

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!**



Prof. Dr. David Lorenz

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Az: 3 K 71/25



Der Verkehrswert am Sondereigentum **an der mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung mit Garage und Kellerräumen** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 55390 in 76227 Karlsruhe, Durlach, Lußstraße 36 wurde (unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages i.H.v. rd. 10%) gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **02.12.2025** ermittelt zu

EUR 570.000,00

(in Worten: Fünfhundertsiebzigtausend Euro).

Gaggenau, 02.01.2026
Az (SV-intern): WG 224/25-76227

Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung

signiert von: Dr. David Philipp Lorenz | am: 02.01.2026 | mit:  digiSeal® by  seccrypt

GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

	Seite
I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	8
III. Wertermittlungsverfahren	10
IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen	14
V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	18
VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung	21
VII. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	27
- Baumängel/Reparatur-/Instandhaltungsrückstau	37
VIII. Verkehrswertermittlung	38
- Ermittlung Bodenwertanteil	38
- Ermittlung Ertragswert	39
- Hinweise zur Ertragswertermittlung	40
- Wertermittlung im Vergleichswertverfahren	42
- Zusätzliche Angaben und Feststellungen	43
- Verkehrswert	44
IX. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
- Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) .	Anlage 1, Blatt 1-14
- Luftbild u. Lageplan	Anlage 2, Blatt 1- 2
- Planunterlagen	Anlage 3, Blatt 1- 7
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 4, Blatt 1- 1
- Grundbuchauszug	Anlage 5, Blatt 1- 8
- Teilungserklärung	Anlage 6, Blatt 1-10



I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **3 K 71/25**
Beschluss vom: 09.09.2025
In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Bewertungsobjekt: **Sondereigentum an der mit Nr. 2 be-
zeichneten Wohnung mit Garage und Kel-
lerräumen**

Flurstück-Nr.: 55390
Straße: Lußstraße 36
Ort: 76227 Karlsruhe, Durlach.

Wohnung im OG. Miteigentumsanteil verbunden m.d. Sondereigentum	Wohnfläche ca. 138,19 qm, 1/2, an der mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung mit Garage und Kel- lerräumen.
--	---

1. Auftraggeber/in: Amtsgericht Karlsruhe
Vollstreckungsgericht
Schlossplatz 23,
76133 Karlsruhe.

1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszug (Anlage 5).

1.b) Nutzer/Mieter: Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag
gem. Feststellung im Ortstermin wie
folgt genutzt:

Eigengenutzt durch Mit-/Eigentümer.

2. Besichtigte Räume: Der Sachverständige stimmte mehrere Be-
gehungstermine bzw. Begehungsversuche
jeweils mit den Beteiligten ab.

**Dem Sachverständigen wurde jedoch, unge-
achtet der Anberaumung von mehreren
Ortsterminen (28.10.2025 und 02.12.2025)**

der Zutritt zu dem Bewertungsobjekt verweigert.

Der Antragsgegner war jeweils anwesend, gewährte jedoch keinen Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung.

Gestattet wurde lediglich der Zutritt zu den gemeinschaftlichen Außenbereichen, zu dem Treppenhaus (nur EG. und UG.), zu einzelnen Kellerräumen sowie zu der Doppelgarage.

3. Gutachtenszweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.
Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe - Vollstreckungsgericht - vom 09.09.2025.

Auszug aus dem Beschluss vom 09.09.2025:

**Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft**

- Antragstellerin und Pfändungsgläubigerin-
- Antragsteller und Pfändungsgläubiger-

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

aufgrund des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses des Amtsgerichts Karlsruhe-Durlach vom 21.03.2025 (Az. 4 M 126/25) in der Rechtsposition des



wegen einer Forderung in Höhe von 465.000,00 Euro mit 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit 04.02.2022 nebst Kosten in Höhe von 9.167,68 Euro

gegen

- Antragsgegner -

- Antragsgegnerin -

Versteigerungsobjekt:

hat das Amtsgericht Karlsruhe am 09.09.2025 beschlossen:

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

Wertermittlungstichtag/e: 02.12.2025

Qualitätstichtag/e: 02.12.2025

4. Ortsbesichtigung/en: 28.10.2025

Bei dem **1. Ortstermin (OT)** waren anwesend:

Herr ;

Herr ;

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



02.12.2025

Bei dem **2. Ortstermin** waren anwesend:

Herr

;

Herr

;

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

5. Unterlagen:

Planunterlagen mit Flächenangaben;

Teilungserklärung;

Wohnfläche geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohnfläche bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens; Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 28.10.2025 und 02.12.2025;

Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

Hinweis: Der Antragsgegner gestattete dem Sachverständigen nicht die Anfertigung von Innenaufnahmen zur Abbildung im Gutachten.

Die Fotodokumentation des Sachverständigen (Anlage 4) enthält daher ausschließlich Außenaufnahmen des Bewertungsobjektes.

6. Weitere Unterlagen: 6.1 Grundbuchauszug vom 04.06.2025, Amtsgericht Maulbronn.

6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des zuständ. Gutachterausschusses.

6.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständ. Gutachterausschusses.

6.4 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.

6.5 Bauakte der Baubehörde.



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

7. Grundbuchdaten:

7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Durlach, Blatt 17493 (Wohnungsgrundbuch).

7.2 Im Bestandsverzeichnis ist u.a. eingetragen:

1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 55390, Lußstraße, Gebäude- und Freifläche, 809 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan vom 14.09.1995 mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung mit Garage und Kellerräumen.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:

Siehe Grundbuchauszug Anlage 5.

7.4 In Abt. II ist eingetragen:

Lfd.Nr. der Eintragung: 3:

Zwangsversteigerungsvermerk.

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

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

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 - ImmoWertV - ersetzt und trat am 1. Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft.

Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR). Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

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

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

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

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

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

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 **muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung** in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die **nicht** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, **an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.**

Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

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

III. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.

Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-)Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

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

Umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z.B. Grundsteuer, Versicherung/en, etc. bleiben dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vielfältiger eingerechnet.

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

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

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

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

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

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

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

Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.
- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchungen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.
- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtererstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden eben-

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

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrund-verhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.
- Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.
- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von

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

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

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

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

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

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

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

In Bezug auf energetische Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen für den Gebäudebestand übernimmt das GEG die wesentlichen Regelungen der EnEV 2014/2016.

Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.

Die Durchführung von gem. EnEV bzw. GEG geforderten Gesamt-/Maßnahmen kann unwirtschaftlich sein. Befreiungen nach § 25 EnEV bzw. § 102 GEG sind bei unangemessenem Aufwand, der zu einer unbilligen Härte führt, möglich und müssen formal beantragt werden. Ausnahmen nach § 24 EnEV bzw. § 105 GEG bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kommen hinzu; ebenso kommen Befreiungen nach § 103 GEG in Betracht.

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

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

Entwicklung des energiesparenden Bauens¹

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

Energieausweis

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

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

VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:

1.1 Ort: Karlsruhe.

1.2 Ortsteil: Durlach.

1.3 Straße: Lußstraße 36.

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

2. Verkehrslage, Entfernung: 2.1 Lage an der Straße:
Mittelgrundstück.

2.2 Straßenqualität:
Wohn-/Anliegerstraße.

2.3 Entfernung zum Ortszentrum:
ca. 6,5 km (Marktplatz Karlsruhe);
ca. 950 m (Schlossplatz Durlach).

2.4 Gute Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:
Bus und S-Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):
Bus: ca. 500 m;
S-Bahn: ca. 800 m.

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):
Autobahnanschluss (A5):
ca. 2,7 km;
ICE-Bahnhof (Karlsruhe):
ca. 7,0 km;
Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 44 km.



3. Wohnlage: Sehr gute Wohnlage.
4. Geschäftslage: Keine Geschäftslage (ausgenommen Freiberufler).
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise Wohnbebauung;
Offene Bauweise;
Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort/Ortsteil bzw. nahelegen vorhanden (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungsrichtungen);
Geschosszahl: überwiegend 1 ½ bis 2 ½ geschossige Bebauung/en.
6. Topographische Grundstückslage: Hanglage; Gefälle in nordwestlicher Richtung; grundstücksspezifische Modellierungen.
7. Gestalt/Form/Größe: Nahezu trapezförmig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),
Grundstücksgröße: 809 qm;
Grundstückstiefe: bis zu ca. 33 m;
Straßenfront: ca. 27 m.
8. Erschließungszustand:
- 8.1 Straßenausbau: Ausgebaute Wohn-/Anliegerstraße.
- 8.2 Gehweg/e: Beidseitig vorhanden.

