamen Erholung nach einer spürbaren Dämpfung in den Jahren 2022 bis 2024. Gründe für den vorherigen Rückgang lagen vor allem in gestiegenen Baukosten, Lieferengpässen, hohen Finanzierungskosten und unsicheren Rahmenbedingungen. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen etwas stabilisiert: Die Zinsen sind leicht rückläufig, Materialpreise haben sich normalisiert, und staatliche Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren zeigen Wirkung.

Trotz dieser Erholung bleibt das Neubauvolumen unter dem landesweit benötigten Niveau. Insbesondere im Geschosswohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau bestehen erhebliche Defizite. Genehmigungszahlen und Fertigstellungen liegen weiterhin unter den politischen Zielvorgaben.

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

Parallel zur verhaltenen Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere nach Wohnraum – hoch, vor allem in Ballungsräumen wie Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und den wirtschaftlich starken Regionen entlang des Neckars. Getrieben wird diese Nachfrage durch: ein anhaltend positives Wanderungssaldo, stabile Beschäftigung,
den Wunsch nach energetisch effizientem Wohnraum, und die zunehmende Verknappung von Bestandsimmobilien.

Besonders gefragt sind gut angebundene Lagen, energieeffiziente Gebäude und Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Während sich der Preisanstieg insgesamt abgeschwächt hat, bleibt das Preisniveau in vielen Regionen hoch. In ländlicheren Gegenden mit guter Infrastruktur zeigt sich zudem eine steigende Nachfrage durch Berufspendler und Investoren.

Ausblick:

Die konjunkturellen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg zeigen für das zweite Halbjahr 2025 und das Jahr 2026 eine verhalten positive Entwicklung. Die wirtschaftliche Erholung setzt sich moderat fort, gestützt durch stabile Konsumausgaben, eine robuste Exportwirtschaft und eine zunehmend investitionsfreundliche Zinspolitik.

Demographischer Wandel:

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

Demographietyp:

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

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis September 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76297 (Stutensee) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

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

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

Gemäß der Kaufpreisbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis September 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76297 (Stutensee) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

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

Wohnfläche pro Person in Stutensee: 47,1 m²
(Vergleich Baden-Württemberg 44,9 m²)
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern Stutensee: 60,7 %
(Vergleich Land Baden-Württemberg 49,7 %)
(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Mikrolage Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsgebiet des Ortsteils Friedrichstal in der Luisenstraße.

Bauweise: Offene Bauweise, einseitig angebaut

Wohnlage: Mittlere Wohnlage

Geschäftslage: Keine Geschäftslage

Gewebelage: Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung: Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude

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

Infrastruktur

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

ÖPNV: Innerhalb der Stadt und in die Nachbargemeinden gibt es einen Busverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 700 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Die Gleise der Stadtbahn mit Verbindung nach Karlsruhe (S 2) führen durch die Stadtteile Blankenloch und Friedrichstal. Die nächste Haltestelle (Friedrichstal Mitte) ist ca. 400 m entfernt. Der Bahnhof Blankenloch (Regionalverkehr Mannheim-Karlsruhe) ist ca. 5 km entfernt. Auf dieser Bahnlinie verkehren ebenfalls ICE-Züge sowie Güterzüge.

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

Schulen:	In Friedrichstal gibt es eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule. Sämtliche allgemeinbildende Schulen sind in Stutensee-Blankenloch vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in Stutensee gegeben. In Friedrichstal gibt es einen Supermarkt.
Öffentliche Einrichtungen:	Die für eine Stadt dieser Größenordnung üblichen öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Bei der Luisenstraße handelt es sich um eine zweispurige, asphaltierte Wohnstraße mit beidseitigen Gehwegen.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	**Definition:** Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt. Je nach Windrichtung könnte es evtl. Beeinträchtigung durch die ca. 80 m entfernte Bahntrasse geben.
Zusammenfassende Beurteilung:	Mittlere Wohnlage im Ortsgebiet von Stutensee-Friedrichstal mit durchschnittlicher Infrastruktur.
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.stutensee.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 456/2 handelt es sich um ein etwa rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück, hinter welchem ein weiteres Grundstück in zweiter Reihe angeordnet ist. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksbreite:	Ca. 11,50 m
Grundstückstiefe:	Ca. 26 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude mit zwei Gebäudeseiten bis an die Grundstücksgrenzen gebaut. Das angebaute Nebengebäude ist mit einer Seite bis an die Nachbargrenze gebaut. Eine Grenzüberbauung besteht offenbar nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

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

Untergrundverhältnisse:

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

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

Topographie:

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

Naturgefahren:

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 7 des Gutachtens) hingewiesen.

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als "mittel" einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen.

Für sonstige Naturgefahren (Schneelast, Hagel, Waldbrand, Wintersturm, Starkregen) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Die Gefährdung durch Blitzschlag und Erdbeben ist leicht erhöht sowie das Hitzerisiko für die Jahre 2041-2070, das Hitzerisiko ab dem Jahre 2071 gilt als stark erhöht.

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

Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren abgerufen von www.gisimmorisknaturgefahren.de

Altlasten:	Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen). Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächig keine Negativeinwirkungen erkennbar. Laut schriftl. Auskunft des Landratsamts Karlsruhe vom 15.10.2025 sind für das Grundstück Flst. Nr. 456/2 keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Gebühren:	Die Stadtverwaltung von Stutensee hat am 16.10.2025 bzw. 21.01.2026 mitgeteilt, dass für das Objekt die Anliegerbeiträge (Erschließungsbeitrag, Abwasserbeitrag) nach BauGB und KAG für Baden-Württemberg i.V. mit den örtlichen Satzungen vollständig abgerechnet sind. Eine sich in Zukunft ergebende Nachveranlagung kann aber nicht ausgeschlossen werden. Diese bestimmt sich ausschließlich nach den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen.
Hausanschlüsse:	Vermutlich Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation
Einfriedigung:	Hoftor zur Straße hin, teils Grenzbebauung
Außenanlagen:	Hofbefestigung mit Betonpflastersteinen. Dem Sachverständigen wurde der Zutritt auf das Grundstück verwehrt.
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Grundstück ist keine Garage vorhanden. Der Hof wird als Zufahrt für das Rückgebäude genutzt und kann daher auch nicht als Stellplatz genutzt werden. Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichende kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden.

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

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag.
Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht! Vom Sachverständigen kann somit keine Gewähr für die Richtigkeit der Baubeschreibung übernommen werden!

Die Baubeschreibung erfolgte anhand der (wenigen) Planunterlagen sowie anhand von Annahmen vergleichbarer Wohngebäude aus diesem Baujahr.

Der Sachverständige stellte Recherchen zu Bauakten bei der Baurechtsbehörde und beim Generallandesarchiv an. Bei letzterem war eine Bauakte von einem Umbau mit Ausbau des Dachgeschosses vorhanden (Baugenehmigung vom 31.12.1949). Hierzu war jedoch nur der Dachgeschossgrundriss beinhaltet und keinerlei Baubeschreibungen. Ansonsten gab es lediglich noch eine Bauakte für die Errichtung eines Tabakschuppens vom 26.01.1938, welcher heute nicht mehr vorhanden ist. Auf dem Lageplan von 1938 ist das Wohnhaus bereits eingezeichnet.

