

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Sandra C. Ital

Von der (Fach-) und Handelskammer
Karlsruhe öffentlich bestellt und
vereidlichte Sachverständige
für Bewertung von Immobilien und
unbebauten Grundstücken

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

½ Anteil an dem Wohngrundstück (Flurstück Nr. 55390) verbunden mit dem
Sondereigentum an der 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Nr. 1) mit 141
m² und Keller (Nr. 1) und Garage Nr. 1

Lußstraße 36, D – 76227 Karlsruhe



AZ: 3 K 64/25

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) zum
Wertermittlungstichtag 26.05.2026 zu

Verkehrswert

590.000 €

(in Worten: Fünfhundertneunzigtausend Euro)

Sachverständigengutachten vom 09.06.2026 – Fertigung Nr. 1/6

Sandra C. Ital

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

Bietigheim

Gewerbestraße 2
D-70667 Bietigheim
Mobil: +49 (0) 7142-8100310

Mannheim

Hennrichstraße 5
D-68135 Mannheim

mail: info@svb-bewertung.de

St.Nr.: 30166 / 33001
USt ID: DE211000398

Inhaltsverzeichnis

0. Zusammenfassung der Daten	4
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Stichtage	5
1.3 Vorbemerkungen	6
1.4 Voraussetzungen der Wertermittlung	6
1.5 Besondere Umstände der Wertermittlung	8
1.6 Unterlagen	9
1.7 Ortsbesichtigung	12
2. Bewertungsgrundsätze	13
2.1 Grundlagen	13
2.2 Bewertungsmethoden	14
3. Beschreibung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	16
3.1 Grundstücksmarkt Karlsruhe	16
4. Kennzeichnung des Wertermittlungsgegenstandes	17
4.1 Allgemeine Hinweise	17
4.2 Rechtliche Gegebenheiten	17
4.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	19
4.4 Beschreibung des Standortes	19
4.5 Beschreibung des Grundstückes	22
4.6 Bauliche Anlagen	24
4.7 Bauliche Flächen	28
5. Ermittlung des Vergleichswertes (Bodenwert)	29
5.1 Ermittlung des Bodenwertes	29
5.2 Berechnung des Bodenwertes	30
6. Ermittlung des Ertragswertes	31
6.1 Ermittlungsgrundlagen	31
6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
6.3 Berechnung des Ertragswertes	36
7. Ermittlung des Vergleichswertes	37
7.1 Ermittlungsgrundlagen	37
7.2 Berechnung des Vergleichswertes	38
8. Bemessung des Verkehrswertes (Marktwertes)	41
8.1 Ermittelte Werte	41
8.2 Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes)	41
8.3 Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes)	42

8.4	Angaben zum Gutachten.....	43
9.	Schlussfeststellungen	44

Anlagen

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

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

0. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN

WERTERMITTLUNGSGEGENSTAND

1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (Flurstück Nr. 55390), unter der Anschrift Lußstraße 36, D- 76227 Karlsruhe verbunden mit dem Sondereigentum an der 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Nr. 1) mit 141 m²:

- Keller Nr. 1
- Garage Nr. 1

Nutzungsart

4-Zimmer-Wohnung

Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 55390)

809 m²

MF – Wohnfläche

Ca. 141 m² (aus den Planunterlagen)

MF – Nutzfläche Keller

Größe nicht bekannt

Wertermittlungstichtag

26.05.2026

Wertermittlung abgeschlossen

09.06.2026

ERMITTELTE WERTE

Verkehrswert

590.000,-- €

ERTRAGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag rd.

€ 17.900,--

vermieterseitige Bewirtschaftungskosten

17,3 %

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG

Auftraggeber und Auftragsinhalt

Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe, Schlossplatz 23 in 76131 Karlsruhe vom 08.10.2025. Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG, ist der langfristig gesicherte Verkehrswert = Marktwert des Objektes (gem. §194 BauGB¹) zu ermitteln.

Auftragnehmerin

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

Wertermittlungsgegenstand

½ Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück (Flurstück Nr. 55390), unter der Anschrift Lußstraße 36, D-76227 Karlsruhe.

1.2 STICHTAGE

Wertermittlungsstichtag	26.05.2026
--------------------------------	------------

maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Qualitätsstichtag (Zustandsstichtag)	26.05.2026
---	------------

maßgebend für den Zustand, d.h. für die Gesamtheit der wertbeeinflussenden Merkmale des Wertermittlungsgegenstandes

Wertermittlung abgeschlossen	09.06.2026
-------------------------------------	------------

Mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

¹ Nr. 1 . a. a. O.