8.3 Öffentliche Parkierung:
Im Straßenraum.

8.4 Öffentliches Grün:
Unmittelbar nicht vorhanden.

8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden.

8.6 Immissionen:
Geringe Verkehrsimmissionen
durch Wohn-/Anliegerverkehr;
im Ortstermin waren keine
sonstigen Immissionen/Beein-
trächtigungen feststellbar.

9. Ver-/Entsorgung /

Erschließungsbeiträge: Anschluss an das öffentl. Ver- und
Entsorgungsnetz; Anschlüsse für
Wasser, Strom, Gas, Telefon und Ka-
nalisation vorhanden.

Für die Wertermittlung wird unter-
stellt, dass Erschließungsbeiträge
bereits abgerechnet sind und der-
zeit keine weiteren erschließungs-
beitrags- u./o. kommunalabgaben-
pflichtigen Vorhaben anstehen.

10. Grenzverhältnisse/nach-

barliche Gemeinsamkeit: Einseitige Grenzbebauung (Teilbe-
reich) des zu bewertenden Grund-
stücks; augenscheinlich kein Über-
bau vorhanden.

11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich
normale Verhältnisse (normal trag-
fähiger Baugrund).

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

12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren:

Kein Verfahren bekannt.

13. Denkmalschutz/
Schutzstatus:

Gemäß Amtsauskunft stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.

Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über den Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ vom 16.12.2003.

Die Flächen liegen nicht innerhalb von weiteren/sonstigen Schutzgebieten.

14. Entwicklungsstufe:

Baureifes Land.

15. Planungsrecht:

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 433 mit der Bezeichnung „Lußgebiet“ (Baufluchtplan), rechtskräftig seit 25.02.1955.

Das Grundstück liegt zudem innerhalb des Geltungsbereichs des am 22.02.1985 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplans Nr. 614 mit der Bezeichnung „Nutzungsartfestsetzung (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe)“. Der Bebauungsplan weist als Nutzung „Reines Wohngebiet (WR)“ aus.

Es handelt sich hierbei nicht um qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (keine Festsetzung über Art und Maß der baulichen Nutzung).

Gem. § 34 BauGB Abs. 1 ist daher im Regelfall als Beurteilungsmaßstab bezüglich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung die vorhandene Bebauung bzw. die „Einfügbarekeit eines Objekts in der näheren Umgebung“ heranzuziehen.

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

16. Ordnungsrecht:

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

17. Baulast/en: Gemäß Auskunft durch die Baubehörde lastet keine Baulast auf dem Bewertungsgrundstück.
18. Sonstige Rechte, Lasten u./o. Beschränkungen: Keine bekannt.
19. Altlastenkataster: Gemäß Amtsauskunft (Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz) sind auf dem zu bewertenden Grundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt.
Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
20. Hochwassergefahrenkarte: Keine Eintragung.
Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb des bei HQ100¹ geschützten Bereiches und außerhalb von ausgewiesenen Überflutungsflächen.
21. Höhere Gewalt bzw. sonstige Naturgefahren: Überwiegend sehr geringes Risiko (siehe Anlage 1, Blatt 12, Naturgefahrenanalyse).

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

VII. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

Allgemeines:	Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage.
Grundstücksüberbauung:	Zweifamilienwohnhaus; Geschosse: Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss; Unterkellerung: Vorhanden; Dachform: Satteldach; Doppelgarage mit Flachdach; Baujahr: gemäß vorliegenden Unterlagen ca. 1959; spätere Teil-/Modernisierungen und Instandsetzungen; Umbau Obergeschoss (Zusammenlegung der im OG. ehem. vorhandenen beiden Wohnungen zu einer Wohnung) ca. 1995.
Gebäudenutzung:	UG.: Treppenhaus, Flur/e, Hausanschlüsse, Kellerräume, Heizraum. EG.: Hauseingang mit Treppenhaus; 1 Wohnung mit Terrasse; Hauszugang, Doppelgarage; Vor-/Gartenbereiche. OG.: Treppenhaus; 1 Wohnung mit 2 Loggien (Bewertungsobjekt). DG.: Treppenhaus; Flur, Speicherfläche/n, DG.-Räume (keine Aufenthaltsräume gemäß Landesbauordnung BW).

Konstruktion und Ausbau des gemeinschaftl. Eigentums:

1. Gebäude:

Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundamente:	Beton.
Kellerwände:	Mauerwerk u./o. Beton; Doppelgarage ohne Unterkellerung.
Umfassungswände auf- gehende Geschosse:	Mauerwerk.
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. teils Leichtbau.
Geschossdecke/n:	Betonschienen-/Einlegedecke/n mit Überbeton.
Fassadenflächen:	Mauerwerk, Putzfassade m. Anstrich; Loggia Straßenseite mit Mauerwerks- brüstung; Loggia Gartenseite mit Eisengeländer (feuerverzinkt).
Treppe/n:	Einläufige, im An- und Austritt viertelgewendelte Holzwangentreppe mit Holzstufen und Eisengeländer; zwischen EG. und UG. als Massiv- treppe mit Kunststeinstufen; Kelleraußentreppe als einläufige Massivtreppe (Betonblockstufen ohne Belag) mit Beton-/Stützmauern und Eisengeländer.
Fenster:	Holz-/Isolierglasfenster mit Roll- laden, teils mit zusätzl. elektr. Markise; Leichtmetall-/Isolier- glasfenster mit Außenjalousien im Bereich des Treppenhauses;



	Dachliegeisoliierglasfenster ohne Rollläden; Fenster teils mit Vergitterung; UG. teils mit Stahlrahmen-/Einfachglasfenstern mit Mäusegitter;
Hauseingang/Türen/Tore:	Holz-/Hauseingangstürelement mit Seitenteil; Sep. Klingel-/Video-/Gegensprechanlage; sep. Briefkastenanlage; Holz-/Wohnungseingangstürelemente mit Türspion; Doppelgarage mit Holz/-Schwingtor (elektr. Steuerung).
Aufzugsanlage:	Kein Aufzug vorhanden.
Heizung:	Warmwasser-/Zentralheizung m. Heizkörpern/Radiatoren/Konvektoren mit Thermostatventilen (Heizmedium Öl; Baujahr Heizzentrale gem. Angabe im Ortstermin ca. 1997; Öltank mit ca. 10.000 Ltr. Fassungsvermögen).
Warmwasserbereitung:	Warmwasserversorgung gem. Angabe im Ortstermin über Gastherme/n.
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Ziegel-/Dachsteineindeckung; Doppelgarage mit Stahlbetonflachdach mit Bitumenabdichtung.
Energetische Qualität:	Ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.



Endenergiekennwert: keine Angabe möglich.

2. Außenanlagen:

Hauszugang, Garagenzufahrt und Wege Vor-/Gartenbereiche befestigt mit Plattenbelägen u./o. Pflastersteinen;

Hauseingang Überdachung;

Straßenseite mit Eisenzaun auf Beton-/Sockel und mit zweiflügligem Zugangstor (feuerverzinkt);

Kelleraußentreppe als einläufige Massivtreppe (Betonblockstufen ohne Belag) mit Beton-/Stützmauern und Eisengeländer;

Teilbereich/e mit Garten-/Grenz- zaun (Maschendraht);

Diverse Einfriedungen und Stützmauern;

Holz-/Garten- bzw. Gerätehütte;

Diverse Außentreppen;

Außenbeleuchtung;

Außenwasseranschlüsse;

Vor-/Gartenbereich/e bepflanzt/begrünt.

Abschließende Beurteilung - Gemeinschaftliches Eigentum:

Gesamteindruck:

Das Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage befand sich zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einem teils baujahresgemäßen, teils teil-/modernisierten und normalen bis guten Unterhaltungszustand¹ hinsichtlich der gemeinschaftlichen Bausubstanz.

Die gemeinschaftlichen Außen-/Innenbereiche waren gepflegt.

