

Kein Original
Gutachten!

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

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

Gutachten-Nr.:
25.108

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

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

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



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

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgerecht Karlsruhe
-Vollstreckungsgericht-
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Geschäftszeichen: **3 K 85/24**



Ort: **76327 Pfinztal-Berghausen**

Straße: **Grötzinger Straße 42**

Objektart: **Einfamilienreihenhaus mit Garage
im KG auf Flst. Nr. 8866/1**

Wertermittlungsstichtag: **12.11.2025**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Flst. Nr. 8866/1

381.000EUR

In Worten: Dreihunderteinundachtzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 39 Seiten und 9 Anlagen mit 18 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	13
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
5.1 Vorbemerkungen	14
5.2 Bauweise und Nutzung	15
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	15
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	17
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	18
6. WERTERMITTLUNG	18
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6.2 Bodenwert	23
6.3 Sachwert	25
6.4 Ertragswert	32
6.5 Verkehrswert	37
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss	38
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	39
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Wohnflächenberechnung	2
Anlage 3: Pläne, unmaßstäblich	3
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	7
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 9: Starkregengefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zweigeschossiges, unterkellertes Wohngebäude in Form eines Einfamilienreihenwohnhauses mit Garage im KG	
Wertermittlungstichtag		12.11.2025
Flst.Nr.		8866/1
Grundstücksgröße	Flst. Nr. 8866/1	182 m ²
Vermietbare Fläche	Einfamilienhaus vom EG bis zum DG	168,00 m ²
	Garage im KG	1 St.
Bruttogrundfläche	Einfamilienreihenhaus	297,00 m ²
Baujahr	Einfamilienreihenhaus	1978
Jahres-Rohertrag		17.172 EUR
Bewirtschaftungskosten		20,30%
Liegenschaftszinssatz		2,00%
Vervielfältiger		25,00
Restnutzungsdauer (in Jahren)		35
Bodenwert		85.540 EUR
Sachwert		380.889 EUR
Ertragswert		379.790 EUR
Verkehrswert (Marktwert)		381.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche		2.268 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		22,19
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		4,51%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		3,59%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		509 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Der Sachverständige forderte vom Bauamt Pfinztal die Baugenehmigungsunterlagen an. Der zu Wohnzwecken ausgebaute Raum im DG ist in den Planunterlagen noch als Speicher bezeichnet.

Desweiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

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

2.2 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Karlsruhe -Vollstreckungsgericht- Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 28.07.2025 (3 K 85/24).
Ort:	76327 Pfinztal-Berghausen
Straße:	Grötzinger Straße 42
Flst.Nr.:	8866/1
Landkreis:	Karlsruhe
Objektbesichtigung:	Am 21.10.2025 und am 12.11.2025
Teilnehmer:	Am 21.10.2025 war niemand vor Ort, obwohl der Ortstermin rechtzeitig schriftlich anberaumt wurde. Am 12.11.2025 konnte die Besichtigung und Beisein des Sohns der Schuldnerin durchgeführt werden.
Wertermittlungstichtag:	12.11.2025 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag:

12.11.2025

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

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene
Unterlagen:

- Beschluss vom 28.07.2025
- Grundbuchauszug vom 08.10.2024

Von der Gläubigerin
überreichte Unterlagen:

- Entfällt

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Aktueller Bodenrichtwert über die Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 22.10.2025
- Schriftliche Auskunft vom Bau- und Umweltamt Pfinztal wegen der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten vom 03.11.2025 und Übermittlung der genehmigten Baupläne am 22.10.2025
- Schriftliche Auskunft bzgl. Erschließungskosten von der Gemeindeverwaltung Pfinztal, Fachbereich Finanzen, am 22.10.2025
- Schriftliche Auskunft bzgl. Baulasten von der Gemeindeverwaltung Pfinztal, Bau- und Umweltamt, am 03.11.2025
- Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, vom 30.10.2025 bzgl. Altlastenverdacht
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans sowie der Starkregen- und Hochwasserrisikokarten über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von Immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Datum: Vom 08.10.2024

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümerin unter der lfd. Nr. 3 eingetragen:
xxxxxxxx

Grundbuch von: Berghausen

Amtsgericht: Maulbronn

Gemarkung: Pfinztal-Berghausen

Blatt: Nr. 458

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

Flst. Nr. 8866/1 Grötzingen Straße 42, Gebäude- und Freifläche mit einer
Größe von:

182 m²

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

Lfd. Nr. 1)

Grunddienstbarkeit (Überfahrts- und Durchgangsrecht) für den jeweiligen
Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 8866, 8866/2 und 8866/3.

Bezug: Bewilligung vom 11.08.1978.

Eingetragen am 30.08.1978

Lfd. Nr. 5)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 30.09.2024 (3 K 85/24).

Eingetragen (MAU061/233/2024) am 08.10.2024.

Wertung der
Eintragungen:

Die Grunddienstbarkeit (Überfahrts- und Durchgangsrecht) wird als nicht
wertbeeinflussend erachtet, weil diese auf Gegenseitigkeit beruht. Es
handelt sich um den gemeinsamen Hof zur Erschließung der jeweiligen
Hauseingänge und Garagen.

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

Anmerkung:

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

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

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gibt es keinen
Bebauungsplan. Bauvorhaben werden deshalb nach dem § 34 BauGB
beurteilt (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile).

Art der baulichen
Nutzung:

Wohnbaufläche (gemäß Flächennutzungsplan)

Maß der baulichen
Nutzung:

Entsprechend den Vorschriften der Baunutzungsverordnung und dem § 34
des Baugesetzbuches

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft des Bau- und Umweltamts der Gemeinde Pfinztal vom 03.11.2025 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 8866/1 eine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen. Außerdem ist eine Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Baulastenblatt Nr. 75

Die Eigentümerin des oben bezeichneten Baugrundstücks (Flst. Nr. 8866/1) übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 108 LBO die Verpflichtung jederzeit uneingeschränkt und ungehindert begeh- und befahrbar Zugang und Zufahrt vom Grenzweg zu den Grundstücken Flst. Nr. 8866/2, 8866/3 und 8866/4 zu dulden.