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

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

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt. Vom Sachverständigen wurde die Maßhaltigkeit der Gebäude (entsprechend der Baugenehmigung) an Ort und Stelle nicht nachgeprüft (kein Zutritt auf das Grundstück erhalten).

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 456/2 befindet sich ein eingeschossiges, teil- oder vollunterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie ein Nebengebäude.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt vom Hof aus, von welchem auch das Rückgebäude erschlossen wird.

Nutzung :

Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus

Dem Sachverständigen liegt lediglich ein Dachgeschossgrundriss aus dem Jahr 1949 vor. Über die Grundrisseinteilung im EG und inzwischen im DG kann daher keine Aussage getroffen werden.

Am Gebäude scheint rückwärtig ein eingeschossiger Anbau zu sein (gemäß Lageplan ca. 4,50 x 3,60 m), der evtl. ausgebaut wurde und vom Wohnhaus aus zugänglich sein könnte. Gemäß Luftbild lässt sich dies nicht eindeutig bestimmen. Im Lageplan ist es so dargestellt, dass es zum Wohnhaus gehört. Das Dachgeschoss scheint ausgebaut zu sein. Zur Straße hin gibt es eine Dachgaupe, die sich fast auf die gesamte Hausbreite erstreckt. Rückwärtig scheint keine Gaupe vorhanden zu sein.

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

In dem Dachgeschossgrundriss von 1949 sind drei Zimmer im DG vorhanden. Die Wohnfläche beträgt hier überschlägig ermittelt etwa 43 m². Die Raumaufteilung im EG ist nicht bekannt, die Treppe liegt gemäß DG-Grundriss mittig. Vorausgesetzt, dass es sich bei dem kleinen Anbau im EG um Wohnraum handelt, würde die Wohnfläche im EG etwa 67 m² betragen, ansonsten etwa 55 m².

Insgesamt handelt es sich um ein älteres, kleineres Einfamilienhaus (einseitig angebaut), mit ungefähr 100 bis 110 m² Wohnfläche.

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

(keine Gewähr für die Baubeschreibung, da keine Objektbesichtigung ermöglicht wurde)

Gebäude 1:	**Einfamilienwohnhaus**
Baujahr:	Unbekannt (höchstwahrscheinlich vor 1938)
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	Keine Angaben; aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes lässt sich erkennen, dass die Dachdeckung erneuert wurde, einschl. Dachrinnen und Fallrohren. Außen wurde ein Edelstahlkamin angebaut. Die Fassade wurde im Laufe der Zeit renoviert. Ob im Innenbereich Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden, ist nicht bekannt. Aufgrund des äußeren Anscheins und Erneuerung der Dachdeckung etc. wird davon ausgegangen, dass das Objekt auch innen einer gewissen Renovierung unterzogen wurde.
Anzahl der Geschosse:	Ein Vollgeschoss
Unterkellerung:	Vermutlich Vollunterkellerung, nicht genau erkennbar, nur ein Kellerfenster sichtbar, könnte daher auch nur teilunterkellert sein
Dachausbau:	Das Dachgeschoss ist vermutlich zu Wohnzwecken ausgebaut (große Dachgaupe zur Straßenseite)
Rohbau	
Fundamente:	Vermutlich Steinfundamente
Kellerwände:	Nicht bekannt. Vermutlich aber Bruchsteinmauerwerk
Geschosswände:	Außenwände aus Mauerwerk
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung (Flachziegel)
Fassade:	Putzfassade
Treppe:	Vermutlich Holztreppe
Ausbau	
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach)
Rollläden:	Kunststoffrollläden

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

Türen:	Nicht bekannt, unterstellt werden Holztüren in Holzzargen
Installation:	Nicht bekannt, unterstellt wird, dass die Installationen im Laufe der Zeit erneuert oder aufgerüstet wurden
Heizung:	Nicht bekannt, es ist ein außen angebrachter Edelstahlkamin vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass eine Zentralheizung vorhanden ist.
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt; unterstellt wird eine zentrale Warmwasserversorgung
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Sanitärräume:	Nicht bekannt; es wird davon ausgegangen, dass zumindest ein Bad mit Wanne oder Dusche sowie WC und Waschbecken vorhanden ist
Wände:	Nicht bekannt, unterstellt wird Raufaser auf Putz
Decken:	Nicht bekannt, unterstellt wird Raufaser auf Putz
Balkone, Terrasse:	Keine zur Straßenseite
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Nicht bekannt
Energetische Beurteilung:	Keine Beurteilung möglich
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde zur Bearbeitung nicht vorgelegt.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Gemäß den vorliegenden Teil-Bauplänen handelt sich um ein eingeschossiges Einfamilienhaus. Der Bauplan des Dachgeschosses ist aus dem Jahr 1949, vom Erdgeschoss liegt kein Bauplan vor. Der Grundrisszuschnitt, die Größe der einzelnen Räumlichkeiten und die Belichtung sind daher nicht beurteilbar.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude befindet sich von außen insgesamt in gutem bis befriedigendem Zustand. Da die Dachdeckung, die Rinnen und Fallrohre erneuert wurden, die Fentser zweifach verglast sind, die Fassade offensichtlich renoviert wurde und ein Edelstahlkamin eingebaut wurde, wird davon ausgegangen, dass auch innerhalb des Gebäudes Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. **Da dem Sachverständigen keine Besichtigung ermöglicht wurde, wird bei der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass sich das Gebäude in durchschnittlichem und im Laufe der Zeit renoviertem Zustand befindet (wie in der Baubeschreibung angenommen).** Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Keine bekannt
Sonstiges Zubehör:	Entfällt

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

Gebäude 2: Vermutlich eingeschossiges, angebautes Nebengebäude (Abstellgebäude), gemäß Luftbild mit Pultdach. Ansonsten sind keine weiteren Angaben möglich.

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Eingeschossiges Einfamilienwohnhaus, von außen in gutem bis befriedigendem Bauzustand, sowie Nebengebäude (konnte ebenfalls nicht besichtigt werden; vermutlich Schuppen bzw. Abstellgebäude). Das Erscheinungsbild der Bebauung ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

Wie bereits erwähnt, wurde dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht. Insofern erfolgte die Beschreibung der Innenausstattung anhand der Planunterlagen und aufgrund von Annahmen für übliche Gebäudetypen aus diesem Baujahr bzw. es konnten keine Angaben gemacht werden. Eine Gewähr für die Baubeschreibung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde vermutlich als Einfamilienwohnhaus genehmigt und wird offenbar auch so genutzt. Das Wohnhaus ist vermutlich eigengenutzt. Genaueres ist dem Sachverständigen allerdings nicht bekannt, da ihm keine Besichtigung ermöglicht wurde.

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

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

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes
- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren
oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

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

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:
1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:
1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.
Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzug im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

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

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus
1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwert-verzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.
Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus
1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.
Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus
1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

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

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

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude, welches vermutlich eigengenutzt ist.

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

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

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

6.2. Bodenwert

Verfahren

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

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

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

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

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

Bodenrichtwert

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal, zu welchem auch Stutensee gehört, gibt einen Bodenrichtwert von **430,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke (gemischte Baufläche), inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das online-Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf gemischte Baufläche, Ein- und Zweifamilienhäuser, baureifes Land und eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 500 m².