Architektur, Bauweise und Gebäudekonzeption sind bauzeittypisch.

Das Zweifamilienwohnhaus entspricht in seiner Konstruktion überwiegend dem Baujahr bzw. der Bauzeit.

Dadurch sind baujahresbedingte, bauphysikalische Einschränkungen/Besonderheiten (Schall-, Wärme-, Brand- und Feuchteschutz) gegeben.

¹ Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt nach folgender Abstufung:

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

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

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

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

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

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



Instandhaltungsrückstau: In Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum war im Ortstermin augenscheinlich kein zu berücksichtigender Instandhaltungsrückstau bzw. Teil-/Instandsetzungs- u./o. Reparaturbedarf feststellbar.

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

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

Wohnungsbeschreibung (soweit gem. vorliegenden Planunterlagen möglich)

Ausbau des Sondereigentums

5-Zi.-Whg. im OG. bestehend aus:
Diele, Flur mit Garderobe, 2 Küchen,
Bad/WC, Dusche/WC, 5 Zimmer, 2 Loggien;
Speicherfläche/n; mehrere DG.-Räume;
4 Kellerräume;
1 PKW-Stellplatz in Doppelgarage.

Wandflächen: - (keine Angabe möglich).

Deckenflächen: - (keine Angabe möglich).

Bodenbeläge: - (keine Angabe möglich).

Treppe/n: Keine Treppe innerhalb der WE vorhanden.

Türen: - (keine Angabe möglich).

Sanitärinstallation: Küchen mit Zu-/Abfluss;
Bad/WC mit Einbaubadewanne, Waschbecken
und WC; Dusche/WC mit Einbaudusche,
Waschbecken und WC.

Elektroinstallation: - (keine Angabe möglich).

Einbauküche: - (keine Angabe möglich).
Ein ggf. vorhandener Restwert einer Einbauküche/n ist grundsätzlich nicht im Verkehrswert enthalten.

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

Einbauten/Schränke: - (keine Angabe möglich).

Besondere Einbauten: Loggien mit Markisen;
keine weiteren Angabe möglich.

- Grundrissgestaltung: Baujahresgemäße und funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en;
Sanitärräume und Küchen jeweils mit Tageslicht;
2 Loggien vorhanden;
4 Kellerräume vorhanden;
Speicherfläche/n und mehrere DG.-Räume vorhanden;
Gem. Planunterlagen 1 gemeinschaftlicher Kellerraum vorhanden.
- PKW-Stellplatz/Garage: Zu dem Bewertungsobjekt gehört ein PKW-Stellplatz in der Doppelgarage; keine gemeinschaftlich nutzbaren PKW-Stellplätze vorhanden.
- Barrierefreiheit: Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).

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

Abschließende Beurteilung - Sondereigentum:

Zustand /

Unterhaltungszustand:¹ Eine Beurteilung des Zustandes der Wohnung mit Nebenräumen ist aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung nicht möglich.

Zur Berücksichtigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus bzw. Reparaturbedarfes im Bereich des Sondereigentums wird bei der Verkehrswertermittlung ein Sicherheitsabschlag (in Höhe von rd. 10% des vorläufigen Verfahrenswertes) wertmindernd in Ansatz gebracht.

Ausstattungsqualität: Eine Beurteilung der Ausstattungsqualität der Wohnung mit Nebenräumen ist aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung nicht möglich.

Vermiet-/Vermarktbarkeit: Grundsätzlich gegeben; vermutlich überdurchschnittlich aufgrund der sehr guten Wohnlage; kann jedoch aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.

¹ Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt analog der oben bei der Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums erläuterten Abstufung.

Hinweise zur Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

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

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

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

Baumängel/Reparatur-/Instandhaltungsrückstau

Nachfolgender Teil-/Instandsetzungsbedarf wurde im Ortstermin augenscheinlich vom Sachverständigen festgestellt u./o. gem. Mit-/Eigentümer-, Mieter- u./o. Hausverwalter-/Bekunden bekannt.

Sondereigentum

- Feststellungen hinsichtlich eines ggf. vorhanden Instandhaltungsrückstaus bzw. Reparaturbedarfes innerhalb des Sondereigentums sind aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung nicht möglich. Der Wohnungszutritt wurde verweigert.

Gemeinschaftliches Eigentum

- Im Ortstermin war mit Ausnahme von Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten augenscheinlich kein zu berücksichtigender Instandhaltungsrückstau bzw. Teil-/Instandsetzungs- u./o. Reparaturbedarf feststellbar.

Hinweise

Gemäß Angabe im Ortstermin existieren keine gewählte WEG-Hausverwaltung und keine Rücklage für die Instandhaltung/Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums.

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

VIII. Verkehrswertermittlung

Ermittlung Bodenwertanteil

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	55390	809,00 qm
		809,00 qm

Wertermittlungsstichtag:

02.12.2025

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses -
in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2025 qm/ebf. 1.100,00 €
(Richtwertzone 36211105, B, W, EFH/ZFH, t 45m)

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

Ermittelter Bodenwert in €/qm 1.100,00 €

Bodenwert Miteigentumsanteil Flst.Nr. 55390
 $1/2 * 809,00 * 1.100,00 € = 444.950,00 €$

Bodenwertanteil = 444.950,00 €

Bodenwertanteil gerundet = 444.950,00 €

Hinweise zur Bodenwertermittlung

Marktanpassung:

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

**Ermittlung Ertragswert**

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	Nettokaltmiete (NKM) jährlich
Wohnung Nr. 2	138,19	10,00	1.381,90	16.582,80 EUR
Speicherfläche/DG.-Räume (pauschal)			170,00	2.040,00 EUR
Kellerräume (pauschal)			75,00	900,00 EUR
Garage (pauschal)			60,00	720,00 EUR
Summe rd.	qm 138,19		1.686,90	20.242,80 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der
NKM gem. Anlage 3, ImmoWertV: 14,43% - 2.921,52 EUR

* jährlicher Reinertrag = 17.321,28 EUR

* Reinertrag des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist).
Bodenwert/-anteil * Liegenschaftszinssatz
444.950,00 2,00% - 8.899,00 EUR

* Ertrag der baulichen Anlagen = 8.422,28 EUR

* Gesamtnutzungsdauer der baul. Anlagen
gem. SW-RL, rd. 70 Jahre

* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen
geschätzt, rd. 30 Jahre

* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und
einem Liegenschaftszinssatz
in Höhe von 2,00% * 22,400

* Ertragswert der baulichen Anlagen = 188.659,07 EUR

* Bodenwert des bebauten Grundstücks + 444.950,00 EUR

Vorläufiger Ertragswert = **633.609,07 EUR**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Abschlag (Sicherheitsabschlag / Zutrittsverweigerung) - 63.360,91 EUR

* Abschlag (Instandhaltungsstau/Gem.-Eigentum/Sonderumlage) - 0,00 EUR

* Zuschlag + 0,00 EUR

* Ertragswert = **570.248,16 EUR**

Ertragswert (gerundet) = 570.000,00 EUR

Hinweise zur Ertragswertermittlung

Mietansätze:

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag gemäß Feststellung im Ortstermin eigengenutzt.

Für die Ertragswertermittlung wurden daher marktübliche, nachhaltig erzielbare Mietansätze gewählt. Für die Ermittlung des marktüblichen Mietniveaus für das Bewertungsobjekt wurden vom Sachverständigen zur Orientierung u.a. folgende Quellen herangezogen:

- der Mietspiegel 2025 der Stadt Karlsruhe;
- der Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe mit Angaben zu den lokalen Durchschnittsmieten für Eigentumswohnungen;
- die vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen veröffentlichten Bestandsmieten für Karlsruhe¹.

Liegenschaftszinssatz:

Zur Festlegung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes wurde vom Sachverständigen zunächst auf die Angaben aus dem aktuellen, im April 2025 veröffentlichten Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss weist für Wohnungseigentum nach WEG eine Liegenschaftszinssatzspanne von -1,2% bis 3,9% und einen Mittelwert von 1,5% aus.

Aufgrund der überdurchschnittlichen Wohnungsgröße und den ansonsten eher geringen Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Merkmalen der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kauffälle (Referenzmerkmale des „Liegenschaftszinssatzgrundstücks“) wurde vom Sachverständigen ein leicht über dem vorgenannten Mittelwert liegender objektspezifischer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0% als markt- und sachgerecht angesehen und der Ertragswertermittlung zu Grunde gelegt.