1.3 VORBEMERKUNGEN

Der Wertermittlungsgegenstand, bestehend aus dem ½ Miteigentumsanteil an dem Flurstück (Nr. 55390) mit einer Gesamtfläche von 809 m². Auf dem Wertermittlungsgrundstück befindet ein Zweifamilienhaus aus dem (Ursprungsbau-)Jahr 1959 mit insgesamt 2 Wohneinheiten und einer Doppelgarage und Müllabstellflächen.

1.4 VORAUSSETZUNGEN DER WERTERMITTLUNG

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

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

1.5 BESONDERE UMSTÄNDE DER WERTERMITTLUNG

- Möblierungen sowie Betriebsvorrichtungen i. S. des § 68 Abs. 2 Satz 2 BewG (Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören) wurden nicht berücksichtigt. Bezüglich der Einbauküche wird auf das Urteil des OLG Karlsruhe NJW-RR 1986, 19, OLG Karlsruhe (Freiburg) NJW-RR 1988, 459 verwiesen.
- Bei der Ortsbesichtigung erfolgte eine **Besichtigung nur von außen**, sofern der Zutritt möglich war. Für diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die Beschaffenheit und der bauliche Zustand dieser Flächen sowie die Höhe der angemessenen gemeinschaftlichen Instandsetzungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) resultierend keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert haben.
- In dieser Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass für den Wertermittlungsgegenstand keine Bestimmungen in der Teilungserklärung enthalten sind, die einen besonders zu berücksichtigenden Werteeinfluss begründen, sofern nachstehend keine gegenteiligen Mitteilungen erfolgen. Es kann sachverständigenseits nicht festgestellt werden, ob die Beträge zur Hausinstandsetzung/-modernisierung ausreichend sind. Dies betrifft auch den Umstand, ob die Rücklagen ausreichend sind oder ob (Sonder-)Umlagen auf die Hauseigentümer zukommen. Daher wird für die vorgenannten Umstände in dieser Wertermittlung kein besonderer Abschlag angesetzt.
- Die Flächenangaben zum Bewertungsgegenstand wurden aus den Planunterlagen übernommen. Eine Überprüfung vor Ort war nicht möglich, **da kein Zugang gewährt wurde**
- Abrechnungen, Wirtschaftspläne sowie Niederschriften und Beschlüsse usw. von Wohnungs- bzw. Teileigentümer-Versammlungen liegen der Sachverständigen nicht vor, da **es angabegemäß keine Hausverwaltung gibt und das Gebäude von der Familie selbst genutzt wird.**
- Es wird davon ausgegangen, dass es keine Instandhaltungsrücklage der WEG gibt. Dieser Umstand wird in dieser Wertermittlung wertmäßig nicht berücksichtigt.
- Die Wohnung, das Treppenhaus und der Keller waren nicht zugänglich, obwohl der Eigentümer vor Ort angetroffen wurde. Er hat ausdrücklich den Zugang verwehrt. Es wurde daher ein Sicherheitsabschlag für Nichtbesichtigung vorgenommen.

1.6 UNTERLAGEN

ALLGEMEINE UNTERLAGEN

- BauGB, BauNVO,
Ernst – Zinkahn – Bielenberg – Krautzberger: „Baugesetzbuch – Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Wertermittlungsverordnung“, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021.
- WertR 06, ImmoWertV 2010, ImmoWertV 2021
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.6.2006 und BAnz Nr. 121 S. 4798 vom 1.7.2006) und Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805)
- BelWertV – Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175) , die durch Artikel 5 der Verordnung vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614) geändert worden ist.
- SW-RL
- Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL) vom 5. September 2012 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- EW-RL
- Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie-EW-RL) vom 12. November 2015 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- DIN
DIN 276-1 „Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“, 2018-12 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ – Ausgabe 2021-08
- WoFIV/BetrKV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) sowie Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2346)
- Kleiber-Digital, fortlaufend aktualisierte Datenbank
- Grundstücksmarktbericht Karlsruhe 2025
- Mietspiegel Karlsruhe 2025/2026