Baulastenblatt Nr. 77

Die Eigentümer des oben bezeichneten Baugrundstücks (Flst. Nr. 8866/2) übernehmen für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 108 LBO die Verpflichtung jederzeit uneingeschränkt und ungehindert begeh- und befahrbar Zugang und Zufahrt vom Grenzweg zu den Grundstücken Flst. Nr. 8866/3 und 8866/4 zu dulden.

Beurteilung der Baulast: Bei den Baulasten handelt es sich um eine zusätzliche Sicherung des Zugangs und der Zufahrt zu den Reihenhausgrundstücken. Die Baulasten gelten gegenseitig, weshalb keine Wertbeeinflussung für das zu bewertende Grundstück festzustellen ist.

Denkmalschutz: Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes und des Baujahres steht das Gebäude vermutlich nicht unter Denkmalschutz. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen keine weiteren Recherchen diesbezüglich durchgeführt.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren: Das Grundstück liegt, gemäß Abteilung II des Grundbuches, nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

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

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

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse: Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

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

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage

Die Gemeinde Pfinztal liegt im Bundesland Baden-Württemberg und hat ungefähr 18.700 Einwohner. Pfinztal liegt in der Region "Pfinz-Kraichgau" im Landkreis Karlsruhe. Die Gemarkung grenzt im Westen an die Stadt Karlsruhe und im Osten an den Enzkreis. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Berghausen, Kleinsteinbach, Söllingen und Wöschbach.

Der Ortsteil Berghausen hat ungefähr 7.000 Einwohnern und liegt rund 12 km östlich der Stadtmitte von Karlsruhe und ca. 20 km westlich von Pforzheim.

Wirtschaftsdaten:

Pfinztal liegt in Nordbaden zwischen den Städten Karlsruhe und Pforzheim, im Bereich der Technologieregion Karlsruhe. Durch die Bundesstraße B 293 und B 10 und die Autobahnanschlüsse Karlsruhe, Karlsbad und Pforzheim ist Pfinztal gut erreichbar. In Pfinztal sind ca. 370 Betriebe ansässig. Neben dem Fraunhofer Institut sind die verschiedensten Berufssparten ansässig. Der Anteil an Dienstleistungen ist etwa doppelt so hoch wie der Anteil an produzierendem Gewerbe.

Einpendler an SvB gesamt: 66,4 %

Auspendler an SvB gesamt: 86,2 %

(Quelle: www.wegweise (Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.pfinztal.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

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

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

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

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

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

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

Mittelständische Unternehmen – häufig Technologieführer in ihren Nischen – prägen die Struktur ebenso wie international agierende Konzerne. Die Industrie befindet sich aktuell im Wandel, insbesondere durch Digitalisierung, Elektromobilität und nachhaltige Technologien.

Dank starker Forschungslandschaft und enger Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bleibt der Standort innovativ, wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert

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

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

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

**Bausektor / Nachfrage
Immobilien:**

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

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

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

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

Ausblick:

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

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Karlsruhe bis zum Jahre 2030 um etwa 0,7 % abnehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 10 (Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76327 (Pfinztal) durch eine durchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

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

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76327 (Pfinztal) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

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

Mikrolage	Das zu bewertende Objekt befindet sich am westlichen Ortsrand des Pfinztaler Ortsteils Berghausen innerhalb eines Wohngebietes.
Bauweise:	Offene Bauweise, Reihenhaushaus (Bebauung < 50 m)
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage.
Gewerbelage:	Keine Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung
Entfernung zur Stadtmitte:	Das Objekt befindet sich am westlichen Ortsrand von Berghausen, ca. 1 km vom Rathaus in Berghausen entfernt.
Infrastruktur	
Individualverkehr:	Durch Pfinztal (Söllingen und Berghausen) verlaufen die Bundesstraßen B 10 und B 293. Die B 10 verläuft lediglich knapp 100 m nördlich des Bewertungsobjektes. Die Bundesautobahn A 8 verläuft in Ost-West-Richtung ca. 7 km südlich des Objekts, die Bundesautobahn A 5 verläuft in Nord-Süd-Richtung etwa 4,5 km westlich des Objekts. Die nächste Autobahnauffahrt der A 8 ist ungefähr 15 km entfernt (Anschlussstelle Karlsbad), die nächste Auffahrt der A 5 ist etwa 4,5 km entfernt (Anschlussstelle Karlsruhe-Nord).
ÖPNV:	Pfinztal ist mit der Stadtbahn an die umliegenden Städte (Karlsruhe, Pforzheim, Mühlacker, Heilbronn) angeschlossen. Die nächste Haltestelle ist lediglich rund 200 m entfernt. Innerhalb des Ortes gibt es eine Busverbindung.
Schulen:	Sämtliche allgemeinbildenden Schulen sind in Pfinztal vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Pfinztal gegeben
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Gemeinde dieser Größenordnung sind vorhanden (Bürgerhaus, Schwimmbad, Bücherei, Volkshochschule, usw.).
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Zweispurig ausgebaute, asphaltierte Wohnstraße mit Gehwegen an beiden Straßenseiten.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	Definition: Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Während der Objektbesichtigung wurden deutlich erhöhte Verkehrsimmisionen von der nahegelegenen Bundesstraße 10 festgestellt.

Zusammenfassende Beurteilung:

Mittlere Wohnlage innerhalb eines Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Pfinztal-Berghausen mit durchschnittlichen bis guten infrastrukturellen Gegebenheiten

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.pfinztal.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 8866/1 handelt es sich um ein nahezu rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite:

Ca. 5,50 m

Grundstückstiefe:

Ca. 33 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinahme ist das Wohngebäude mit zwei Seiten bis an die Nachbargrenzen gebaut (Reihenhausbebauung).

Eine Grenzüberbauung ist augenscheinlich nicht vorhanden.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Untergrundverhältnisse:

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

Topographie:

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

Das Grundstück weist eine leichte Hanglage auf. Es ist nach Norden geneigt. Die Höhenlage zu der Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

Altlasten:

Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 30.10.2025 sind für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 8866/1 keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.

Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

Unterirdische Leitungen: Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Erschließung: Voll erschlossen und gesichert

Anmerkung:

Bislang ist grundbuchrechtlich und per Baulast lediglich das Übergangs- und Überfahrtsrecht auf dem Grundstück Grötzingen Straße 44 gesichert. Bezüglich Versorgungsleitungen gibt es weder eine Grunddienstbarkeit noch eine Baulast. Dem Sachverständigen ist aber auch nicht bekannt, ob überhaupt Ver- und Entsorgungsleitungen über das Grundstück Flst. 8866 (Grötzingen Straße 44) verlaufen. Evtl. verlaufen diese auch durch den Garten direkt zur etwas höher gelegenen Grötzingen Straße, was der Sachverständige wegen des Höhenunterschiedes allerdings als eher unwahrscheinlich erachtet. **Sollten die Ver- und Entsorgungsleitungen also tatsächlich über das Grundstück Grötzingen Straße 44 verlaufen, so würde eine grundbuchrechtliche Sicherung dieser Erschließung fehlen und sollte nachgeholt werden.**

Erschließungskosten: Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.

Nach schriftlicher Auskunft des Bürgermeisteramts Pfinztal, Fachbereich Finanzen, vom 02.10.2025 werden mit der bisherigen Bebauung nach den derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen und den Satzungen der Gemeinde Pfinztal keine Erschließungs- und Anliegerbeiträge erhoben werden.

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation

Einfriedigung: Holzzaun und Hecke zur höher gelegenen Grötzingen Straße; zwischen den Nachbarn gibt es keine Einfriedigung

Außenanlagen: Hofbefestigung mit Betonverbundpflastersteinen sowie eine gärtnerische Anlage

Parkmöglichkeiten: Im Kellergeschoss gibt es eine Garage für einen PW.
Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Besichtigungstag (=Wertermittlungstichtag) angetroffenen Zustand!

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

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Der Sachverständige forderte vom Bauamt Pfinztal die Baugenehmigungsunterlagen an. Allerdings waren die übermittelten Unterlagen stark verkleinert. Der im Dachgeschoss als Speicher dargestellte Raum ist tatsächlich zu Wohnzwecken ausgebaut. Ansonsten stimmen die Plauunterlagen mit den Planunterlagen überein. Es wird vorausgesetzt, dass sich im Grundbuch seit dem Abruf des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine Veränderungen ergeben haben.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang: Auf dem Flurstück Nr. 8866/1 befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienreihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer PKW-Garage im KG. Es handelt sich dabei um ein Split-Level-Haus (versetzte Wohnebenen).

Nutzung :

Gebäude: Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)

KG:

Garage, Heizraum, Öllageraum, Kellerraum sowie Hauseingangsbereich mit Flur/Diele

EG:

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, WC, Garderobe und Terrasse

OG:

Zwei Zimmer, Bad/Dusche/WC und Balkon

DG:

Zwei Zimmer.

Die Wohnfläche des Einfamilienreihenhauses beläuft sich auf 168 m²

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus)

Baujahr:

1978

Renovierung / Modernisierung /

Umbau:

- Dachausbau und Dachdämmung um 1983
- Erneuerung der Bodenbeläge um 2010
- Erneuerung der Steigleitungen um 2005
- Erneuerung der Heizungsanlage im Jahre 1018

Anzahl der Geschosse:

Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Vollunterkellerung

Dachausbau:	Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut
Rohbau	
Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Stahlbetonaußenwände, Innenwände aus Mauerwerk
Geschosswände:	Außenwände aus Mauerwerk 30 cm stark, Innenwände aus Mauerwerk, Haustrennwände aus jeweils einer 24 cm starken Mauerwerkswand pro Haus (insgesamt also zwei Haustrennwände mit jeweils 24 cm)
Geschossdecken:	Massivdecken (vermutlich)
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung und Zwischensparrendämmung
Fassade:	Putzfassade
Treppe:	Holztreppe auf Stahlkonstruktion
Ausbau	
Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibensolierverglasung (aus dem Baujahr)
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen; normale und bauzeitübliche Haustüre
Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen; die Steigleitungen wurden nach Angabe um 2005 erneuert
Heizung:	Ölbefeuerte Zentralwarmwasserheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper; kellergeschweißter Öltank mit 5.000 Litern Fassungsvermögen; ein offener Kamin im Wohnzimmer
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	EG und KG: Fliesen OG und DG: Teppichboden
Sanitärräume:	EG: WC mit Waschbecken, Wände teilgefließt, Boden gefliest OG: Ein Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC, Bidet und zwei Waschbecken. Der Boden ist gefliest und die Wände sind raumhoch gefliest.
Wände:	Raufaser
Decken:	Raufaser
Balkone, Terrasse:	Ein Balkon mit Stahlbetonbrüstung im OG und vor dem EG eine Terrasse mit Fliesenbelag

Wärmedämmung / Schallschutz /
Brandschutz:

Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Energetische Beurteilung:

Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "baujahrtypisch und nicht mehr zeitgemäß" zu beurteilen.

Grundrissgestaltung,
Belichtung etc.:

Es handelt sich um ein zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienreihenhaus in Split-Level-Bauweise. Der Grundriss ist für Reihenhäuser typisch und noch zeitgemäß. Die Raumabmessungen sind noch durchschnittlich. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Die Belichtungsverhältnisse sind für ein Reihenhaus durchschnittlich. Bis auf das Bad im OG (und natürlich Treppenhaus mit Fluranteilen) sind alle Räume natürlich zu belichten und zu belüften.

Bauzustand, Mängel u. Schäden:

Das Gebäude befindet sich in gutem bis überwiegend befriedigendem und bauzeitgemäßem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln und Schäden:

- der Balkon wird derzeit saniert; der Belag fehlt komplett

Bei der Wertermittlung wird die unterlassene Instandhaltung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag (marktorientiert) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterlassene Instandhaltung auch zu einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen kann.

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

Besondere Ausstattungsmerkmale: Balkon, Markise und Terrasse, offener Kamin

Sonstiges Zubehör:

Entfällt; Einbauküchen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung:

Zweigeschossiges Einfamilienreihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage im KG in gutem bis überwiegend befriedigendem und bauzeitüblichem Bauzustand. Das Gebäude ist gut in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde als Einfamilienwohnhaus genehmigt und seither offenbar auch so genutzt. Zum Wertermittlungsstichtag war das Gebäude eigengenutzt.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

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

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

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

2. dem Bodenwert.

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

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

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

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

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

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

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

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein eigengenutztes Einfamilienreihenhaus mit Garage im KG.

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

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

6.2 Bodenwert

Verfahren

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwert

Der Gemeinsame Gutachterausschuss von Bretten, zu welchem auch Pfinztal gehört, gibt einen Bodenrichtwert von **470,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über www.boris-bw.de). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 festgelegt und bezieht sich auf baureifes Land, Wohnbaufläche, eine Grundstücksfläche von 700 m² und eine Grundstückstiefe von 35 m.