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

Beurteilung

Gemäß örtlicher Fachinformation des Gutachterausschusses Bruchsal, welche dem Bodenrichtwertauszug beigefügt ist, ist bei abweichender Grundstücksgröße der Bodenwert gemäß der veröffentlichten Modelle anzupassen.

Bei Grundstücken mit einer Fläche kleiner als 500 m² werden Umrechnungskoeffizienten aufgeführt. Das zu bewertende Grundstück hat eine Fläche von 301 m².

Fläche	Umrechnungs-koeffizient
300 m²	1,14
500 m²	1,00

430,00EUR x 1,14 / 1,00 = 490,20EUR

Der angepasste Bodenwert beträgt somit gerundet 490,- Euro pro m² Grundstücksfläche, was einem Zuschlag von 60,- Euro pro m² entspricht.

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **490,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde vom Bodenrichtwert ausgegangen und dieser aufgrund der Grundstücksgröße angepasst. Das zu bewertende Anwesen weist keine Abweichungen in Bezug auf Lage, Topographie und der sonstigen maßgeblichen Eigenschaften in Bezug zu den benachbarten Grundstücken auf. Eine Veränderung des Richtwertes seit Festsetzung durch den Gutachterausschuss bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:		430 EUR		
Zu- oder Abschlag		60 EUR		
Bodenwert angepasst:		490 EUR		
Berechnung:				
Flst. Nr. 456/2 mit einer Größe von 301 m²:				
301	m² x	490EUR	=	147.490 EUR
Bodenwert gesamt			**=**	**147.490EUR**

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

6.3. Sachwert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderungs-faktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.
Alterswertminderungsfaktor =
RND/GND x durchschnittliche Herstellungskosten.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen. Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV2021 kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten somit nur bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)
(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die
1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.
Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

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

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

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

Gebäudewertermittlung:

Gebäude 1: **Einfamilienwohnhaus**

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.
Die ermittelte BGF beträgt: 188,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
Einfamilienhaus, einseitig angebaut, unterstellt wird Typ 2.01 (EG, DG ausgebaut, unterkellert)
Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen Zustand).
Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 746 EUR /m² BGF
Durchschnittliche Standardstufe: 2,6

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV sind fehlende Drempel, ein ausgebauter Spitzboden usw. durch Zu- oder Abschläge auf die Kostenkennwerte zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.
Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.
Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:
Im vorliegenden Fall sind folgende Ab- bzw. Zuschläge vorzunehmen:

Bei der BGF wurde nur eine Teilunterkellerung unterstellt, der NHK-Ansatz bezieht sich aber auf Vollunterkellerung. Deshalb wird ein Zuschlag von 6 % vorgenommen.		6%
Summe der Zu- und Abschläge:	+	6,00%
Anzusetzender Korrekturfaktor:		1,06

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,896 -Stand 3. Quartal 2025-

Baujahr

Unbekannt (vor 1938)

Gebäudealter

nicht bekannt, höchstwahrscheinlich > Gesamtnutzungsdauer

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Keine Angaben; aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes lässt sich erkennen, dass die Dachdeckung erneuert wurde, einschl. Dachrinnen und Fallrohren. Außen wurde ein Edelstahlkamin angebaut. Die Fassade wurde im Laufe der Zeit renoviert. Ob im Innenbereich Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden, ist nicht bekannt. Aufgrund des äußeren Anscheins und Erneuerung der Dachdeckung etc. wird davon ausgegangen, dass das Objekt auch innen einer gewissen Renovierung unterzogen wurde.

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

Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes wird angenommen, dass auch innen entsprechende Renovierungsmaßnahmen durchgeführt wurden (siehe Baubeschreibung).
Unter Berücksichtigung der offensichtlichen durchgeführten Renovierungsmaßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe der Punkte	**20**	**8**

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

Eingruppierung:

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.
Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:
RND= a x Alter²/GND- b x Alter + c x GND
Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.
Daher können die in der Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen b verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.
Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	
Gebäudealter:	80	(über 80 Jahre)
Ermittelte Modernisierungspunkte:	8	Punkte

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

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

RND 32 Jahre

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m²:				746,00EUR
Korrekturfaktoren,Zu-/Abschläge:	x	1,060	=	790,76EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,896	=	1.499,28EUR
Bruttogrundfläche in m²	x	188,00	=	281.865 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes				281.865 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
Dachgaupe			=	12.000 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage				293.865 EUR
x Regionalfaktor				
Der Gutachterausschuss Bruchsal und Karlsruhe, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung angewendet werden, geben einen Regionalfaktor von 1,0 an.			=	1,000
Herstellungskosten der baulichen Anlage an Teilmarkt angepasst				293.865 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
293.865 EUR	x	0,4000	=	117.546 EUR
Einfamilienwohnhaus			**=**	**117.546 EUR**

Gebäude Nr. 2: **Nebengebäude**

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 40,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
ähnlich Typ 16.1 Lagergebäude

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

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 350 EUR /m² BGF
Durchschnittliche Standardstufe: 3,0

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

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

	Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:	
	Zu-/Abschlag	0%
	Summe der Zu- und Abschläge:	+ 0%
	Anzusetzender Korrekturfaktor:	1,00

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,896 -Stand 3. Quartal 2025-

Baujahr

Nicht bekannt

Gebäudealter

> GND vermutlich

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Nicht bekannt

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

Eingruppierung:

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

Der Modernisierungsgrad wird als "nicht modernisiert" bezeichnet und 0 Modernisierungspunkte angesetzt.

Restnutzungsdauer

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	40	Jahre
Gebäudealter:	> GND	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte

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

RND 6 Jahre

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m²:				350,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	=	350,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,896	=	663,60EUR
Bruttogrundfläche in m²	x	40,00	=	26.544 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes				26.544 EUR

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

Herstellungskosten des Gebäudes			26.544 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Entfällt		=	0 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage			26.544 EUR
x Regionalfaktor Der Gutachterausschuss Bruchsal und Karlsruhe, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung angewendet werden, geben einen Regionalfaktor von 1,0 an.		=	1,000
Herstellungskosten der baulichen Anlage an Teilmarkt angepasst		=	26.544 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)			
26.544 EUR x	0,1500	=	3.982 EUR
Nebengebäude		**=**	**3.982EUR**

Vorläufiger Sachwert

Einfamilienhauses		**=**	117.546 EUR
Nebengebäude		**=**	3.982 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen		**=**	121.528 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	6,00%	=	7.292 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen			128.820 EUR
zzgl. Bodenwert			147.490 EUR
Vorläufiger Sachwert			**276.310EUR**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Von außen (straßenseitig) befindet sich das Gebäude in gutem bis befriedigendem Bauzustand ohne besonderen Renovierungs-/Instandhaltungsstau = 0EUR

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

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

Da dem Sachverständigen keine Zutritt zum Grundstückermöglicht wurde, wird bei der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass sich das Gebäude in durchschnittlichen, dem Baualter entsprechendem Zustand befindet. = 0EUR

c) Abzug wegen Baulasten:
Es ist eine Baulast zu Gunsten des Grundstücks Flurstück 456/2 hinterer Grundstücksteil (inzwischen 456/4) in einem Abstand von mindestens 6,00 m von dem auf diesem geplanten Neubau dauernd unüberbaut zu lassen.