DIGITALES VERZEICHNIS**WEB-VERZEICHNIS – DATENABFRAGEN (WWW.)****ANMERKUNG**

Gutacherausschüsse-bw.de	Bodenrichtwerte
Geoportal-raumordnung-bw.de	Planungsrecht, Denkmalschutz etc.
Reguvis.de/wertermittlerportal/...	Fachliteratur und GUG
Geoportal-bw.de	Liegenschaftskataster/Maßüberprüfung
Geoportal.karlsruhe.de	Stadtpläne, Lärmimmissionen, Infrastruktur
Perplexity.ai	Standortdaten/Statistik
udo.lubw.baden-wuerttemberg.de	Hochwassergefahrenkarten/Schutzgebiete

VOM AUFTRAGGEBER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

- Grundbuchauszug vom Blatt Nr. 17492 des Grundbuchamtes Karlsruhe

GEG

- ➔ Das GEG ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und im Jahr 2024 erweitert worden. Es enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft getreten.
- ➔ Das GEG kennt für den Gebäudebestand Austausch- und Nachrüstpflichten und sogenannte „bedingte Anforderungen“.
- ➔ Austausch- Nachrüstpflichten betreffen insbesondere
 - ➔ 1. die Außerbetriebnahme von Heizkesseln (§ 72),
 - ➔ 2. die Wärmedämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen (§ 71),
 - ➔ 3. die Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden
- ➔ Daches, soweit sie keinen „Mindestwärmeschutz“ aufweisen (§ 47).

- ➔ Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff be-schickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben (§ 72 Abs. 1). Soweit die Heizkessel ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt sind, so dürfen sie nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden (§ 72 Abs. 2). Die Regelungen nach § 72 Abs. 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt (§ 72 Abs. 3).
- ➔ Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird (§ 71 Abs. 1). Abs. 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können (Abs. 2).
- ➔ Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 Abs. 1 und § 72 Abs. 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 73 Abs. 1). Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt nach § 73 Abs. 2 zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.
- ➔ § 47 Abs. 1 und 2 regeln den **Wärmeschutz für oberste Geschossdecken**, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz genügen.
- ➔ Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist. Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht zur Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden Daches erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 47 Abs. 3).
- ➔ Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

VON DER AUFTRAGNEHMERIN BESCHAFFTE, OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN

Die Auftragnehmerin hat bei Ämtern und Behörden nachfolgende Unterlagen erhoben:

- Teilungserklärung vom 08.10.2025
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.09.1995
- Auskünfte zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskünfte zu Baulasten beim Baurechtsamt der Stadt Karlsruhe
- Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Vergleichszahlen beim Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe

DER AUFTRAGNEHMERIN LAGEN FOLGENDE UNTERLAGEN NICHT VOR:

- Vollständige Planunterlagen, Flächenberechnungen, Baubeschreibungen und Baugenehmigungen
- Energieausweis

1.7 ORTSBESICHTIGUNG

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand

- am 26.05.2026, 15:00 h, Dienstag statt.

Es nahmen teil:

- Eigentümer ***
- Auftragnehmerin Dipl.-Ing. Sandra Ital

Es wurde kein Zugang in das Gebäude gewährt. Die Sachverständige erläuterte den, dann gegebenenfalls erforderlichen Wertabschlag für Nichtbesichtigung und klärte den Eigentümer hierüber auf. Der Eigentümer nahm Bezug auf das Vorgutachten des Kollegen **** und überreichte dieses zur Einsichtnahme.

Demzufolge wurde auf einen weiteren Ortstermin verzichtet, da der Eigentümer angab, auch zu diesem keine Innenbesichtigung zu erlauben.

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 GRUNDLAGEN

Verkehrswert

Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch:

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

Zustand

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

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

Allgemeine Wertverhältnisse

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

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

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

Objektivierter Wert

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

2.2 BEWERTUNGSMETHODEN

Vorgehensweise

Die Wahl der Bewertungsmethode wird von den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den Umständen des Einzelfalles bestimmt. Die Wertermittlungsverfahren werden in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung mit den Wertermittlungsrichtlinien und auf der Grundlage der International Valuation Standards mit RICS Appraisal and Valuation Standards angewendet. Für die Anwendung der neuen ImmoWertV 2021 gelten die zuvor beschriebenen Überleitungsvorschriften.

Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung §§ 15, 16 ImmoWertV

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

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

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

Eine Variante ist der Vergleich über Multiplikatoren, Ertragsfaktoren oder Gebädefaktoren. Vergleichsfaktoren werden häufig zur

Plausibilisierung von ermittelten Ertragswerten oder Sachwerten verwendet.

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

Ertragswertverfahren

§§ 17-20 ImmoWertV

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

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

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

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

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (neu)

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

Der MAF (Marktanpassungsfaktor) der SW-RL wird künftig nach § 39 als „Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor“ bezeichnet.