Beurteilung

Das zu bewertende Grundstück weist keine Übertiefe und auch keine Übergröße auf weshalb der Bodenrichtwert auch als aktueller Marktwert angesetzt wird. Eine Wertveränderung zwischen Festsetzung des Bodenrichtwertes und Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	470 EUR
Zu- / Abschlag	0 EUR
Bodenwert angepasst:	470 EUR
<u>Berechnung:</u>	
<i>Fkt. Nr. 8866/1 mit einer Größe von 182 m²:</i>	
182 m ² x	470EUR = 85.540 EUR
Bodenwert	= 85.540EUR

6.3 Sachwert

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

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

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

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

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

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

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

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

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Bei den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Alterswertminderungs- faktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =
RND/GND x durchschnittliche Herstellungskosten.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

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

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

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

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

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

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

Gebäudewertermittlung:

Gebäude:

Einfamilienreihenhaus

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 297,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Reihenmittelhaus, Gebäudetyp 3.11 (unterkellert, zwei Vollgeschosse, DG ausgebaut)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV. Die erforderliche Heizungserneuerung ist hierbei berücksichtigt (die erforderlichen Kosten hierfür werden bei den boG abgezogen)

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 710 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,7

Korrekturen, Zu-/Abschläge

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

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Im vorliegenden Fall wird ein Abschlag vorgenommen, da kein Drempel (Kniestock) vorhanden ist. Der Abschlag beläuft sich auf 3 %. Wegen des teilweisen Ausbaus des Kellergeschosses wird ein Zuschlag von 2 % vorgenommen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Zuschlag für teilweisen Kellerausbau	2%
Abschlag wegen fehlendem Drempel	-3%

Summe der Zu- und Abschläge:	+	-1%
------------------------------	---	-----

Anzusetzender Korrekturfaktor:	0,99
--------------------------------	------

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

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

Baujahr

1978

Gebäudealter

47 Jahre

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Das Gebäude befindet sich in überwiegend bauzeitgemäßem und gutem bis befriedigendem Zustand. Folgende Maßnahmen wurden seit dem Baujahr vorgenommen:

- Dachausbau und Dachdämmung um 1983
- Erneuerung der Bodenbeläge um 2010
- Erneuerung der Steigleitungen um 2005
- Erneuerung der Heizungsanlage im Jahre 2018

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte		Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		0
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2		2
Wärmedämmung der Außenwände	4		0
Modernisierung von Bädern	2		0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		0
Summe der Punkte	20		4

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

Die Erneuerung der Heizungsanlage und die Renovierung des Dachgeschosses ist bei der Renovierung berücksichtigt.

Eingruppierung:

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	47	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	4	Punkte

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

RND	35	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :			710,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	0,990	= 702,90EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,896	= 1.332,70EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	297,00	= 395.812 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 395.812 EUR

in der BGF nicht erfasste Bauteile:

Balkon, Terrasse, Markise, offener Kamin 18.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 413.812 EUR

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)
-entfällt-

-

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

413.812 EUR x 0,4375 = 181.043 EUR

Zweifamilienwohnhaus = 181.043 EUR

Vorläufiger Sachwert

Zweifamilienwohnhaus	=	181.043 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	181.043 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	5,00%	= 9.052 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		190.095 EUR
zzgl. Bodenwert		85.540 EUR
Vorläufiger Sachwert		275.635EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

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

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

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

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

- der Balkon wird derzeit saniert; der Belag fehlt komplett

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel: = 5.000EUR

Sonstiges:

Entfällt = 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = - 5.000EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

Zuständiger**Gutachterausschuss**

Der Gemeinsame Gutachterausschuss von Bretten, zu welchem auch Pfinztal gehört, hat bislang noch keine Sachwertfaktoren aus Kaufpreisen abgeleitet und veröffentlicht.

Benachbarte**Gutachterausschüsse**

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2024 u. a. Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 und auf Basis linearer Abschreibung für Reihenmittelhäuser veröffentlicht.

Nach dieser Auswertung beläuft sich der Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser bei dem ermittelten, vorläufigen Sachwert auf etwa 1,68. Eine Bodenwertunterscheidung wurde nicht vorgenommen. Ausgewertet wurden Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024. Das Modell wurde in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie gewählt (d. h. GND 70 Jahre).

Der Gemeinsame Gutachterausschuss von Bruchsal hat im Immobilienmarktbericht 2025 ebenfalls Sachwertfaktoren u. a. für Doppel- und Reihenhäuser veröffentlicht.

Nach dieser Auswertung beläuft sich der Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser bei dem ermittelten, vorläufigen Sachwert auf etwa 1,12. Eine Bodenwertunterscheidung wurde nicht vorgenommen. Ausgewertet wurden Kauffälle aus den Jahren 2024. Das Modell wurde nach der ImmoWertV2021 gewählt und die Sachwertrichtlinie nicht berücksichtigt (d. h. GND 80 Jahre).

Der Gutachterausschuss von Pforzheim hat im Immobilienmarktbericht

2024 ebenfalls Sachwertfaktoren für u. a. Reihenmittelhäuser veröffentlicht. Nach dieser Auswertung beläuft sich der Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser bei dem ermittelten, vorläufigen Sachwert auf 1,30. Eine Bodenwertunterscheidung wurde nicht vorgenommen. Ausgewertet wurden Kauffälle aus 2024 nach dem Modell Sachwertrichtlinie (d. h. 70 Jahre GND).

Der Gemeinsame Gutachterausschuss des Enzkreises hat im Immobilienmarktbericht 2024 auch Sachwertfaktoren u. a. für Doppel- und Reihenhäuser veröffentlicht.

Demnach beläuft sich der Sachwertfaktor bei dem ermittelten, vorläufigen Sachwert auf ca. 1,30 nach dem Modell der ImmoWertV, ohne Berücksichtigung der SW-Richtlinie (d. h. 80 Jahre GND).

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

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

Nach dem Modell der Sachwertrichtlinie ergäbe sich ein vorläufiger Sachwert von rund **253.000,-- Euro**. Der o. g. Sachwertfaktor bezieht sich auf diesen vorläufigen Sachwert (modellkonform) bei den GAA Karlsruhe und Pforzheim.