Es handelt sich um eine Fläche von ca. 69 m² (6 m x ca. 11,50 m)

Aufgrund der unterdurchschnittlichen Einschränkung, da dieser Bereich aufgrund der Einfahrt sowie teils freigehalten werden muss und die eigentliche Wohnbebauung an der Straße liegt, wird ein Abschlag von ca. 10 % des Bodenwertes für markt- und sachgerecht erachtet.
490,00EUR x 69 m² x 0,10 = 3.381EUR

Weiterhin ist jederzeit uneingeschränkt und ungehindert der begeh- und befahrbar Zugang und Zufahrt von der Luisenstraße zu dem Grundstück 456/2 hinterer Grundstücksteil (jetzt Flst.Nr. 456/4) zu dulden.

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

In der Abt. II des Grundbuches ist die Zufahrt außerdem über eine Grunddienstbarkeit gesichert. In der Bewilligung wird die Beschränkung mit einem 3 m breitem Streifen entlang der Ostgrenze beziffert. Diese Größenordnung wird gleichfalls für die Baulast übernommen.
Es handelt sich somit um eine Fläche von ca. 77 m² (aus dem Lageplan gemessen ca. 25,70m x 3 m)

Aufgrund der überdurchschnittlichen Einschränkung im Bereich der Hoffläche (Personen, Fahrzeuge zur Erschließung des Rückgebäudes, kein eigener Stellplatz/Garage möglich, keine private, nicht einsehbare Freifläche vorhanden) wird ein Abschlag von ca. 60 % des Bodenwertes für markt- und sachgerecht erachtet.

490,00EUR	x 77 m² x 0,60	=	22.638EUR

d) Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung des Objekts und kein Zugang zum Grundstück ermöglicht wurde, wird -wegen eventueller Unwägbarkeiten (insbesondere Zustand)- ein Abschlag von 30.000,-- Euro (ca. 10% vom vorläufigen Sachwert) vorgenommen. = 28.000EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 54.019EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge -abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes- vornimmt.
Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Sachwertfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss

Im Grundstücksmarktbericht 2025 vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal (Immobilienmarkt 2024), zu welchem auch Stutensee gehört, wurden Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

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

Nach dieser Auswertung würde sich der Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert auf 1,08 belaufen.
Für Doppelhaushälften und Reihenhäuser würde sich der Sachwertfaktor auf etwa 1,12 belaufen.

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes (kleines, älteres Einfamilienhaus mit ca. 100 bis 110 m² Wohnfläche und Durchgangsrecht für das Rückgebäude in Friedrichstal, wird ein Sachwertfaktor von 1,12 als angemessen erachtet. Der Sachverständige orientiert sich dabei an den Auswertungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses von Bruchsal.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert		=	276.310EUR
Sachwertfaktor:	1,12		
das entspricht einem Zuschlag von	12,00%	=	33.157 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			309.467EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale		= -	54.019EUR
Sachwert		=	**255.448EUR**

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:
1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die CO2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

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

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

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

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst
a. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird.

5.) Die Betriebskosten werden üblicherweise auf den Mieter umgelegt und sind deshalb nicht von den Mieteinnahmen abzuziehen. Aus diesem Grunde sind die Betriebskosten in der nachfolgenden Berechnung nicht beachtet.

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

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs-kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 17 % und 20 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 18,30 % des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.
Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

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

Verwaltungskosten:				
359,00EUR	1	Einheit	=	359EUR
Instandhaltungsrücklage:				
14,00EUR	110,00	m² Wohnfl.	=	1.540EUR
Mietausfallwagnis:				
12.744,00EUR	2,0%		=	255EUR

CO2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil :
Es ist kein Energieausweis vorhanden.
Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird ein leicht erhöhter Energieverbrauch für Einfamilienhäuser unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO2-Rechentools ermittelt (Heizart nicht bekannt, daher Mittelwert Öl- und Gasheizung)
In diesem Fall trägt der Vermieter 50-70% der gesamten Kohlendioxidkosten. = 180EUR
(https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/; https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf)

Bewirtschaftungskosten insgesamt 2.334EUR

Das entspricht ungefähr 18,30%

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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

Einflussfaktoren

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

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

Einflussfaktoren

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

Zuständiger Gutachterausschuss

Laut Grundstücksmarktbericht 2025 des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal sind lediglich für Wohnungseigentum Liegenschaftsszinssätze abgeleitet.

Für die Lageklasse 1 (darunter gehört auch Friedrichstal)
Wohnungseigentum **2,57%** (Spanne 0,41 - 4,86%)
RND durschn. 45 Jahre, Wohnfläche durchschn. 79 m²

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Benachbarte Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser (nicht vermietete Objekte) ermittelt:

Ein-, und Zweifamilienhäuser, Wohnfläche: durchschnittlich 176 m² Wohnfläche
RND: durchschnittlich 31 Jahre **1,70%** Spanne -0,30 - 4,40%)
Doppel-, Reihenendhäuser, Wohnfläche: durchschnittlich 145 m² Wohnfläche
RND: durchschnittlich 39 Jahre **1,50%** (Spanne -1,20- 3,80%)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2025):

freistehendes EFH	**1,50 - 4,00 %**
nicht freistehendes EFH, Doppel-, Reihenhaus	**1,50 - 4,50 %**

Ansatz Liegenschaftszins

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

2,20%

(Einstufungskriterien: Eineinhalbgeschossiges, älteres EFH, durchschnittliche Grundstücksausnutzung, mittleres Mietniveau, mittlere Wohnlage in Stutensee-Friedrichstal, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, unterdurchschnittliche Wohnfläche, leicht unterdurchschnittliche Restnutzungsdauer). Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen seit der o. g. Ermittlungen ist berücksichtigt.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz). Da in diesem Falle die Nebengebäude nicht besichtigt werden konnten, orientieren sich alle Gebäude in Bezug auf Rest- und Gesamtnutzungsdauer am Wohngebäude.

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

32	Jahre	x	1.012EUR	=	32.384EUR
6	Jahre	x	50EUR	=	300EUR
					32.684EUR

32.684 EUR / 1.062 EUR **=** 30,78
gerundet = 31 Jahre

Die mittlere Restnutzungsd. beträgt: 31 Jahre

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche konnte nur überschlägig anhand des Dachgeschosses von 1949 und des Lageplans ermittelt werde. Eine Innenbesichtigung und ein Aufmaß war nicht möglich.
Wie bereits erwähnt, ist die Raumaufteilung nicht bekannt. Es wird bei der Ertragswertermittlung die Annahme getroffen, dass der kleine Anbau gemäß Lageplan noch zum Wohnhaus gehört und die Wohnfläche damit ganz grob etwa 110 m² betragen könnte.