Nach sachverständiger Einschätzung wird das Bewertungsobjekt mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0% zum Stichtag angemessen beurteilt.

Restnutzungsdauer:

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 30 Jahren wurde vom Sachverständigen (analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses) unter Berücksichtigung

- 1). der als Anlage 3 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Orientierungswerte für die üblichen Gesamtnutzungsdauern von baulichen Anlagen,

¹ Quelle: Deutschlandatlas des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022, abrufbar über:
<https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/Bestandsmieten.html>

- 2.) des als Anlage 4 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen,
- 3.) des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards,
- 4.) durchgeführter Modernisierungen u./o. Instandsetzungen, sowie
- 5.) der im Gutachten angesetzten Instandsetzungsmaßnahmen

sachverständig geschätzt.

„Letztlich handelt es sich bei der Restnutzungsdauer immer um eine Prognose, die im Allgemeinen aus Erfahrungen der Vergangenheit abgeleitet wird, so dass eine marktgerechte Schätzung erforderlich ist. Nicht die einfache Näherungs-Rechenformel und auch nicht das detaillierte Modell zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer dürfen daher dazu verleiten, die Schätzung der Restnutzungsdauer auf ein Jahr genau vorzunehmen, dies täuscht nur eine nicht bestehende Genauigkeit vor. Eine Rundung auf 5 Jahre scheint sachgerecht.“ (Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Online-Datenbank, 145. Ergänzung, 2024, Kapitel 4.3.5 Restnutzungsdauer)

Bewirtschaftungskosten:

Die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten wurden auf Grundlage der als Anlage 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) veröffentlichten Modellwerte für Bewirtschaftungskosten wie folgt abgeleitet:

Verwaltungskosten	Ansatz	Anzahl	
Wohn-/Nutzungseinheiten	429,00 €	1	429,00 €
Garagen	47,00 €	1	47,00 €
Instandhaltungskosten	Ansatz	Einheit	
Wohn-/Nutzungseinheiten m ²	14,00 €	138,19	1.934,66 €
Garagen	106,00 €	1	106,00 €
Mietausfallwagnis	Zinssatz	Rohmiete	
	2%	20.242,80 €	404,86 €
BWK-Summe			2.921,52 €
BWK in Prozent der Jahresrohmiete			14,43%

Wertermittlung im Vergleichswertverfahren

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen (einschließlich Garagen) kann gem. ImmoWertV grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Ertrags- u. Sachwertverfahren erfolgen.

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

Auf Nachfrage des Sachverständigen konnte die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe keine ausreichende Anzahl (< 5) von zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gelegenen, geeigneten Vergleichspreisen benennen.

Die Spanne der mitgeteilten Vergleichspreise liegt dabei zwischen € 4.016,- und € 4.242,- (Quadratmeterpreis).

Eine geringe Anzahl von Vergleichspreisen (< 10) ist jedoch für eine statistische Auswertung als Grundlage für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens i.d.R. nicht ausreichend. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens war daher im vorliegenden Fall nicht möglich.

Zusätzliche Angaben und Feststellungen

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

a) Mieter/Pächter:

Gemäß Feststellung und Angabe im Ortstermin war das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt. Es besteht kein Miet-/Pachtvertrag.

b) Gewerbebetrieb:

Es wurde im Ortstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Da eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich war, kann hierzu keine verbindliche Aussage getroffen werden. Vermutlich waren wertrelevante, eigentümergeigene Maschinen- und Betriebseinrichtungen nicht vorhanden.

d) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
Keine bekannt.

e) WEG-Verwalter:

Gemäß Angabe im Ortstermin existiert keine gewählte WEG-Hausverwaltung.

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

Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

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

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

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

Bei Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, sollte ebenfalls auf den Sachwert abgestellt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

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

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

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen kann gem. WertV bzw. ImmoWertV grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Ertrags- u. Sachwertverfahren erfolgen.

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

Auf Nachfrage konnte der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von geeigneten, zeitnahen Verkaufspreisen benennen. Insoweit war die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht möglich.

Das **Vergleichswertverfahren** - eine gem. BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. vom 18.9.1986 - III ZR 83/85 -, EzGuG 4.111; vom 6.11.1958 - III ZR 147/57 -, EzGuG 11.15) anerkannte Schätzmethode - basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.

Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb z.B. dem Sachwertverfahren überlegen, bei dem der ermittelte (vorläufige) Sachwert ggf. noch durch Marktanpassungs- oder -abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanpassung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zeitnah zum Wertermittlungsstichtag in ausreichender Anzahl bekannt sein und die Wertermittlungsobjekte müssen auch hinreichend vergleichbar sein. Bei einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten und insbesondere auch bei heterogenen Grundstücksqualitäten kann das Vergleichswertverfahren keine sachgerechte Anwendung finden.

Aufgrund einer nicht ausreichenden Anzahl von geeigneten, zeitnahen Vergleichspreisen wurde der Verkehrswert vom Ertragswertverfahren abgeleitet.

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



Der Verkehrswert am Sondereigentum **an der mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung mit Garage und Kellerräumen** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 55390 in 76227 Karlsruhe, Durlach, Lußstraße 36 wurde ([unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages i.H.v. rd. 10%](#)) gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **02.12.2025** ermittelt zu

EUR 570.000,00

(in Worten: Fünfhundertsiebzigtausend Euro)

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

Gaggenau, 02.01.2026

Der Sachverständige

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





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

Übersichtskarte und näheres Umfeld

Übersicht

Umfeld

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



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

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



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

Wohnlagequalität (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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



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

Einwohner / Einwohnerdichte

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



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

Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote

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



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

Kaufkraft

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



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

Dominante Gebäudenutzung

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



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

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

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



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

Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel, Einstufung nach bulwiengesa AG

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



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

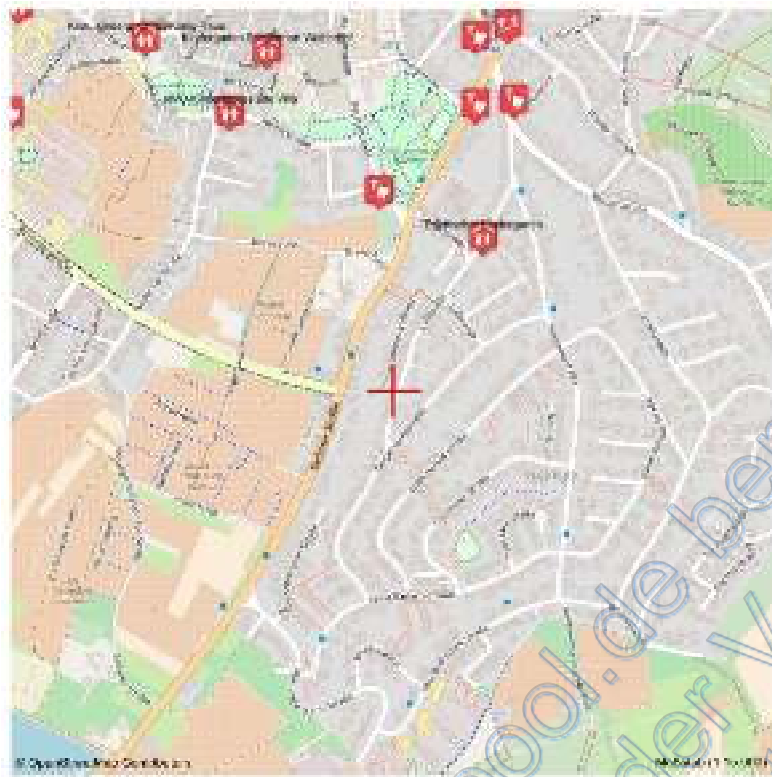
Angebot Gastronomie, Einstufung nach bulwiengesa AG

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



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

Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)



Allgemein Arzt	(0,2 km)
Bahnhof	(0,4 km)
Krechenhaus	(6,3 km)
Apotheken	(0,8 km)
LDH Discounter	(0,7 km)
PKZ	(2,4 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(2,4 km)
Realschule	(4,9 km)
Hauptschule	(4,3 km)
Gesamtschule	(19,6 km)
Gymnasium	(6,6 km)
Hochschule	(3,9 km)
OB-Bahnhof	(1,4 km)
Polizei	(17,0 km)
OB-Bahnhof ICE	(0,3 km)

Quelle: on-geo GmbH



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

Naturgefahrenanalyse

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



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

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 14**

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



Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 1

Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

76227 Karlsruhe , Baden, Lußstr. 36



Geoport



28.12.2025 10:34:24 51.10 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe:

Digitale Orthophotos sind vermessungstreu, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächenbezogen für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angelesen.