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes (Einfamilienreihenhaus, mittlere Lage, nur geringe Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, Verkehrsimmissionen) wird ein Sachwertfaktor von 1,40 als angemessen erachtet. Hierbei orientiert sich der Sachverständige an den o. g. Auswertungen der Gutachterausschüsse und insbesondere an den Auswertungen des GAA Karlsruhe, weil die räumliche Nähe des Bewertungsobjektes dazu am besten passt. Die Tatsache, dass sich das Objekt nicht in Karlsruhe, sondern in Pfinztal befindet, wurde mit einem entsprechenden Abschlag auf die Auswertungen des GAA Karlsruhe berücksichtigt.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	275.635EUR
Sachwertfaktor:	1,40	
das entspricht einem Zuschlag von	40,00%	= 110.254 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		385.889EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	5.000EUR
Sachwert	=	380.889EUR

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,

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

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

3. Das Mietausfallwagnis umfasst

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

- 2) das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- 3) das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

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

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

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 19 % und 22 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 20,30 % des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

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

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamts festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:

359,00EUR	1	Einheit	=	359EUR
47,00EUR	1	Garage	=	47EUR

Instandhaltungsrücklage:

14,00EUR	168,00	m ² Wohnfläche	=	2.352EUR
106,00EUR	1	Garage	=	106EUR

Mietausfallwagnis:

17.172,00EUR	2,0%	Wohnen	=	343EUR
--------------	------	--------	---	--------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil:

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird ein mittlerer Energieverbrauch für Einfamilienhäuser unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des Co2-Rechentools ermittelt.

In diesem Fall trägt der Vermieter 60% der gesamten Kohlendioxidkosten.

= 284EUR

Für Stromheizungen kein Ansatz!

(<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/>;

<https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf>)

Bewirtschaftungskosten insgesamt

3.491EUR

Das entspricht ungefähr**20,30%**

Anmerkung:

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

**Liegenschaftszinssätze
(§ 21 ImmoWertV)**

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

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

Einflussfaktoren

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

Einflussfaktoren

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

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

Der Gemeinsame Gutachterausschuss in Bretten, zu welchem auch Pfinztal gehört, hat bislang keine Liegenschaftszinssätze ermittelt.

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat Liegenschaftszinssätze im Immobilienmarktbericht 2024 ausgewiesen, u. a. für Reihenmittelhäuser:

Reihenmittelhäuser**1,10%**

mittlere RND 35 Jahre, durchschn.

(Spanne -0,90 bis 2,90 %)

Wohnfläche 130 m², durchschnittl.

Miete 11,40 Euro

Der Gutachterausschuss von Pforzheim hat ebenfalls Liegenschaftszinssätze im Immobilienmarktbericht 2024 ausgewiesen, u. a. für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Ein- und Zweifamilienhäuser**1,00%**

Der Gemeinsame Gutachterausschuss von Bruchsal hat im Immobilienmarktbericht 2025 keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen, ebenso wie der Gemeinsame GAA Enzkreis.

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

Nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus **1,50 - 4,50 %**

Ansatz Liegenschaftszins

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

2,00%

(Einstufungskriterien: Reihenmittelhaus, Baujahr 1978, überdurchschnittliche Grundstücksausnutzung, durchschnittliche RND, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, Verkehrsimmissionen, energetisch nicht saniertes Objekt). Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen seit der o. g. Ermittlungen ist berücksichtigt (steigende Liegenschaftszinsen).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

In diesem Fall ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

$$\begin{array}{rclcl} 35 & \text{Jahre} & \times & 1.431\text{EUR} & = & 50.085\text{EUR} \\ & & & & & \hline & & & & & 50.085\text{EUR} \end{array}$$

$$\begin{array}{rclcl} 50.085 \text{ EUR} & / & 1.431 \text{ EUR} & = & 35,00 \\ \text{gerundet} & = & 35 & \text{Jahre} & \end{array}$$

Die mittl. Restnutzungsdauer beträgt: 35 Jahre

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhang der Planunterlagen ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Einfamilienhaus, KG - DG: 168,00 m²

Mietsituation

Das Objekt war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

Marktüblich erzielbare**Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Für Pfinztal gibt es keinen offiziellen Mietspiegel.

Unter Heranziehung des Karlsruher Mietspiegels würde sich eine Miete zwischen 7,90 Euro und 11,30 Euro ergeben (Baujahr 1949 bis 1995), bezogen auf die südöstlichen Stadtteile und Grötzingen.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Juli bis Dezember 2022 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76327 (Pfinztal) durch eine durchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.
(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

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

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Einfamilienreihenhäuser (Baujahr 1978, energetisch nicht saniert) in Pfinztal-Berghausen bei etwa 8,- bis 8,50 Euro pro m² Wohnfläche. Eine derartige Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) Einfamilienreihenhaus, KG - DG:	168,00	8,25EUR	1.386EUR
2) PKW-Garage	-pauschal-		45EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 1.431EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 17.172EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -3.491EUR
Reinertrag			= 13.681EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
85.540EUR	x	2,00%	= -1.711EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 11.970EUR
Barwertfaktor bei			
35	Jahren RND		
2,00%	Liegenschaftszinssatz	x	25,00
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 299.250EUR

Ertragswert der baulichen Anlagen	=	299.250EUR
zzgl. Bodenwert	=	85.540EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	384.790EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	=	-5.000EUR
Ertragswert	=	379.790EUR

6.5 Verkehrswert

Definition

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	380.889EUR
ERTRAGSWERT	379.790EUR

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76327 Pfinztal-Berghausen, Grötzingen Straße 42, Flst.Nr. 8866/1 -zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2025- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	381.000EUR
(in Worten: Dreihunderteinundachtzigtausend Euro)	

Anmerkung:

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

6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Mietsituation:	Das Objekt war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Zubehör:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Baubehördliche Beschränkungen:	Über baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen ist nichts bekannt. Der Sachverständige forderte vom Bauamt Pfinztal die Baugenehmigungsunterlagen an.
Energieausweis:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
Wohnungspreisbindung gemäß § 17 WoBindG:	Besteht nicht
Verwalter:	Eigenverwaltung
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 30.10.2025 sind für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 8866/1 keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