Die ermittelte (angenommene) Wohnfläche beträgt:
Einfamilienwohnhaus:
Wohnfläche im EG und DG: 110,00 m²

Mietsituation

Nicht bekannt; das Klingelschild lässt eine Eigennutzung vermuten, allerdings scheint es für Vordergebäude und Rückgebäude nur eine Klingel am Hoftor zu geben.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Für Stutensee gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

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

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

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis September 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76297 (Stutensee) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

Mietpreise: PLZ Bezirk 76297

	Angebote			Gesuche
Größe	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungs-Intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	177	12,67 €	8,75 € - 17,33 €	1.346
Wohnungen	166 (93,8%)	12,78 €	8,75 € - 17,33 €	1.189 (88,3%)
<=30 m²	15 (8,5%)	18,64 €	1,00 € - 20,55 €	746 (55,4%)
>30 - 60 m²	41 (23,2%)	12,78 €	9,82 € - 15,48 €	872 (64,8%)
>60 - 90 m²	53 (29,9%)	11,34 €	7,50 € - 14,46 €	986 (67,3%)
>90 - 120 m²	47 (26,6%)	12,47 €	8,25 € - 14,94 €	832 (61,8%)
>120 - 160 m²	8 (4,5%)	10,55 €	9,82 € - 12,02 €	741 (55,3%)
>160 m²	2 (1,1%)	9,31 €	9,11 € - 11,02 €	727 (54%)
Häuser	11 (6,2%)	12,08 €	9,55 € - 17,10 €	147 (10,9%)
<=90 m²	1 (0,6%)	11,18 €	-	116 (8,6%)
>90 - 120 m²	2 (1,1%)	13,30 €	12,92 € - 13,84 €	127 (9,4%)
>120 - 160 m²	6 (3,4%)	12,41 €	10,15 € - 17,10 €	108 (8%)
>160 m²	2 (1,1%)	10,25 €	9,55 € - 10,95 €	105 (7,8%)

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

Die Sparkasse Karlsruhe gibt in ihrem Wohnmarktbericht 2024 u.a. Mieten, aufgeschlüsselt nach Stadtteilen von Karlsruhe und Umgebungsorte sowie Baujahrsklasse heraus.
Die Preisangaben beziehen sich auf Bestandsimmobilien (älter als 3 Jahre). Datenbasis sind Inserate, recherchierte Objekt sowie Abschlussdaten der vergangenen 24 Monate.
Wohnungsmieten in Stutensee werden für Wohnungen mit 80-120 m² mit einer Preisspanne von 7,60 bis 15,40 Euro pro m² angegeben.
Bei der Auflistung nach Baujahren ergibt sich für Wohnungsmieten der Baujahre bis 1950 eine Mietspanne von 7,60 bis 10,75 Euro pro m².

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

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige, kleinere, ältere Einfamilienhäuser mit durchschnittlicher Wohnfläche in Stutensee-Friedrichtal bei etwa **9,-- bis 9,40 Euro pro m² Wohnfläche.** Diese Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt, wobei die in der Baubeschreibung aufgeführte Ausstattung unterstellt wird.

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

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m²	Miete pro m² -Nettokaltmiete-		Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) EFH	110,00	9,20EUR		1.012EUR
2) Nebengebäude		-pauschal-		50EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			**=**	**1.062EUR**
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			=	12.744EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			=	-2.334EUR
Reinertrag			**=**	**10.410EUR**
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 147.490EUR	x	2,20%	=	-3.245EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			**=**	**7.165EUR**
Barwertfaktor bei 31 Jahren RND, 2,20% Liegenschaftszinssatz			x	22,30
Ertragswert der baulichen Anlagen			=	159.780EUR
zzgl. Bodenwert			=	147.490EUR
Vorläufiger Ertragswert			**=**	**307.270EUR**
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			=	-54.019EUR
Ertragswert			**=**	**253.251EUR**

6.5. Verkehrswert

Definition

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

S A C H W E R T	255.448EUR
E R T R A G S W E R T	253.251EUR

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

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

Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung des Objekts und auch kein Zutritt zum Grundstück ermöglicht wurde, ist -wegen eventueller Unwägbarkeiten (insbesondere Zustand)- ein Abschlag vorgenommen worden (bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen).

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76297 Stutensee-Friedrichstal, Luisenstraße 3, Flst. Nr. 456/2 -zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025- ermittelt:

V E R K E H R S W E R T (M A R K T W E R T) 255.000EUR

-dem Sachverständ. wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht-

(in Worten: Zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro)

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

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde. Insofern kann keinerlei Gewähr für die Baubeschreibung und die Innenausstattung sowie den Zustand übernommen werden!

6.6. Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Altlasten:	Laut schriftl. Auskunft des Landratsamts Karlsruhe vom 15.10.2025 sind für das Grundstück Flst. Nr. 456/2 keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.
Verwalter:	Es ist kein externer Verwalter vorhanden.
Mietsituation:	Nicht bekannt; das Klingelschild lässt eine Eigennutzung vermuten, allerdings scheint es für Vordergebäude und Rückgebäude nur eine Klingel am Hoftor zu geben.
Wohnpreisbindung:	Nicht bekannt
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird offenbar kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt (keine Firmenschild oder ähnliches

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

Zubehör: Nicht bekannt

Energieausweis: Es liegt kein Energieausweis vor.

Schlussfeststellungen

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

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

Ettlingen, 26.01.2025 Sachverständigenbüro Weiss Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
  Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D.Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Gemeinsamer GAA Bruchsal 2025
- Immobilienmarktbericht GAA Karlsruhe 2024

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude 1: **Einfamilienhaus (einseitig angebaut)**
Unterlagen: Baupläne (nur Umbau Dachgeschoss), Ortsbesichtigung (von der Straße aus), Lageplan
Aufmaß: Nein
Hinweis: Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.
Es lag lediglich ein Bauplan von 1949 zum Ausbau des Dachgeschosses vor.
Es ist nicht bekannt, ob das Gebäude komplett unterkellert oder teilunterkellert ist.
Von der Straßenseite aus ist ein kleines Kellerfenster sichtbar, die vom Hoftor einisichtige Giebelseite hat kein Kellerfenster. Aufgrund unvollständiger Unterlagen und Besichtigung möglichkeit wird eine Unterkellerung zur Hälfte unterstellt.

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor		Fläche in m²	Geschoss-summe BGF
Kellergeschoss	8,500	x	8,100	0,5	=	34,43	34,43 m²
Erdgeschoss	8,500	x	8,100		=	68,85	
	4,500	x	3,600		=	16,20	85,05 m²
Dachgeschoss	8,500	x	8,100		=	68,85	68,85 m²
Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses							**188,33 m²**
						-gerundet-	**188 m²**

Gebäude 2: **Nebengebäude**
Unterlagen: Ortsbesichtigung (von der Straße aus), Lageplan
Aufmaß: Nein
Hinweis: Das Nebengebäude konnte nicht besichtigt werden, es wird unterstellt, dass es sich um ein eingeschossiges, nicht unterkellertes Abstellgebäude handelt