Datenquelle:

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell (bis 31.03.2025) (je nach Befliegungsgebiet)



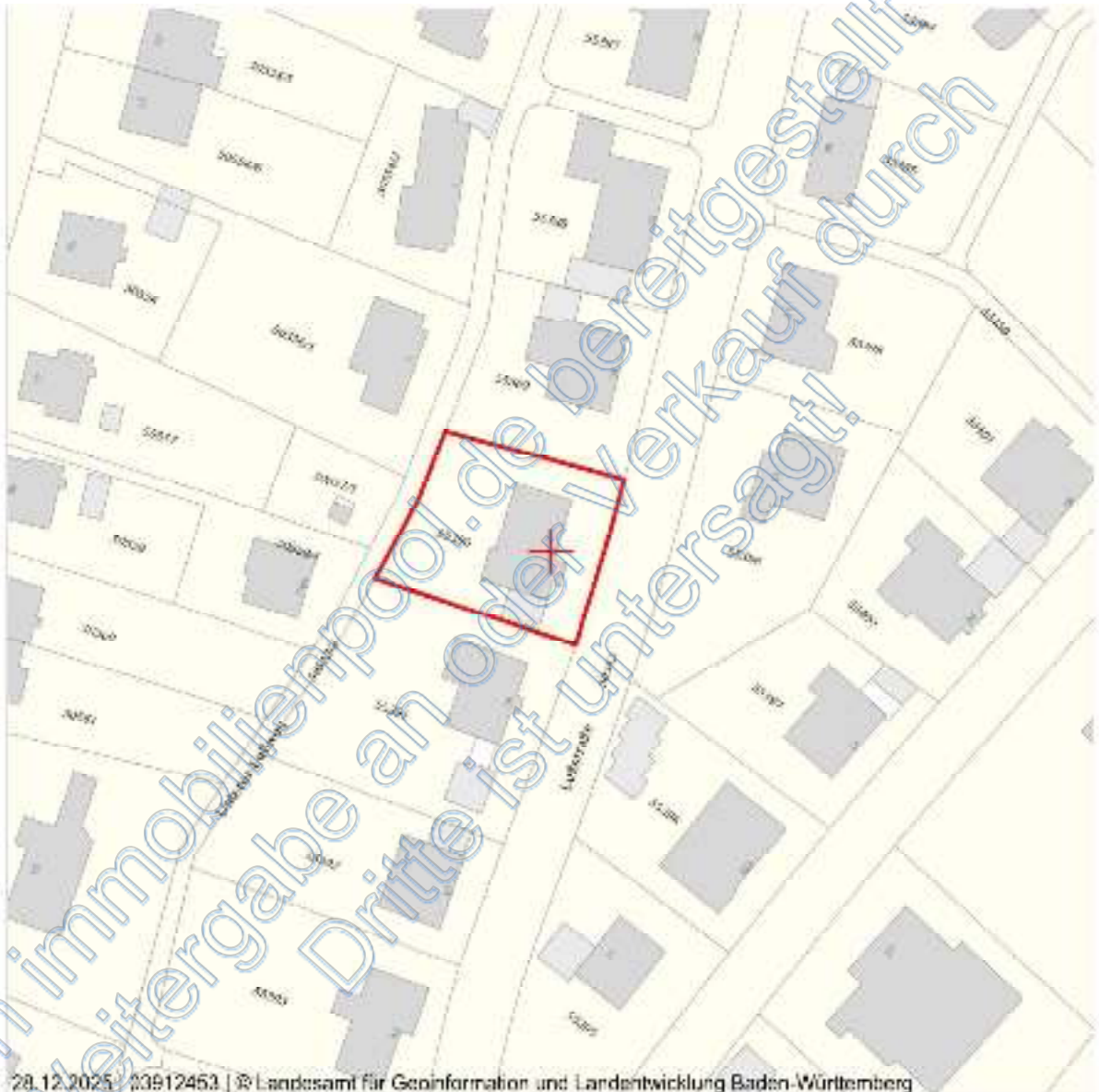
Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 2

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

76227 Karlsruhe, Baden, Lußstr. 36



Geoport



28.12.2025 | 03912453 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 55390: 809 m²

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

Ausgang vom Teilinhalt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

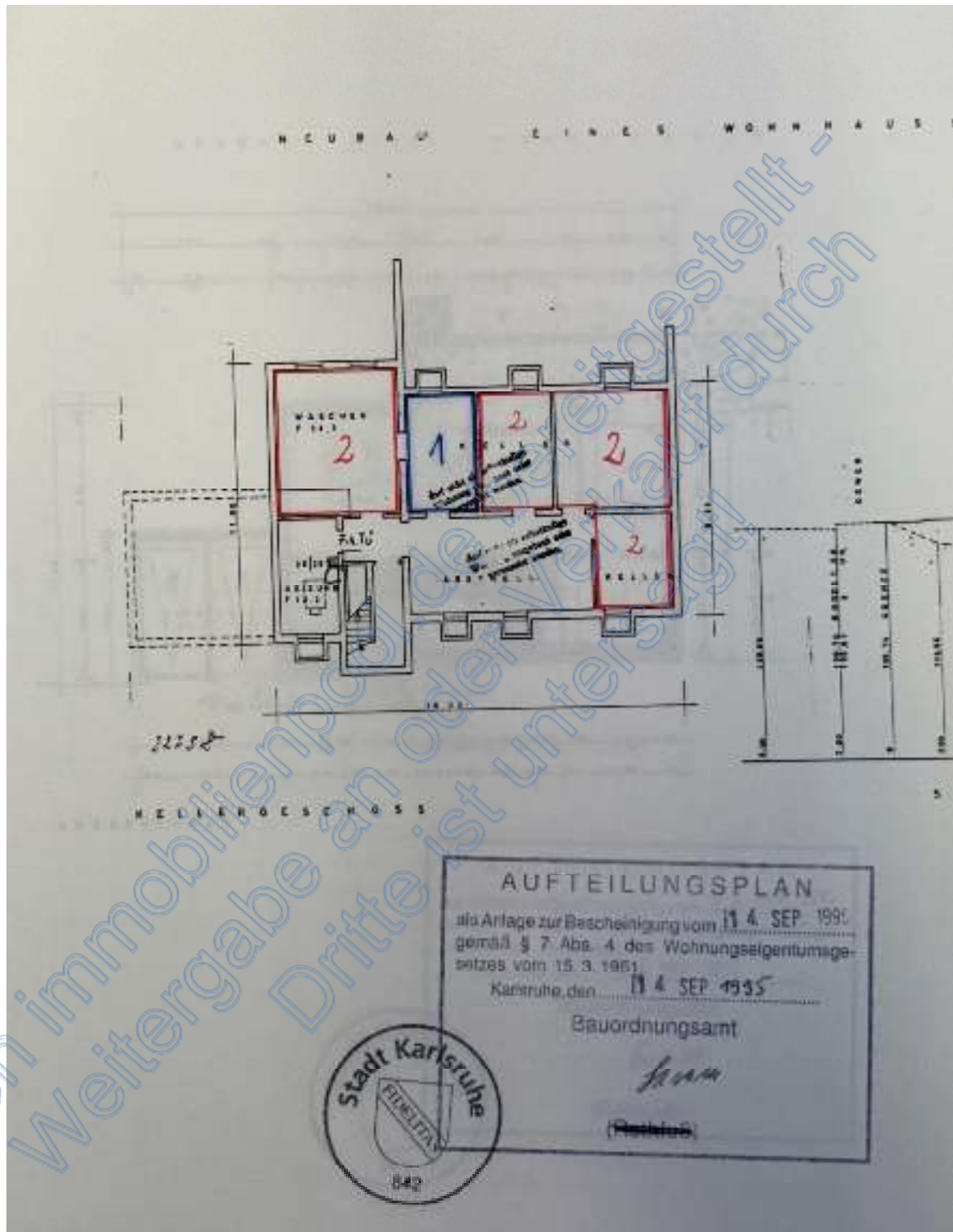
Die Liegenschaftskarte – generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) – stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksummern.