Schlussfeststellungen

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



Ettlingen, 13.01.2026

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

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

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude: Einfamilienhaus (Reihenhaus) mkit Garage im KG
Unterlagen: Ortsbesichtigung am 12.11.2025, Baupläne vom 23.03.1978
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschossumme BGF	
Kellergeschoss	13,500	x	5,500	=	74,25	74,25 m ²
Erdgeschoss	13,500	x	5,500	=	74,25	74,25 m ²
Obergeschoss	13,500	x	5,500	=	74,25	74,25 m ²
Dachgeschoss	13,500	x	5,500	=	74,25	74,25 m ²
Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses					297,00 m²	

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

Anlage 2

zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76327 Pfinztal-Berghausen, Grötzingler Straße 42

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Einfamilienhaus (Reihenhaus)
 Geschoss: Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
 Fläche: Wohnfläche des Einfamilienhauses
 Unterlagen: Ortsbesichtigung am 13.10.2025, Baupläne vom 27.08.2016
 Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Kellergeschoss</u>							
Diele (ehemals WF)	1,800 x	2,000	=	3,60	3,60	0,05	3,55 m ²
Diele	1,800 x	1,800	=	3,24	3,24	0,05	3,19 m ²
<u>Erdgeschoss</u>							
Wohnzimmer	5,000 x	5,010	=	25,05	25,05	0,38	24,67 m ²
Essen	4,145 x	3,050	=	12,64	12,64	0,19	12,45 m ²
Flur	1,800 x 1,800 x	1,100 1,100	= =	1,98 1,98	3,96	0,06	3,90 m ²
Küche	3,675 x	3,050	=	11,21	11,21	0,17	11,04 m ²
WC	1,800 x	1,300	=	2,34	2,34	0,04	2,30 m ²
Küche	1,800 x	2,260	=	4,07	4,07	0,06	4,01 m ²
überdachte Terrasse zu 1/4	5,500 x	1,250	0,25 =	1,72	1,72	0,03	1,69 m ²
<u>Obergeschoss</u>							
Zimmer 1	4,340 x	5,000	=	21,70	21,70	0,33	21,37 m ²
Flur	5,010 x 3,050 x 1,800 x	1,000 0,625 1,800	= = =	5,01 1,91 3,24	10,16	0,15	10,01 m ²
Zimmer 2	5,000 x	3,675	=	18,38	18,38	0,28	18,10 m ²
Bad/DU/WC	3,050 x	3,000	=	9,15	9,15	0,14	9,01 m ²
überdachte Balkon zu 1/4	5,500 x	1,250	0,25 =	1,72	1,72	0,03	1,69 m ²
Übertrag:							126,98 m ²

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
						Übertrag:	126,98 m ²
<u>Dachgeschoss</u>							
Zimmer 1	5,010 x -5,010 x	4,190 0,750	= =	20,99 -3,76	17,23	0,26	16,97 m ²
Zimmer 2	6,895 x -3,110 x -0,400 x	3,110 1,400 0,400	= = =	21,44 -4,35 -0,16	16,93	0,25	16,68 m ²
Flur	1,800 x -1,800 x	3,950 1,400	= =	7,11 -2,52	4,59	0,07	4,52 m ²
Flur	1,800 x	1,800	=	3,24	3,24	0,05	3,19 m ²
Wohnfläche des Einfamilienhauses (Reihenhaus)							168,34 m²
							gerundet
							168,00 m²

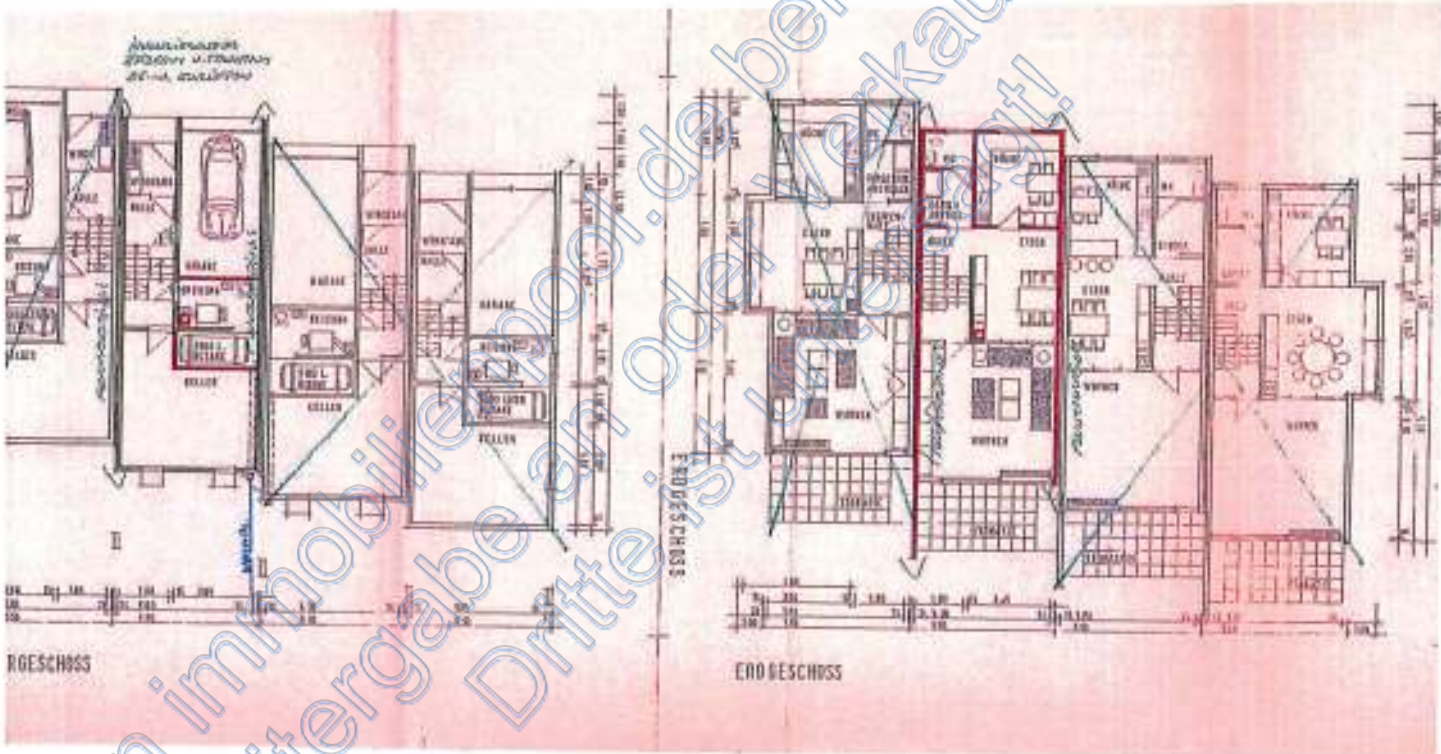
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 3