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) wurde ersetzt und in die ImmoWertV in die §§ 35 ff integriert. In der Übergangszeit findet die SW-RL noch Anwendung.

**Ermittlung des Verkehrswertes
(Marktwertes)**

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

3. BESCHREIBUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN GEGEBENHEITEN

3.1 GRUNDSTÜCKSMARKT KARLSRUHE

Quellen:

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

Der Wohnungsmarkt in Karlsruhe Durlach zeigt derzeit ein gemischtes Bild mit leicht negativer Tendenz bei den Kaufpreisen, während die Mietpreise weiterhin ansteigen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind aktuell rückläufig. Im Februar 2026 liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 3.796,62 €, was einem Rückgang von 2,16 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Eine andere Quelle verzeichnet für Dezember 2025 einen Durchschnittspreis von 4.273 €/m² mit nur minimalem Wachstum von 0,8 % im Jahr 2025. Die Preisspanne für Wohnungen ist dabei erheblich: Günstige Objekte beginnen bei etwa 2.740–3.208 €/m², während hochwertige Wohnungen bis zu 6.755 €/m² kosten. Historisch betrachtet zeigt sich ein Muster: Nach einem starken Preisanstieg 2024 (+6,5 %) hat sich das Wachstum 2025 deutlich verlangsamt^[1]. Die Preise sind damit von ihrem Höchststand 2021 (5.653 €/m² für Häuser) merklich gefallen. Im Gegensatz zu den Kaufpreisen steigen die Mietpreise kontinuierlich an. Der Mietspiegel für Wohnungen bis 100 m² liegt 2026 zwischen 13,27–13,47 €/m², was einem stetigen Anstieg seit 2023 entspricht^[2]. Im ersten Quartal 2026 betrug der durchschnittliche Mietpreis 12,68 €/m² mit etwa 2 % Wachstum zum Vorjahr^[1].

Die aktuelle Marktentwicklung deutet auf eine **Stabilisierung auf niedrigerem Niveau** hin. Während Kaufpreise stagnieren oder leicht fallen, bleiben Mietpreise ein stabilisierender Faktor für Investoren. Dies

könnte für Käufer eine Gelegenheit darstellen, während Mieter mit weiteren Preiserhöhungen rechnen sollten.

4. KENNZEICHNUNG DES WERTERMITTLUNGSGEGENSTANDES

4.1 ALLGEMEINE HINWEISE

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

4.2 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Grundbuch	von	Karlsruhe
Amtsgericht		Maulbronn
Grundbuchbezirk		Karlsruhe
Wohnungs-Grundbuch		
	Blatt	17492
	Stand	29.09.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 55390, Lußstraße 36, Gebäude- und Freifläche mit 809 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan vom 14.09.1995 mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung mit Garage und Keller.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 17492 und Blatt 17493). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Teilungserklärung vom 05.10.1995 (Notariat Karlsruhe-Durlach – 3 UR 1664/1995) Bezug genommen.

Aus Grundbuch Blatt 17347 hierher übertragen. Eingetragen am 19.10.1995.

Erste Abteilung

Lfd. Nr. 2 zu BV 1: Eigentümer:

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 -3 zu BV 1: (gelöscht)

Lfd. Nr. 4 zu BV 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 04.09.2025 (3 K 64/25). Eingetragen (MAU061/246/2025) am 29.09.2025.

Baulasten

Laut mündlicher Auskunft der Stadt Karlsruhe besteht keine Baulast

Sanierungsvermerk

Nicht vorhanden

Planungsrecht

-Bebauungsplan Nr. 433 „Lußgebiet“ (Baufluchtenplan) mit Rechtskraft seit 25.02.1955.

-Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“, einfacher B-Plan als WR (Reines Wohngebiet).

Die übrigen planungsrechtlichen Beurteilungen erfolgen nach § 34 BauGB.

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut.

Denkmalschutz, Erhaltungssatzung

Es besteht keine Unterschutzstellung des Gebäudes.

Erschließungszustand

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

Öffentlich-rechtliche Beiträge

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

**Sonstige Rechte, Lasten
und Beschränkungen**

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

4.3 MIET-, PACT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE**Mietvertragliche
Gegebenheiten**

Die Wohnung ist angabegemäß eigengenutzt.