Datenquelle

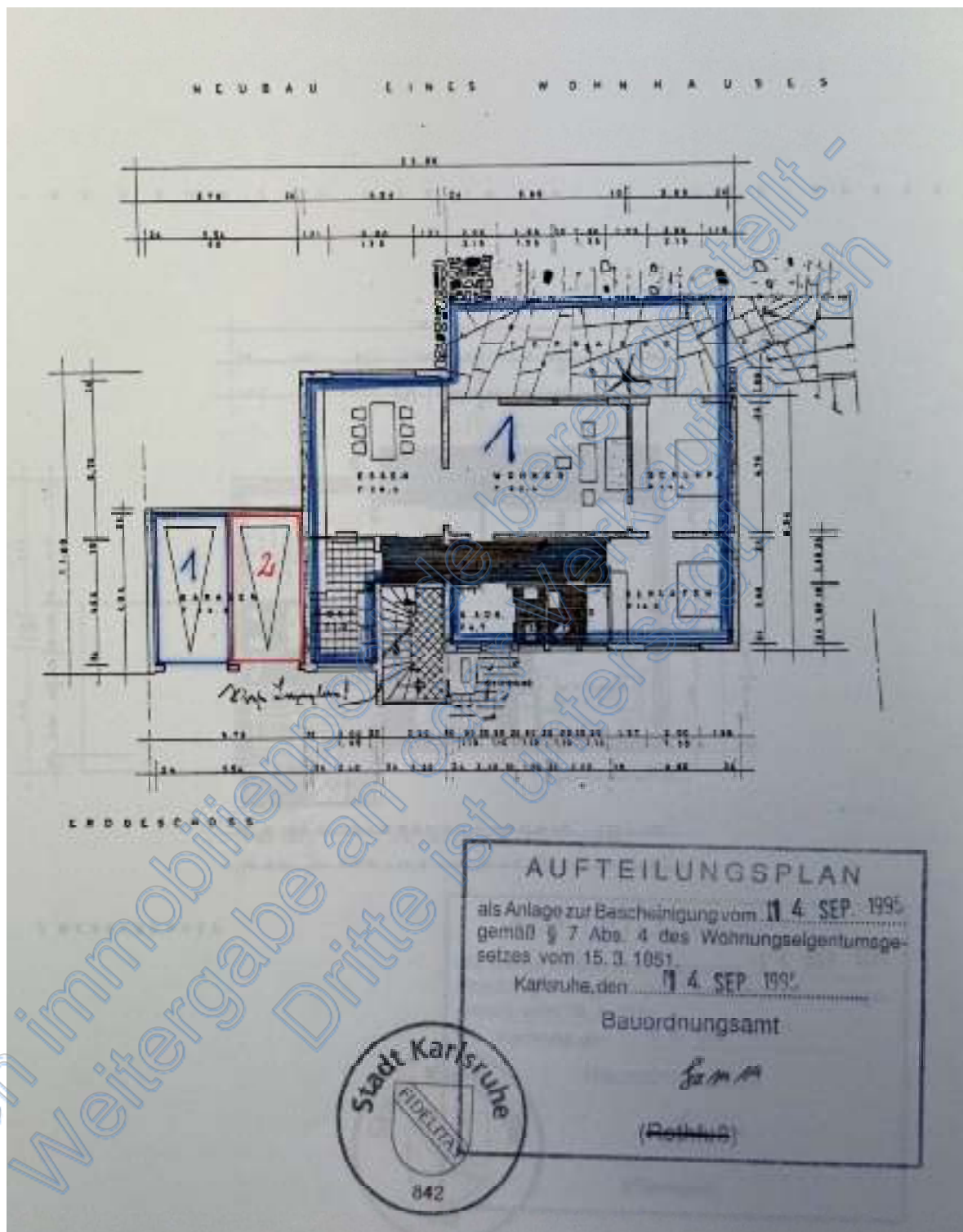
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (Stand: Dezember 2020)