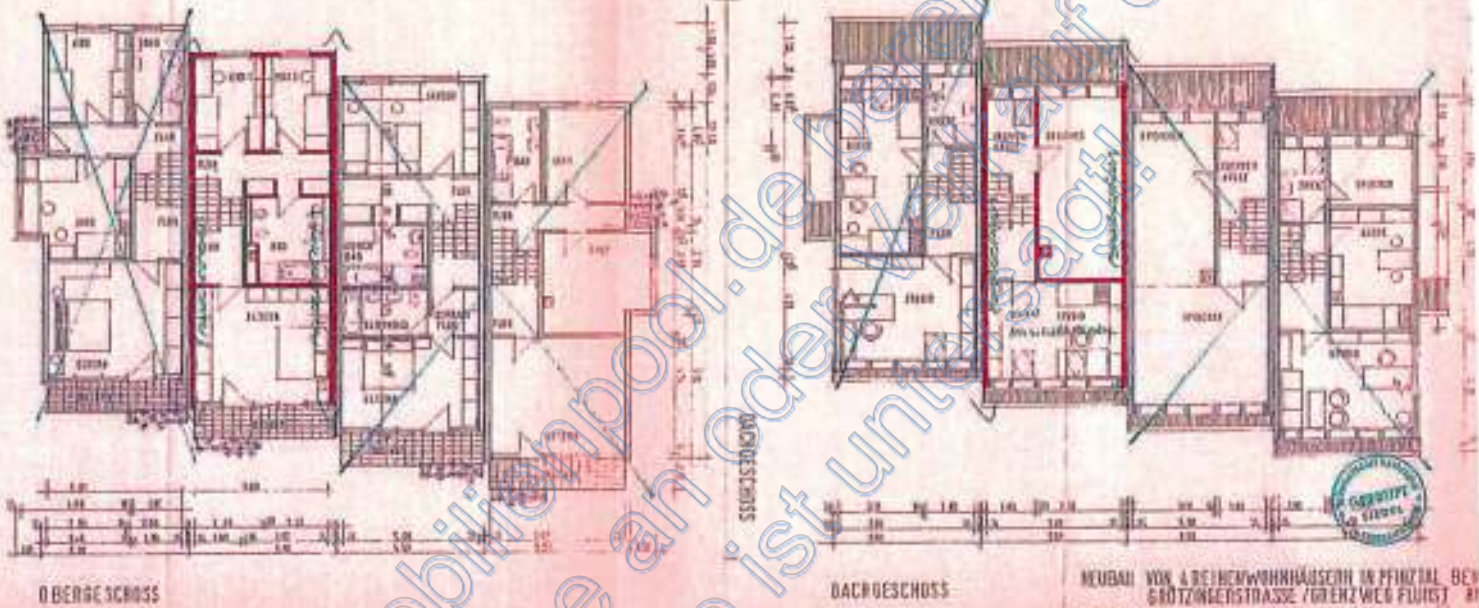
zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76327 Pfinztal, Grötzinger Straße 42

Baupläne; unmaßstäblich

Gebäude: Einfamilienreihenhaus
Grundriss Kellergeschoss und Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss und Dachgeschoss



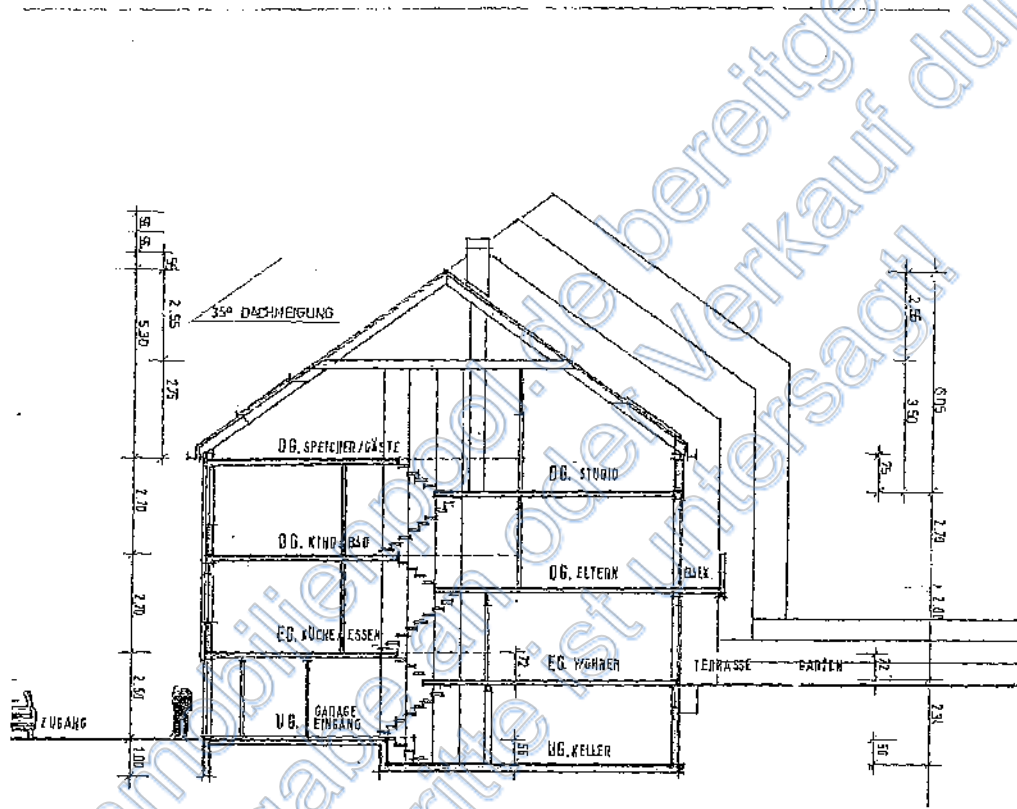
OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS

NEUBAU VON 4 REIHERWIRTSCHAFTEN IN PFINGTZAL, BAY.
GRÖTZINGERSTRASSE / GRÖTZ WEG FLURST. 8/1
BAUHER: BA 21378 ABCHT.EXT. 700/81,2802
17.11.17 14.01.2019



Schnitt



SCHNITT

Von immo-
Weitergabe
Dritte
bereitetgestellt -
Verkauf durch
sach



Lageplan M 1 : 500

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

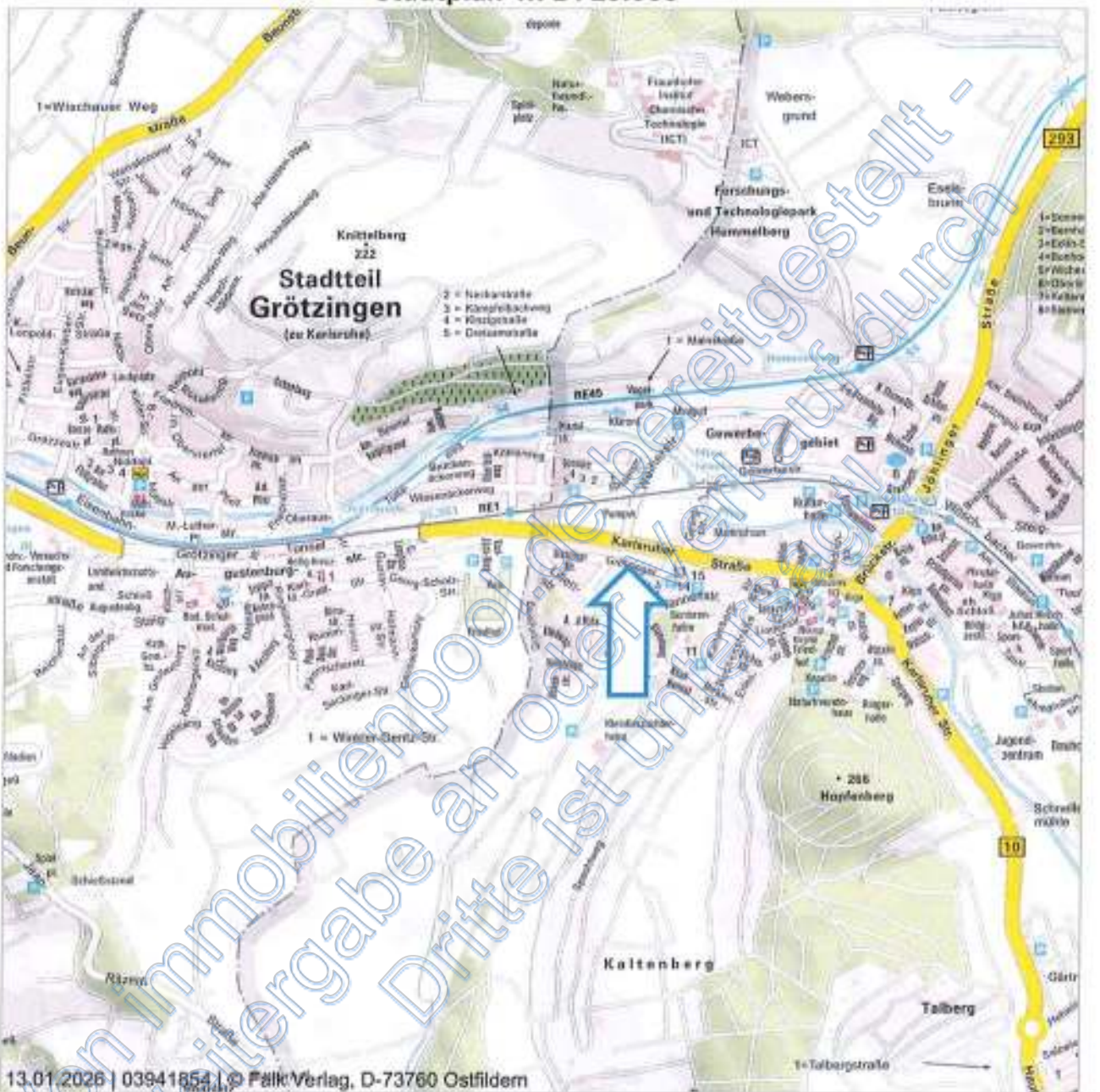
Auszug von Teilmhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Januar 2026

Stadtplan M 1 : 20.000



13.01.2026 | 03941854 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

Datenquelle

HAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76327 Pfnitzal-Berghausen, Grötzinger Straße 42

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude: **Reihenmittelhaus, Gebäudetyp 3.11 (unterkellert, 2 Vollgeschosse, DG ausgebaut).**

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,5	0,5			23%	
Dächer		0,5	0,5			15%	
Außentüren und Fenster		1				11%	
Innenwände und -türen			1			11%	
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%	
Fußböden			0,5	0,5		5%	
Sanitäreinrichtungen			1			9%	
Heizung			1			9%	
Sonst. techn. Ausstattung			1			6%	
Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	575	640	735	885	1105	100%	

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	158 EUR/m²	0,58
Dächer	15%	103 EUR/m²	0,38
Außentüren und Fenster	11%	70 EUR/m²	0,22
Innenwände und -türen	11%	81 EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	81 EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	41 EUR/m²	0,18
Sanitäreinrichtungen	9%	66 EUR/m²	0,27
Heizung	9%	66 EUR/m²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	44 EUR/m²	0,18
Kostenkennwert in EUR/m²		710 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			2,7

Hochwassergefährdungskarte

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



Gefährdungsklassen der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlagen: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht
Hauseingangsseite



Foto 2:
Ansicht
Hauseingangsseite



Foto 3:
Ansicht
Gartenseite



Foto 4:
Ansicht
Gartenseite



Foto 5:
Terrasse und
Garten



Foto 6:
Hof und
Hauseingang



Foto 7:
Hauseingangsbereich



Foto 8:
Heizraum

Foto 9:
Kellerraum

Foto 10:
Wohnzimmer, EG

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

Foto 11:
Wohnzimmer mit
 offenem Kamin



Foto 12:
Gäste-WC im EG



Foto 13:
Bad im OG

Zimmer im OG

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



Foto 15:
Flur im DG

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

Foto 16:
Zimmer im DG