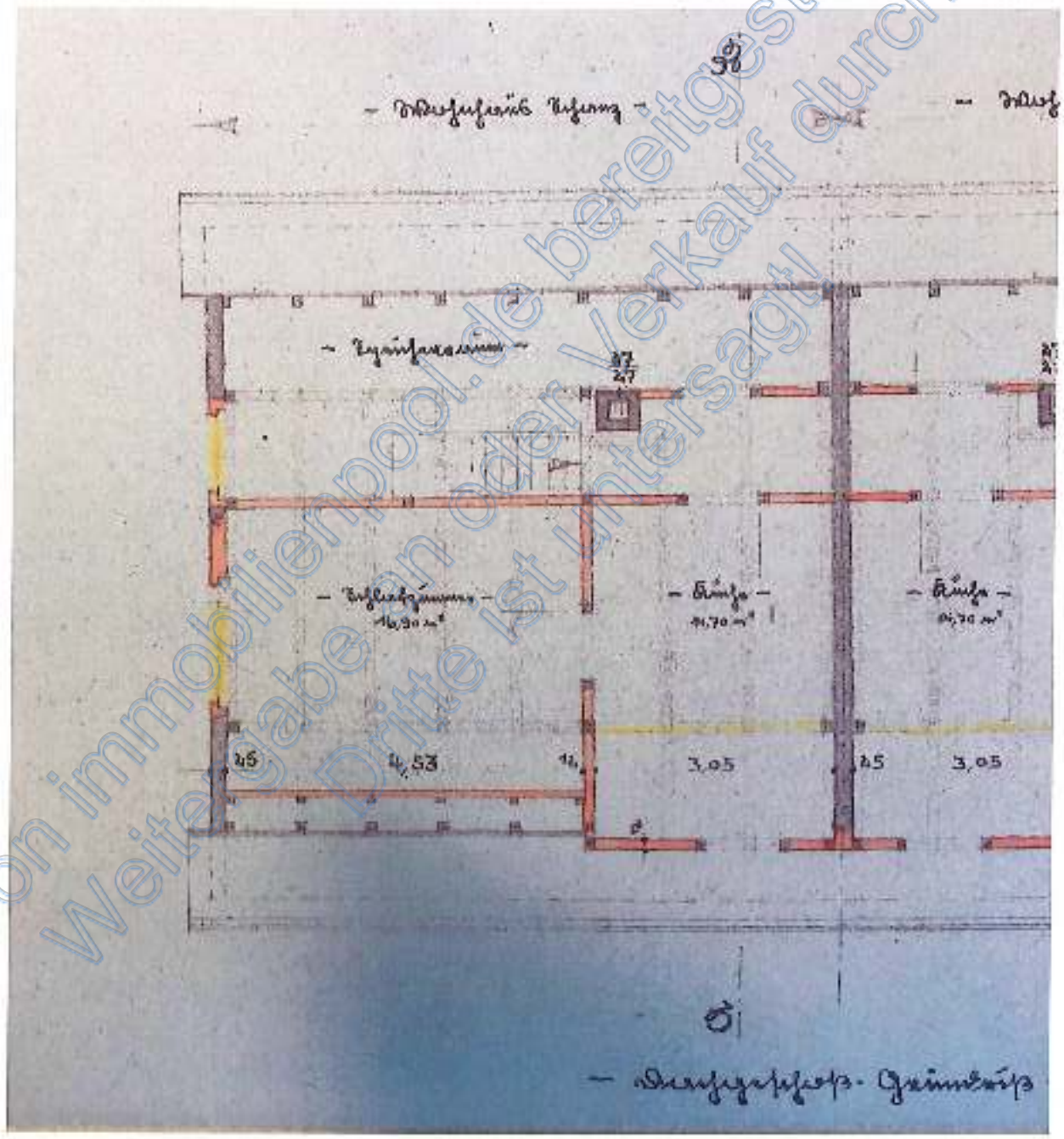
Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor		Fläche in m²	Geschoss-summe BGF
Erdgeschoss	8,900	x	4,500		=	40,05	40,05 m²
Bruttogrundfläche des Nebengebäudes							**40,05 m²**
						-gerundet-	**40 m²**

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

Anlage 2
zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76297 Stutensee-Friedrichstal, Luisenstraße 3

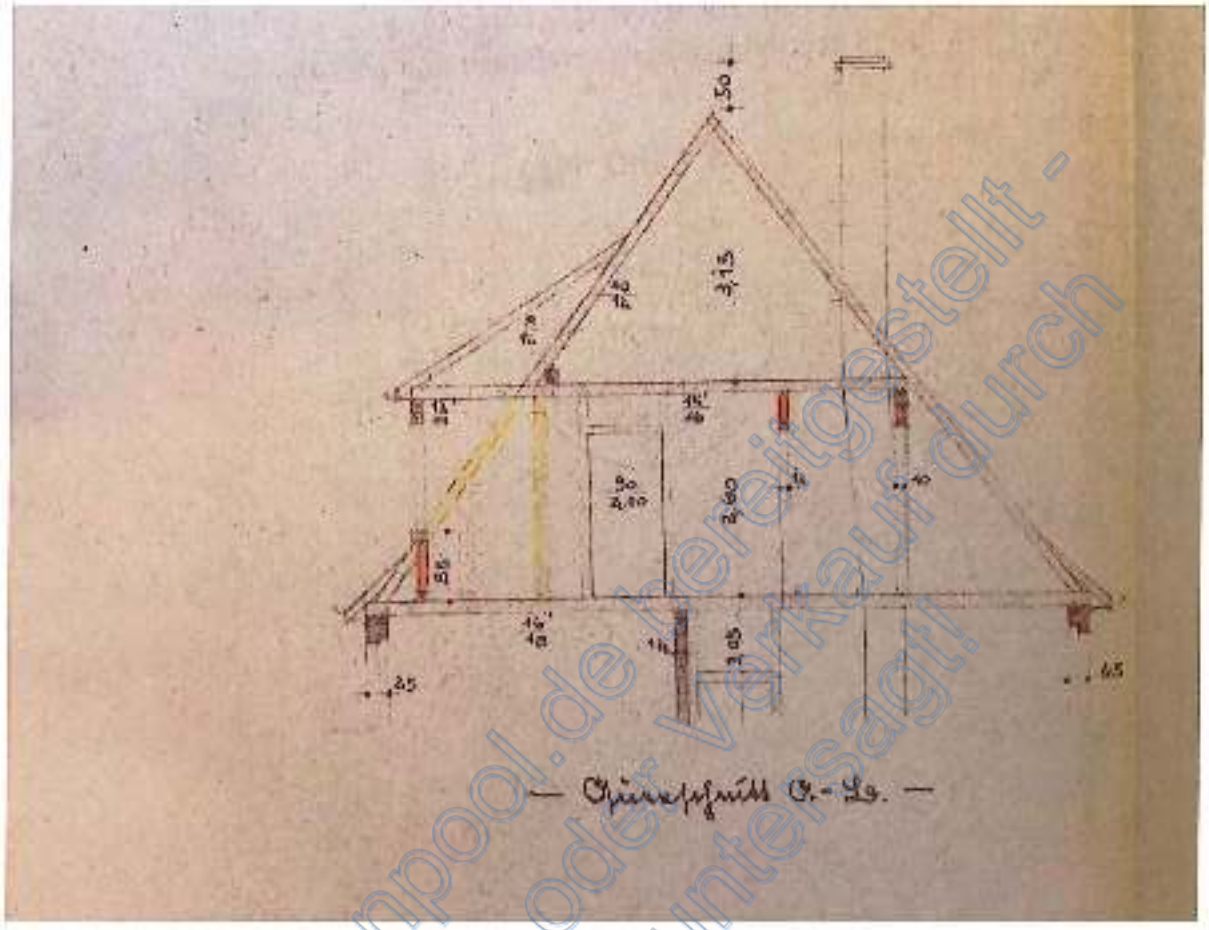
Baupläne; unmaßstäblich

Gebäude: Einfamilienwohnhaus
Grundriss Dachgeschoss (Baugenehmigung von 1949 zum Ausbau des Dachgeschosses)
wegen fehlender Innenbesichigung nicht überprüfbar, inwieweit Grundriss verändert ist.