Anlage 3 - Planunterlagen - Blatt 1

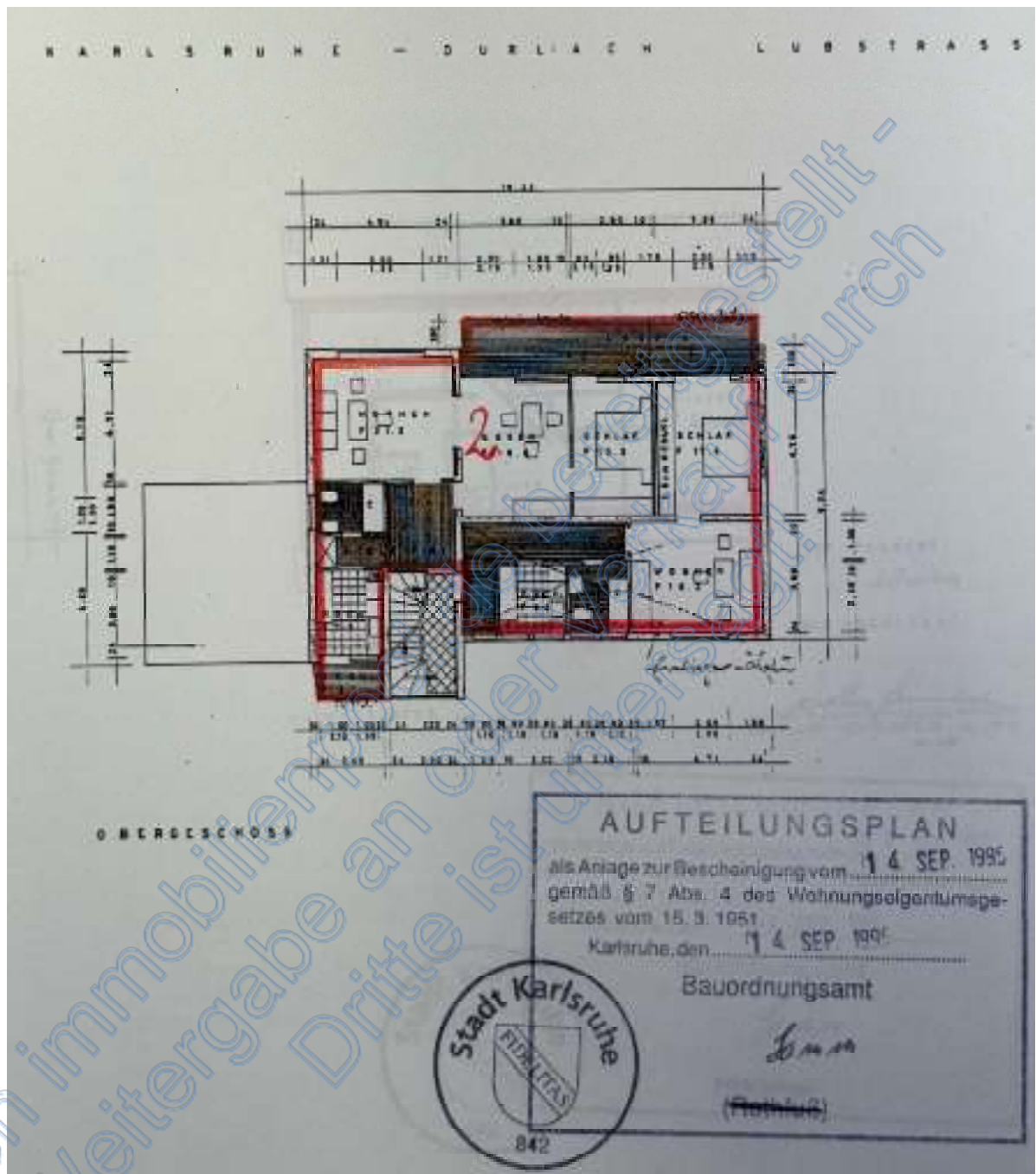


Anlage 3 - Planunterlagen - Blatt 2

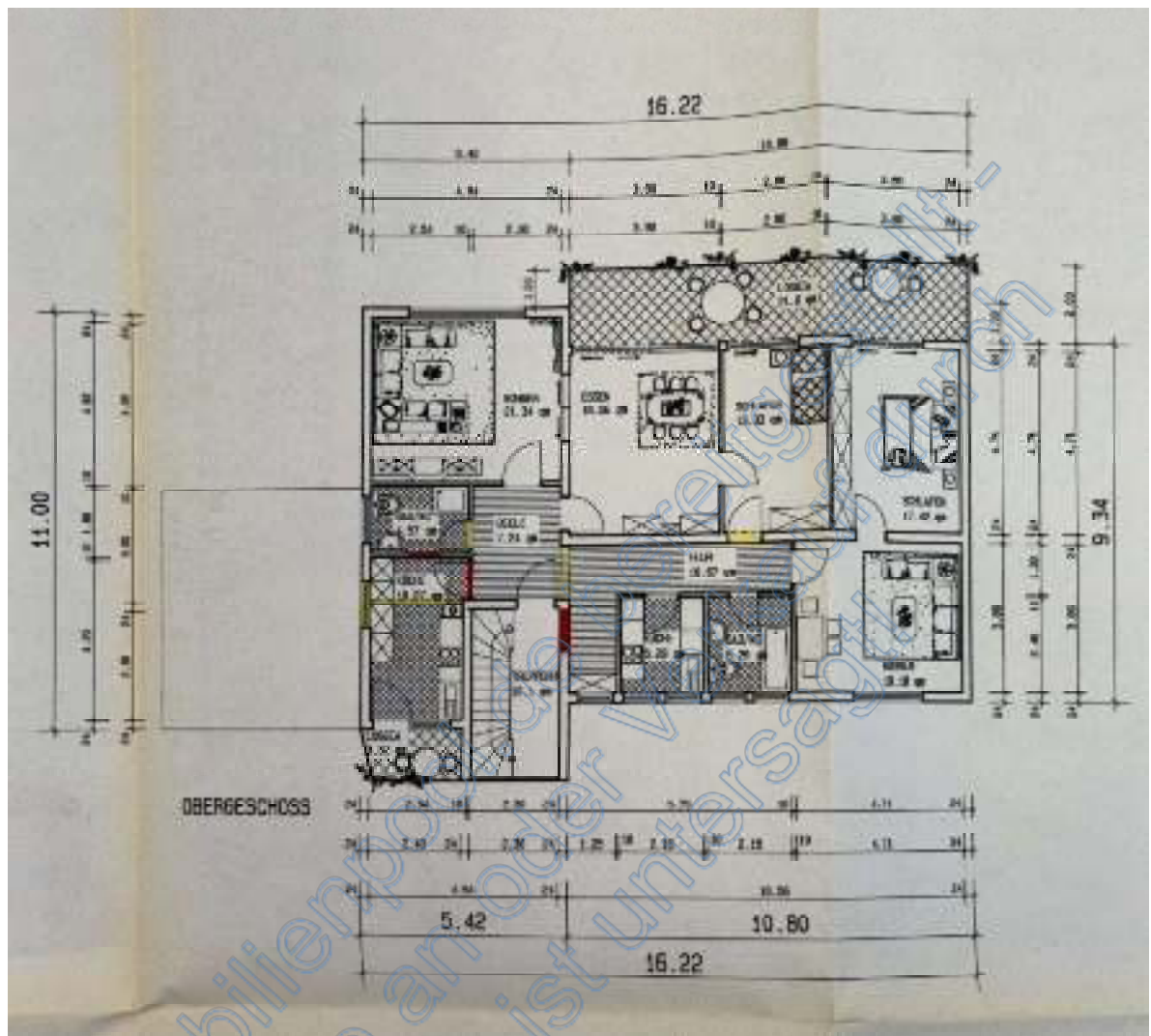




Anlage 3 - Planunterlagen - Blatt 3

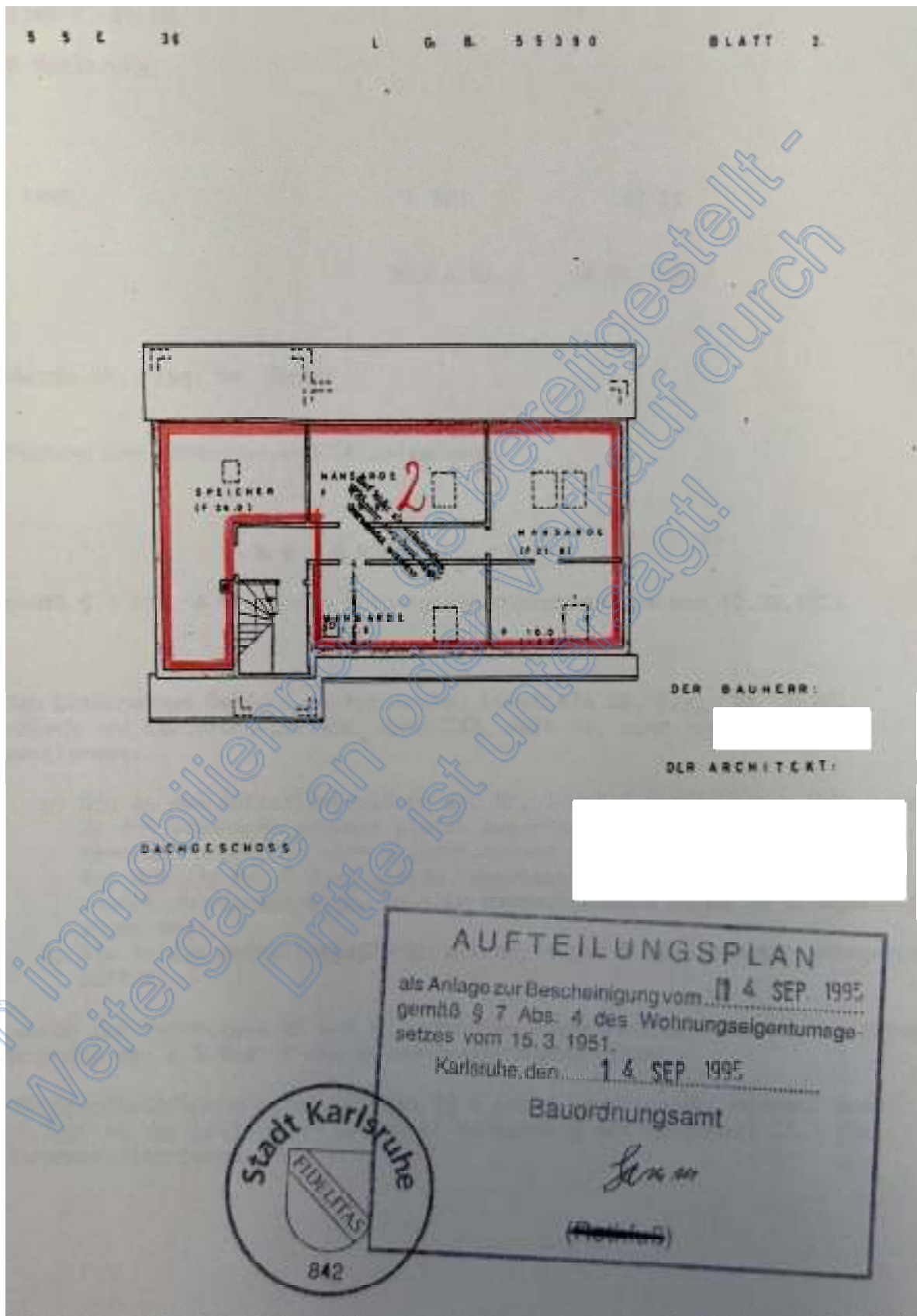


Anlage 3 - Planunterlagen - Blatt 4



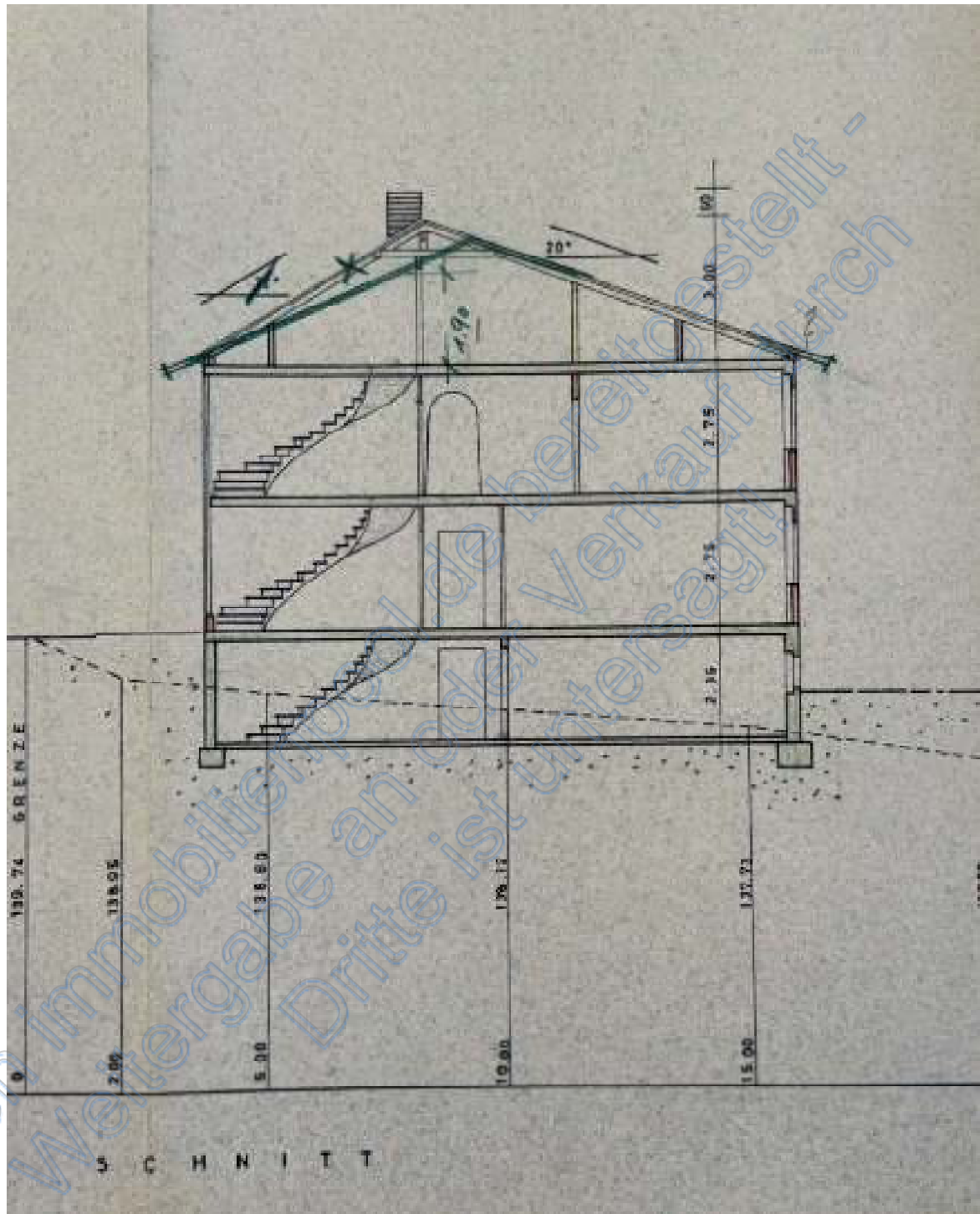


Anlage 3 - Planunterlagen - Blatt 5



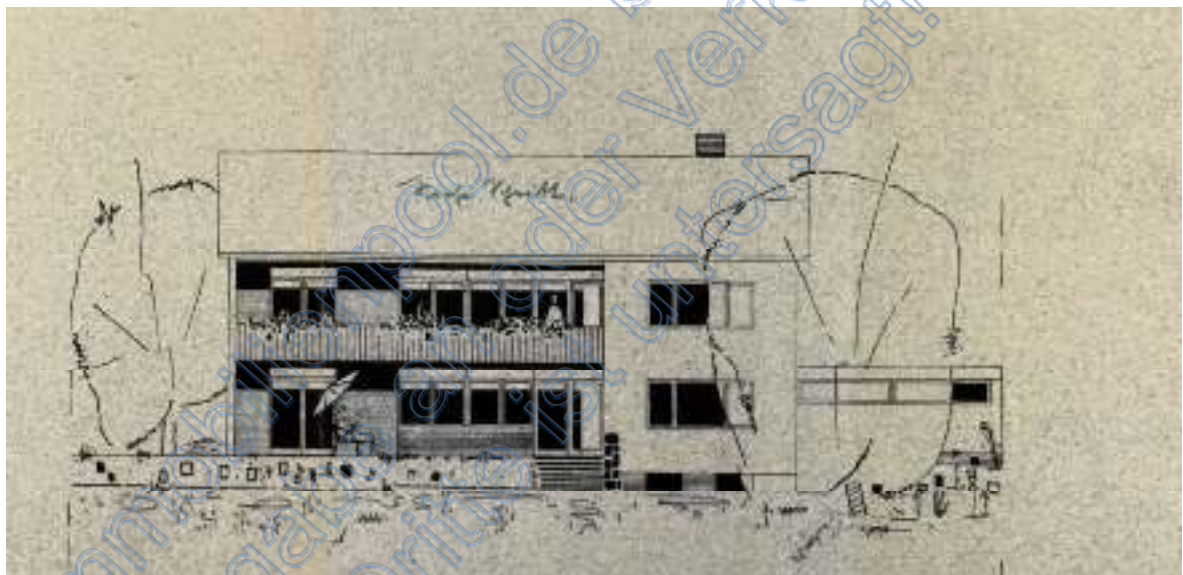


Anlage 3 - Planunterlagen - Blatt 6



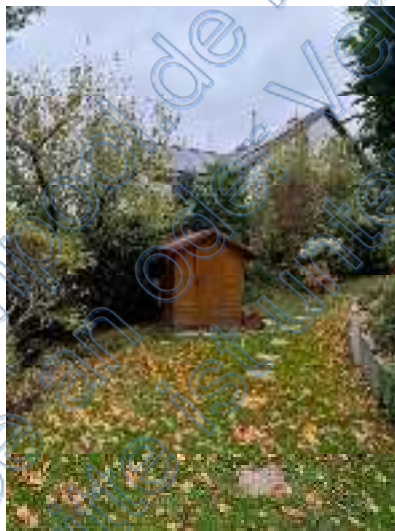


Anlage 3 - Planunterlagen - Blatt 7



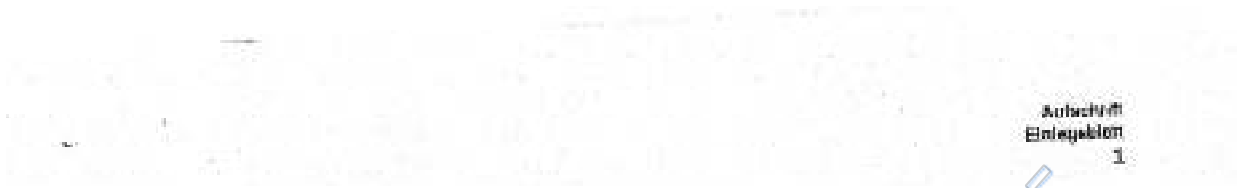


Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1





Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 1



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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 2

Auschnitt
Eintr. 47
H

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 3

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 4

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 5

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 6

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 7

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 8

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



Anlage 6 – Teilungserklärung – Blatt 1

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



Anlage 6 – Teilungserklärung – Blatt 2

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



Anlage 6 – Teilungserklärung – Blatt 3

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



Anlage 6 – Teilungserklärung – Blatt 4

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



Anlage 6 – Teilungserklärung – Blatt 5

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



Anlage 6 – Teilungserklärung – Blatt 6

2

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



Anlage 6 - Teilungserklärung - Blatt 7

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



Anlage 6 – Teilungserklärung – Blatt 8

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



Anlage 6 - Teilungserklärung - Blatt 9

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



Anlage 6 - Teilungserklärung - Blatt 10

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