4.4 BESCHREIBUNG DES STANDORTES**Makrostandort**

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

Die Stadt liegt im Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim, zu dem die Stadt Karlsruhe, einige Gemeinden des Landkreises Karlsruhe (vor allem die großen Kreisstädte Bruchsal, Ettlingen, Stutensee und Rheinstetten) sowie die Stadt Pforzheim, der nordwestliche Teil des Enzkreises, die Stadt Mühlacker und die Gemeinde Niefern-Öschelbronn im nordöstlichen Enzkreis gehören. Innerhalb der Region Mittlerer Oberrhein bildet Karlsruhe ein Oberzentrum, von denen für ganz Baden-Württemberg nach dem Landesentwicklungsplan 2002 insgesamt 14 ausgewiesen sind.

Mikrostandort

Durlach zählt mit rund 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu den größeren Stadtteilen Karlsruhes. Am Ausgang des Pfintzals gelegen,

erstreckt sich der Stadtteil von der Rheinebene über den Kraichgau bis in den Nordschwarzwald hinein und profitiert damit von einer ausgesprochen reizvollen Lage. Durlach verfügt über einen eigenen Bahnhof und eine exponierte Lage an einer Autobahnanschlussstelle, was gute Verkehrsanbindungen sowohl innerstädtisch als auch regional gewährleistet. Durch eine umfassende Sanierung des Stadtkerns hat sich das Erscheinungsbild deutlich verbessert und die Aufenthaltsqualität erhöht; zugleich trägt die günstige Lage zur Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort bei. Insgesamt gilt Durlach daher heute als beliebter Standort, der eine gemischte Wohn- und Gewerbeflandschaft mit guter Erreichbarkeit von Karlsruhe-Zentrum sowie umliegenden Regionen bietet.

Bezüglich der Anbindung an die Stadt Karlsruhe verfügt Durlach über eine zentrale Lage und verzeichnet eine gute Erreichbarkeit per ÖPNV und Individualverkehr. Die Straßenbahnlinien und Busverbindungen in die Innenstadt ermöglichen regelmäßige, kurze Fahrten ins Karlsruher Zentrum. Zusätzlich profitieren Bewohner von der Anbindung an die regionale Bahn- und Autobahn-Infrastruktur, was zu einer zügigen Erreichbarkeit der umliegenden Städte beiträgt. Die Nähe zum Hauptbahnhof Karlsruhe bildet eine weitere zentrale Verbindungskomponente, insbesondere für Pendler, die über den ÖPNV weiter in das Ballungszentrum gelangen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Durlach als Standort mit hoher Lebensqualität, guter Anbindung an Karlsruhe und einem vielfältigen Firmen- und Wohnangebot wahrgenommen wird. Die Weiterentwicklung rund um den Güterbahnhof Durlach spiegelt das städtische Bestreben wider, das Areal durch eine gemischte Nutzung aufzuwerten und das städtebauliche Profil des Stadtteils weiter zu stärken.

Ortslage

Der Wertermittlungsgegenstand liegt parallel zur Badener Straße (Bundesstraße 3) in ca. 1 km südlich von der Durlacher Ortsmitte.

Öffentlicher Personennahverkehr

Es gibt eine Haltestelle „Karl-Weysser-Str.“ in 800 m Entfernung; die Stadtbahn-Linie S 1. Der Hauptbahnhof Karlsruhe ist in ca. 25 Min. erreichbar.

Individualverkehr

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

Parkierungssituation

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

Infrastruktur

In Durlach sind alle infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Umgebungsbebauung

2-3 geschossige Bebauung bestehend aus Ein- , kleineren Mehrfamilienhäusern.

Immissionen

Am Tag der Ortsbegehung waren keine Verkehrsimmissionen durch das Verkehrsaufkommen wahrnehmbar.

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

Umweltzone und Lärmkartierung Kein Eintrag



Hochwassergefahrenkarte

Keine Einträge

Beurteilung des Standortes

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

4.5 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Grundstücksgröße

Die Fläche des Wertermittlungsgegenstandes (Flst. Nr. 55390) ist insgesamt 809 m² nach Grundbuch.

Abmessung

Straßenfrontlänge max. Breite ca. 26 m, Tiefe (max.) ca. 31 m.

Form

Nahezu rechteckiger Zuschnitt (siehe Lageplan Kap. 5.1)

Oberflächengestalt

geneigtes Grundstück in westlicher Richtung.