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

Gebäudeschnitt (nur DG, von Baugenehmigung 1949 DG Ausbau)

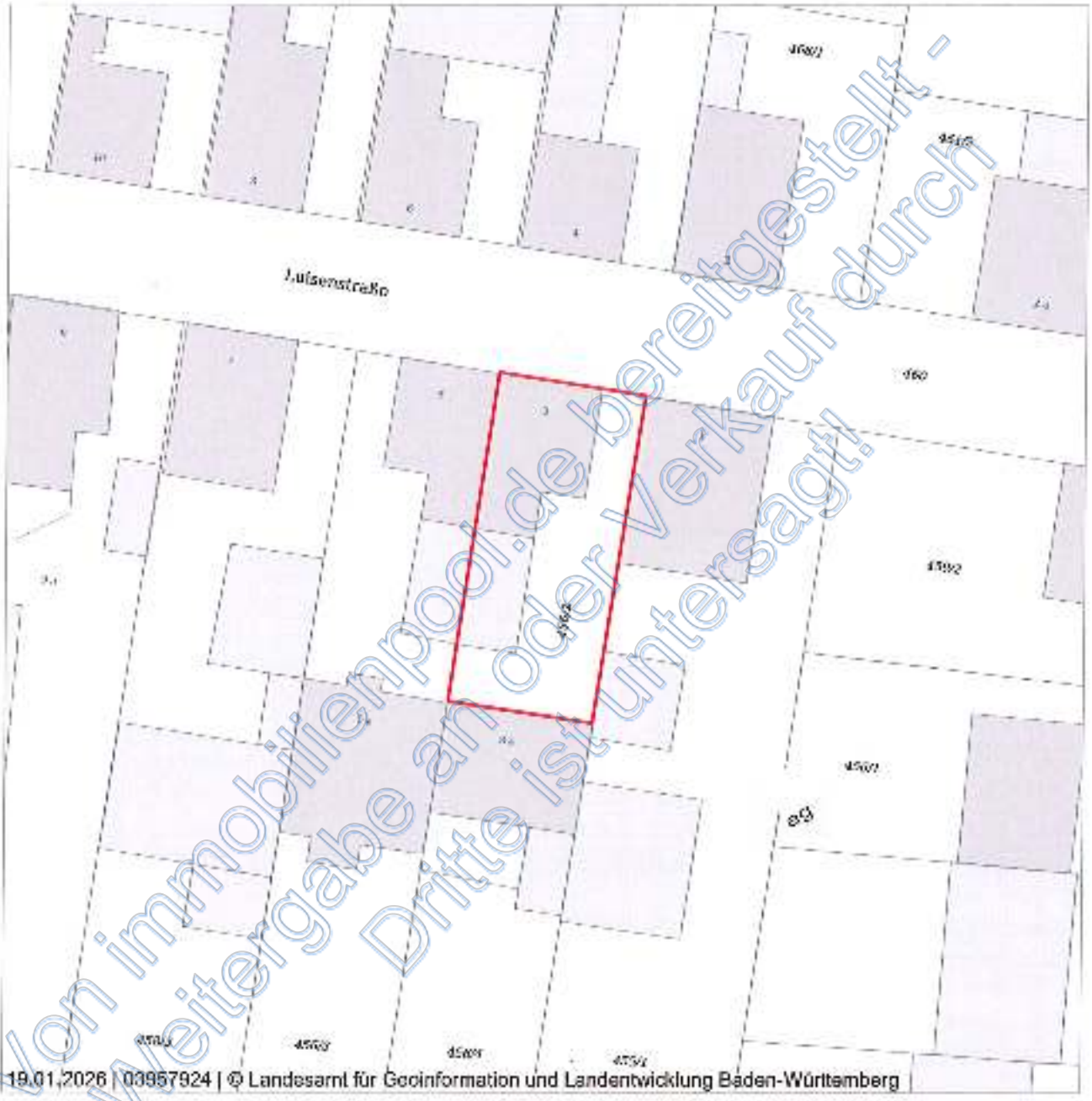


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 3
zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in
76297 Stutensee Friedrichstal, Luisenstraße 3

Geoport

Lageplan M 1 : 500



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

Maßstab (im Papierdruck): 1:500
Ausdehnung: 85 m x 85 m

0 50 m

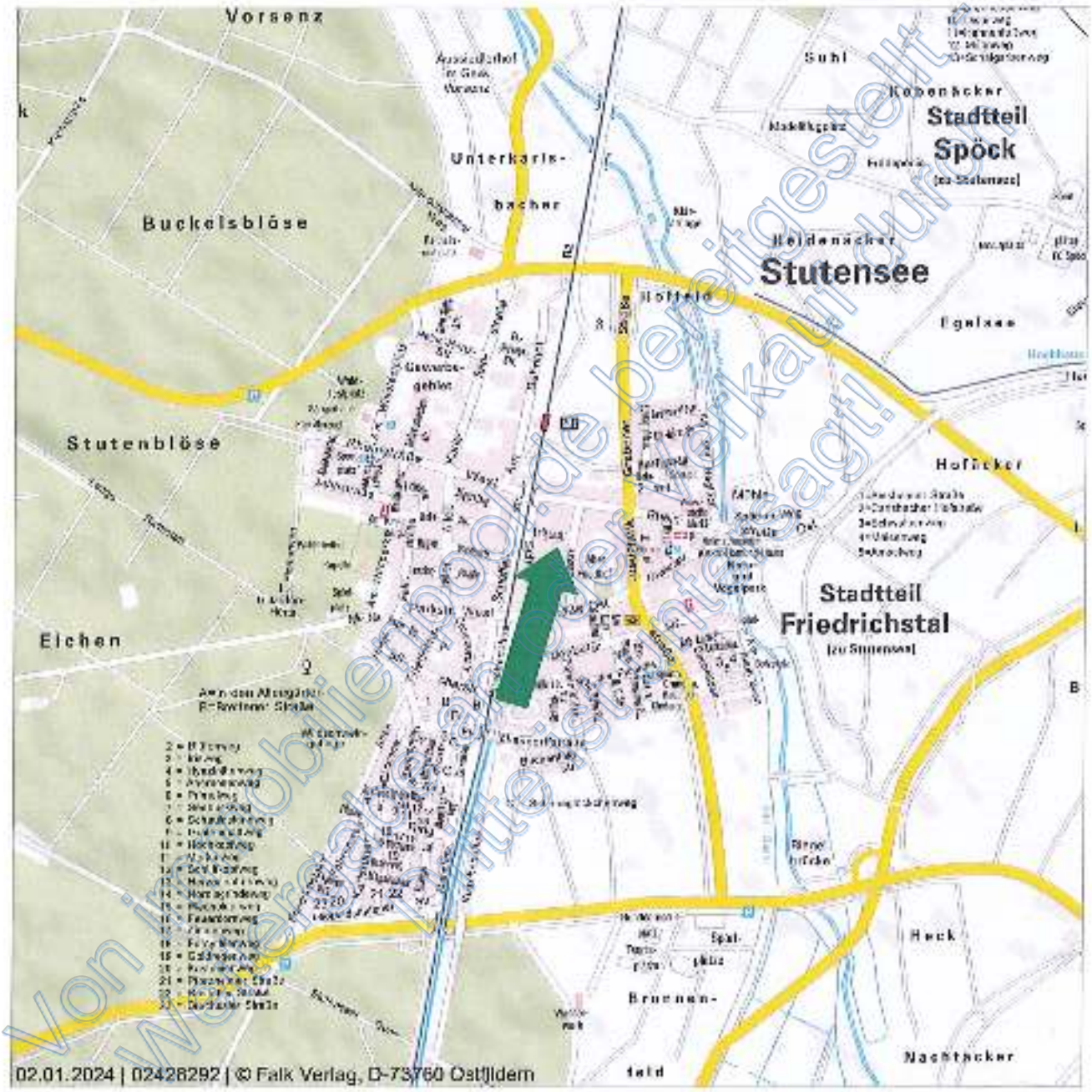
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar.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

Datenquelle
ATKIS-Basis-Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Januar 2026

Anlage 4
zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in
76297 Stutensee-Friedrichstal, Luisenstraße 3

Geoport

Stadtplan M 1 : 20.000



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

0 2.000 m

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

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

Datenquelle
NAVIGUNORT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude: Einfamilienhaus, unterstellt wird Typ 2.01 (EG, DG ausgebaut, unterkellert, einseitig angebaut)
Standardstufen soweit ersichtlich, ansonsten Annahmen

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

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	615	685	755	945	1180	100%

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert		Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	158	EUR/m²	0,48
Dächer	15%	118	EUR/m²	0,45
Außentüren und Fenster	11%	75	EUR/m²	0,22
Innenwände und -türen	11%	81	EUR/m²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	88	EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	39	EUR/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	71	EUR/m²	0,27
Heizung	9%	71	EUR/m²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	47	EUR/m²	0,18
Kostenkennwert in EUR/m²		**746**	**EUR/m²**	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet				**2,5**

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

Hochwassergefährdungskarte

Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ200-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ200-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn Deich vorhanden, dann noch Risiken hinter dem Deich).
GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100 „jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnisse der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von Geoport © GVV; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © BKG 2021, Luftbilder via Bayernatlas, Esri, Digital Globe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hausumrisse © GeoBasis-DE 2021; Flurstücke © GeoBasis-DE / BKG 2019; © OpenStreetMap-Mitwirkende und Datenbankrechte der lizenzierten Daten unter Open Database Lizenz.

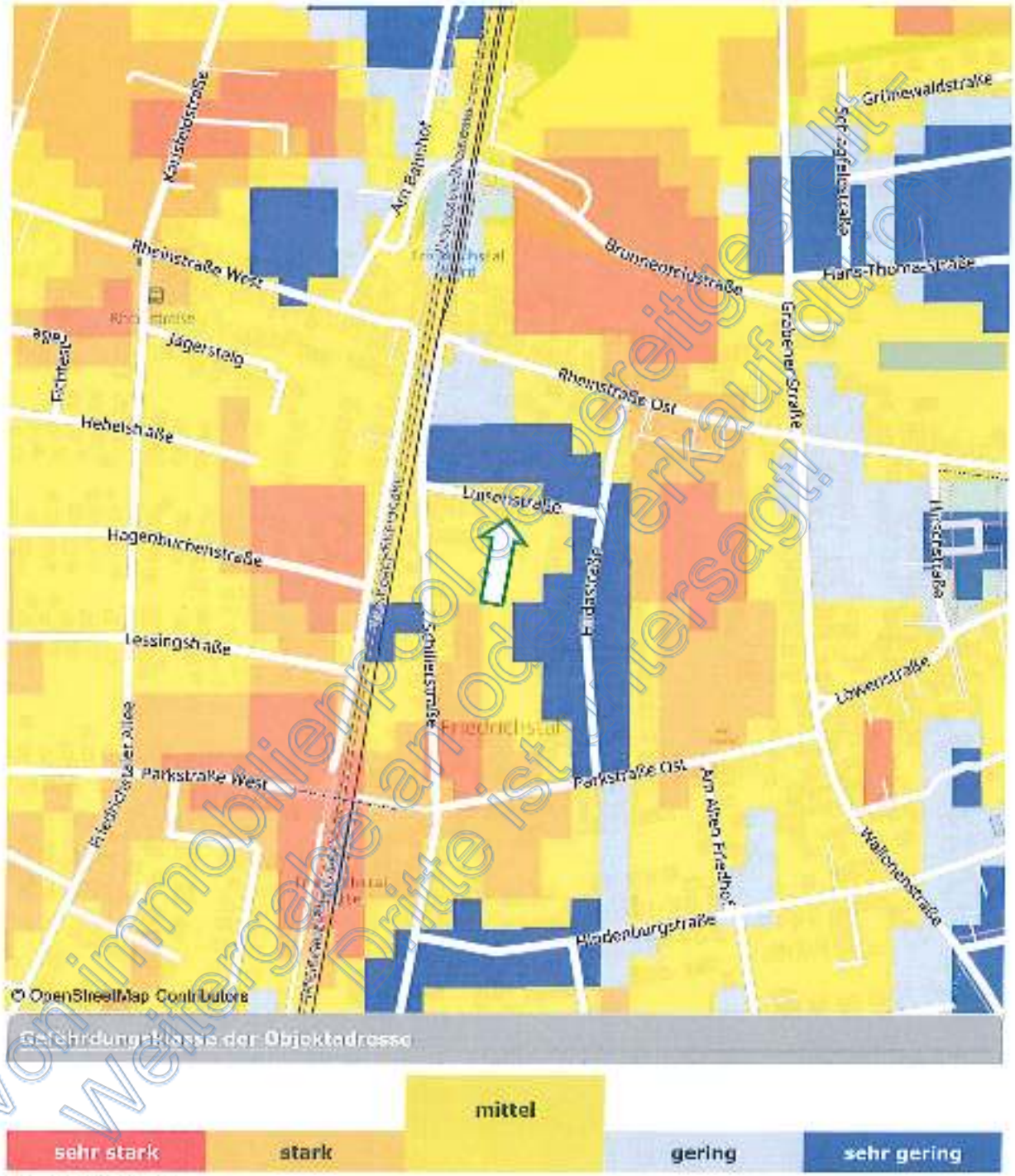
Dieses Dokument basiert auf der Geoport.bw Version 0.195.15.46 vom 16.01.2026 auf www.geoport.bw.de. Es gilt die Version der Geoport.bw GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by Geoport.bw GmbH 2025

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

Anlage 8
zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in
76297 Stutensee-Friedrichstal, Luisenstraße 3

Geoport

Starkregengefährdung



Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und See kann es durch ungewöhnlich starke Regenfälle zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOS (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Damit kann die Starkregengefährdung für jedes Haus in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR): Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland. © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.0)

Dieses Dokument wurde auf der Bestellung 01957924 vom 15.01.2025 auf www.geoport.de/ als Service der Geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by Geoport & Geoport 2006

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

Anlage 5
zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76297 Stutensee-Friedrichstal, Luisenstraße 3

Fotos vom Bewertungsobjekt

Foto 1:
Ansicht des Wohnhauses (Vorderhaus) von der Straße aus

Foto 2:
Ansicht des Wohnhauses (Vorderhaus) von der Straße aus

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