Verkehrliche Erschließung

Der Wertermittlungsgegenstand ist über die Lußstraße erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

Beschaffenheit des Bodens	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Eventuelle Bodenverunreinigungen	Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremddablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Altlastenkataster	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gewerbebetriebe, die heute und zum Erhebungszeitpunkt aktiv waren bzw. aktiv sind, ungeachtet der dort eventuell verwendeten Stoffe bei der Erhebung unberücksichtigt geblieben sind bzw. bleiben.
Annahme für diese Wertermittlung	Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) bzw. Altlasten, vorliegen.
Höhere Gewalt	Umwelteinflüsse in Bezug auf Naturkatastrophen (Hochwasser, Bergschäden, Lawinen, Erdbeben, Waldbrand, Blitzschlag und Sturm) sowie die Sicherheit von Standorten bezüglich allgemeiner Gewalteinwirkungen (z. B. religiöse oder politische Einrichtungen sowie kriminelles Umfeld) können die Qualität des Standortes bzw. des Grundstückes beeinträchtigen. Es zeigt sich ein durchschnittliches Bild des Kriteriums Höhere Gewalt. Naturkatastrophen sind nur im Rahmen von Extremereignissen (Starkregen, Hagel u.a.m.), Blitzschlag und Sturm sind im üblichen Rahmen zu erwarten.
Beurteilung des Grundstückes	Das Wertermittlungsgrundstück eignet sich gut für eine Nutzung mit Eigentumswohnungen.

4.6 BAULICHE ANLAGEN

Allgemein	Der Wertermittlungsgegenstand besteht aus einer 4-Zimmer Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus im Erdgeschoss. Die nachstehenden Angaben basieren auf den im Zuge der Ortsbegehung feststellbaren Beobachtungen und der vorliegenden Unterlagen. Die Wohnung wurde nicht zugänglich gemacht.
Andienung und Eingänge	Die Wohnung wird vom Gebäudeeingang an der Ostfassade erschlossen. Der Eingangsbereich hat im Vorgarten ein Tor aus verzinkten Stahlstäben und ist befestigt mit Betonsteinplatten. Über eine Klingelanlage mit Video- und Gegensprechfunktion kann die Hauseingangstür geöffnet werden. Die Eingangstür ist überdeckt. Die Briefkästen befinden sich im Vorgarten freistehend. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Daher beruhen die Angaben auf baujahrestypischen Ausstattungen bzw. den Beobachtungen und gemachten Angaben des Eigentümers vor Ort.
Baujahr, Erstbezug	ca. 1959 (angabegemäß), modernisiert 1995 und später (s. Terrassenbelag)
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahrbezogen, unterkellert.
Tragwerk	massiv, Stahlbeton- und Mauerwerksbauweise
Dach	Holzsatteldach vermutlich mit Betonziegeln
Fassaden	Lochfassade mit Balkonen zur Westseite. Die ehemaligen Glasbausteine im Treppenhaus wurden durch Fenster ersetzt.
Fenster und Türen	Nicht bekannt. Vermutlich Holzrahmenfenster mit Isolierglas und Rollläden (Baujahr ca. 1995 bzw. älter). Teilweise sind die Fenster einbruchssicher hergestellt, durch Stahlgitter von außen. Treppenhausfenster vermutlich Metallrahmen mit Isolierglasfenstern vermutlich von 1995. Außenliegende Alu-Lamellenstores zur Verschattung.
Eingangsbereich	Betonsteinplatten (außen), im Innenbereich mit Natursteinverkleidungen, Stahl-Eingangselement mit Glaseinsätzen und Edelstahlrundrohr-Griff.
Treppenhaus	Massivtreppe vermutlich mit Kunststeinbelag.

Aufzug

Nicht vorhanden

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

Technische

Gebäudeausrüstung

Wärmeversorgungsanlage:

Wärmeversorgung angabegemäß Ölzentralheizung. Der Eigentümer wies auf die Angaben im Vorgutachten hin. Hier wurde die Heizanlage mit Baujahr 1997 vermerkt und ein Öltank mit 10.000l.

Warmwasserversorgung:

Vermutlich zentrale WW-Versorgung

Sonderausstattungen:

Nicht bekannt

Ausstattung und Zuschnitt

Baujahr- und nutzungsspezifisch angenommen guter Standard.

Sanitärbereiche

Es ist nicht bekannt, wie die Bäder ausgestattet sind. Laut Planunterlagen gibt es ein Bad und ein separates WC mit Waschtisch.

Terrasse

Die Terrasse hat einen neuen Oberbelag und eine erneuerte Brüstung. Es gibt zwei Zugänge zur Terrasse. Einmal über massive geflieste Stufen und durch eine gewendelte Treppe aus Stahl in den Garten.

Barrierefreiheit

Ist nicht gegeben i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09)

Objektzustand

Der gemeinschaftlich genutzte Außenbereich ist gepflegt. Darüber hinaus können keine Angaben gemacht werden.

BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND OBJEKT-CASHFLOWS ANALYSE

Bauliche Anlagen

Architektur, Bauweise und Ausstattung sowie Gebäudekonzeption sind baujahresbezogen.

Mieter-/Nutzersituation

eigengenutzt

Wiedervermietbarkeit/

Drittverwendung

Es wird angenommen, dass die Vermietbarkeit/Vermarktbarkeit der Wohnfläche gegeben ist.

AUßENBEREICH

Außenanlagen

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

Garagen-Stellplatz

Dem Wertermittlungsgegenstand ist eine Stellplatzmöglichkeit in der Doppelgarage (links) zugeordnet. Das Tor aus Holz öffnet elektrisch.

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

4.7 BAULICHE FLÄCHEN**Mietfläche**

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

Der tatsächliche Zustand der Wohnung ist nicht bekannt. Die Terrasse ist mit 50 % berücksichtigt. Maße zum Keller lagen nicht vor.

Gebäude / Ebene		Mietfläche
Wohnfläche	ca.	141,47 m ²

5. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES (BODENWERT)

5.1 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Bodenrichtwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird ein geeigneter Bodenrichtwert herangezogen.

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

€ 1.100,-/m² Zone 36211105, erschließungsbeitragsfrei

WGFZ: -, Ein- und Zweifamilienhäuser, T = 45 m

Ermittlung der anteiligen ideellen Grundstücksfläche

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

Der Wertermittlungsgegenstand hat nach Grundbuch 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Lußstraße 36 (Flurstück Nr. 55390).

Die anteilige ideelle Grundstücksteilfläche wird entsprechend des Miteigentumsanteils angesetzt.

Berücksichtigung von Abweichungen

Abweichungen des bezogenen Bodenwertes des Wertermittlungsgrundstückes zum Bodenrichtwert können sich ergeben aus: Stichtagsdifferenz, Standort- bzw. Lagedifferenz, Differenz im Maß der

baulichen Nutzung (GFZ - Abweichung) und sonstigen Abweichungen wie Größe, Zuschnitt, Oberflächengestalt, Immissionen, u.ä.m.

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

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

Zeitliche Anpassung: + 0 %

5.2 BERECHNUNG DES BODENWERTES

Berechnung des Bodenwertes	m ²	€ / m ²	Faktor	Wert
Wohnen	809	x 1.100	1,0 =	889.900 €
SUMME				889.900 €
Bodenwertanteil des Miteigentums	1 / 2	x	889.900 €	445.950 €
			gerundet	445.950 €

Hinweis zum Bodenwert

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

6. ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES

6.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag

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

Die nachfolgend angesetzten Mieten basieren auf dem Mietspiegel der Stadt Karlsruhe 2025/26.

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

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

Gebäude / Ebene	€/ m ²
Wohnflächen (Oberer Wert)	9,45
Wohnflächen gewählter Wert	10,00

Bewirtschaftungskosten

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

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

Je Eigentumswohnung nach EWRL 429 €.

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

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

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder kurzzeitiges Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Der Ansatz für das Mietausfallwagnis erfolgt nachstehend unter: „Berechnung des Ertragswertes“ siehe Anlage 1 dieses Berichtes.

Jahresreinertrag

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

Die Spanne des Liegenschaftszinssatzes gemäß dem Grundstücksmarktbericht Karlsruhe ist:

Wohnungseigentum nach WEG	-1,5 – 4,0 %
---------------------------	--------------

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

- Mittelwert des Immobilienmarktberichts 2025 $1,4 + 0,4 = 1,8$
- Wohnfläche > 120 m²

gewählter Liegenschaftszinssatz	1,8 %
---------------------------------	-------

Kapitalisierungszinssatz

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

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

Vermietungssituation, Nutzungsflexibilität u.a.m.) sowie Markt- und Fungibilitätsrisiken berücksichtigt.

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

inflationbereinigter Basiszinssatz + Risiko	1,8 %
---	-------

Restnutzungsdauer

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

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

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

Instandsetzungen bzw. Modernisierungsmaßnahmen, welche zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen würden, **sind vermutlich im Zuge der Aufteilung um 1995 durchgeführt worden**. Da keine Innenbesichtigung möglich war, handelt es sich hierbei um Annahmen.

Daher werden für diese Wertermittlung von rd. 10 Modernisierungspunkten ausgegangen.



RND (Annahme)

30 Jahre

Rentenbarwertfaktor

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

$$V = 23.0248 \text{ (RND 30 Jahre, } p = 1,8\%)$$

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

6.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**Mietvertragliche Regelungen**

Wurden keine bekannt gemacht.

Sonstige Umstände

- keine

Art der Belastung	Auswirkung auf den WE-Gegenstand
-	- Keine vorhanden

Besondere technische Umstände

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

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

Es werden für die Restrisiken einer Nichtbesichtigung ein Wert in Höhe von - 10 % des Ertragswerts in Abzug gebracht. Dies entspricht rd. 15.700 €.

6.3 BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES

Ertragswert

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

Bodenwert	444.950 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	157.132 €
BOG-Restrisiko für Nichtbesichtigung	- 15.713 €
Summe	586.369 €
	590.000 €

Hinweis zum Ertragswert

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

7. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES

7.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Vorbemerkungen

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

Wertbestimmende Merkmale

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

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

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

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

Vorgehensweise

Wertrelevante Zustandsmerkmale

Ermittlung der wertrelevanten Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Beschaffung von Vergleichspreisen

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

Zu- und Abschläge an die Zustandsmerkmale

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

Bildung eines Mittelwerts

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

7.2 BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTES

Merkmale der Lage

Stadtteil:

Durlach

Adresse:

Lußstraße 36

Wohnlage: Lagequalität 2 (Mietspiegel)

Immissionen: keine

Merkmale des Hauses

Bezugsfertigstellung: 1959

Anzahl der
Nutzungseinheiten: 2 Wohneinheiten

Merkmale der Wohnung

Geschosslage: Erdgeschoss

Anzahl Wohnungen: 1 Wohnung auf dem Geschoss

Wohnfläche: 141

Ausstattung: Nicht bekannt, unterstellt wird gut

Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung

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

Vergleichspreise

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

Datengrundlage Verträge von 2023-2026

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

Arithmetischer Mittelwert € 3.579/m²

Spannweite von € 2.823,--/m²

Spannweite bis € 4.242,--/ m²

Standardabweichung € 1.598/m²

Variationskoeffizient: 44.66%

Zum Arithmetischen Mittelwert wird für die Lage und die Gartennutzung ein Zuschlag ergibt zum Mittelwert in Höhe von + 350 €/m² Wohnfläche.

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

Vergleichswert

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

Berechnung des Vergleichswertes

Vergleichswert	580.078 €
gerundet	580.000 €

8. BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

8.1 ERMITTELTE WERTE

Bodenwert (anteilig ½)	gerundet	444.950 €
Ertragswert	gerundet	590.000 €
Vergleichswert	gerundet	580.000 €

8.2 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

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

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

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

8.3 FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert für den $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an der Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 55390), verbunden mit dem Sondereigentum an der

- Wohnung Nr. 1 (mit Keller Nr. 1)
- Teileigentum Garage 1

unter der Anschrift Lußstraße 36, D-76227 Karlsruhe, Land Baden-Württemberg wird unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und besonderen Umständen der Wertermittlung (siehe Nr. 1.4 und Nr. 1.5 dieses Berichts) festgestellt zu

Verkehrswert**590.000 €****(in Worten: Fünfhundertneunzigtausend Euro)**

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

8.4 ANGABEN ZUM GUTACHTEN

- | | | |
|----|--|--------------------------|
| a) | Mieter oder Pächter | Angabegemäß eigengenutzt |
| b) | Gewerbebetrieb | Nicht bekannt |
| c) | Maschinen oder Betriebseinrichtungen | Nicht bekannt |
| d) | Baubehördliche Beschränkungen
oder Beanstandungen | Nicht bekannt |
| e) | WEG-Verwalter | Nicht vorhanden |

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

9. SCHLUSSFESTSTELLUNGEN

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

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

Der vorstehende Bericht umfasst 42 Seiten und 9 Anlagen.

Ausgefertigt: Mannheim/Bietigheim, den 09.06.2026

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO DIPL.ING. ITAL

Sandra Ital

Dipl.-Ing., Architektin BDA

Mitglied der Architektenkammer

Dipl. Sachverständige (DIA)

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

(In der Internetfassung sind aus Datenschutzgründen, keine Grafiken, Bilder, Pläne etc. enthalten. Die Inhalte sind verkürzt dargestellt.