

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.:
22.084

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

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

Web: www.weiss-sv.de

E-Mail: info@weiss-sv.de

Reimund Weiß

Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Staatl. gepr. Bautechniker



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

von der DIA Zert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de

IBP-NETZWERK.DE
IMMOBILIEN | VERKEHR | GUTACHTEN

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

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

Aktenzeichen: 3 K 88/20



Ort: 76227 Karlsruhe-Durlach

Straße: Ostmarkstraße 74

Objektart: Wohnungseigentum Nr. 1 im EG
mit dem Kellerraum Nr. 1
(50/1.000 MEA an dem Flst.Nr. 60245/8)

Wertermittlungsstichtag: 15.06.2022

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-unbelastet-

-WE Nr. 1- 105.000EUR

In Worten: Einhundertundfünftausend Euro

-dem Sachverständ. wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht-

Das Gutachten besteht aus 41 Seiten und 6 Anlagen mit 12 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	4
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	5
3.1 Grundbucheintragungen	5
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	7
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	10
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	12
5.1 Vorbemerkungen	12
5.2 Bauweise und Nutzung	13
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	13
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	15
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	15
6. WERTERMITTLUNG	16
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
6.2 Bodenwert	21
6.3 Sachwert	23
6.4 Ertragswert	30
6.5 Vergleichswert	35
6.6 Bewertung des Nießbrauchsrechts	37
6.7 Verkehrswert	38
6.8 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	40
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	41
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Aufteilungspläne	3
Anlage 3: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 4: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 5: Fotografien vom Bewertungsobjekt	5
Anlage 6: Ermittlung des Kostenkennwerts	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 1 (Zweizimmerwohnung mit Küche und Bad/WC) im Erdgeschoss, rechts, eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses (Vorderhaus) mit Kellerraum Nr. 1.	
Wertermittlungstichtag		15.06.2022
Flst.Nr.		60245/8
Miteigentumsanteil	Wohnungseigentum Nr. 1	50/1000
Grundstücksgröße		748 m ²
Vermietbare Fläche	Zweizimmerwohnung Nr. 1 im EG	40,00 m ²
Anteilige Bruttogrundfläche		73,00 m ²
Baujahr		1897
Jahres-Rohertrag		4.896 EUR
Bewirtschaftungskosten		18,20%
Liegenschaftszinssatz		0,50%
Vervielfältiger		35,35
Restnutzungsdauer (in Jahren)		39
Bodenwert		22.814 EUR
Sachwert		110.688 EUR
Ertragswert		110.548 EUR
Vergleichswert		110.152 EUR
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 1		105.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche		2.625 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		21,45
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		4,66%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		3,82%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		570 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1. Vorbemerkungen

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

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

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

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

2.2. Auftrag

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

Aktenzeichen: 3 K 88/20

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im
Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts
Karlsruhe vom 07.04.2022 (3 K 88/20)

Ort: **76227 Karlsruhe-Durlach**

Straße: **Ostmarkstraße 74**

Flst.Nr.: 60245/8

Landkreis: Stadtgebiet Karlsruhe

Objektbesichtigung: Am 15.06.2022

Teilnehmer: xxxxx (Nießbrauchberechtigte und) sowie der
unterzeichnende Sachverständige.
Der Sachverständige konnte nur eine Außenbesichtigung durchführen, da die Nießbrauchberechtigte keine Innenbesichtigung ermöglichte und der Eigentümer auch keiner Innenbesichtigung zustimmt (gemäß Angabe Nießbrauchberechtigte).

Wertermittlungsstichtag: **15.06.2022**
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: **15.06.2022**
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Von den Auftraggebern
überlassene Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 15.951 vom 21.05.2021
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 07.04.2022.2022
- Beteiligtenverzeichnis

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Telefonische Auskunft des Liegenschaftsamts Karlsruhe vom 20.07.2022 bzgl. Baulasten und Erschließungskosten
- Auskunft zum Denkmalschutz aus der Datenbank der Kulturdenkmale der Stadt Karlsruhe
- Angaben zum Bebauungsplan und Bodenrichtwert aus dem Geoinformationssystem (GIS) der Stadt Karlsruhe am 20.07.2022
- Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe vom 10.08.2022
- Schriftliche Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe vom 21.07.2022 bzgl. Altlasten
- Teilungserklärung vom 04.08.1994 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.08.1994 mit Aufteilungsplänen, angefordert beim Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten
- Auskünfte der Hausverwaltung vom 21.06.2022 und 12.07.2022

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

**Wohnungseigentums-
grundbuch:**

Vom 21.05.2021

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 8 eingetragen:
xxxxxxx xxxxx

Grundbuch von:

Karlsruhe-Durlach

Amtsgerichtsbezirk: Maulbronn

Gemarkung: Karlsruhe-Durlach

Blatt: Nr. 15.951

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 60245/8 Ostmarkstraße 74, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 748 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan vom 01. August 1994 mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum (Vorderhaus).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Blatt 15.951 bis Blatt 15.970, ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Teilungserklärung vom 04. August 1994 Bezug genommen.
Aus Blatt 15.484 hierher übertragen. Eingetragen am 27. Oktober 1994.

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

Lfd. Nr. 1 und 2) Die Eintragungen sind gelöscht.

Lfd. Nr. 3)

Wohnungsrecht befristet bis zum Ablauf des 31.12.2012, längstens bis zum Tode der Wohnungsberechtigten für xxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxxxx, geb. xxxxxxxxxxxx geb. am 28. September 1962.

Bezug: Bewilligung vom 08.06.2010 (, UR 720/2010 S). Eingetragen am 08.06.2010.

Lfd. Nr. 4 und 5) Die Eintragungen sind gelöscht.

Lfd. Nr. 6)

Nießbrauch für xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geb. xxxxxxxxxxxx, geb. am 28. September 1962.

Anmerkung:

Für das Objekt wurde laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 07.04.2022 ein Zwangsversteigerung angeordnet.

Wertung der Eintragungen:

Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren ist ohne etwaige Belastungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches zu ermitteln.

Das Wohnungsrecht und der Nießbrauch würden den Verkehrswert ganz erheblich mindern.

Das Wohnungsrecht unter der lfd. Nr. 3 wird der Formulierung nach als erloschen angesehen.

Die Berechnung des Nießbrauchrechts für die Berechtigte erfolgt separat unter dem Punkt 6.6.

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, gilt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 405 "Killisfeld- und Auerstraße Durlach sowie Haupt- und Waldhornstraße Durlach-Aue". Er wurde am 19.05.1931 rechtskräftig. Es handelt sich um einen Bauflichtplan.

Zulässige Art der baulichen Nutzung: Gemischte Baufläche (lt. Flächennutzungsplan)

Baulasten: Laut telefonischer Auskunft des Liegenschaftsamts der Stadt Karlsruhe vom 20.07.2022 sind für das zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 60245/8 keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Laut Datenbank der Kulturdenkmale der Stadt Karlsruhe steht das Gebäude (Ostmarkstraße 74) nicht unter Denkmalschutz.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren: Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

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

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

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse: Die Wohnung ist offenbar unbewohnt, aber es soll einen Mietvertrag geben. Die Teilnehmerin an der Objektbesichtigung wollte aber nicht sagen, auf wen der Mietvertrag läuft. Nach Angabe der Hausverwaltung werden in der Wohnung gelegentlich Renovierungsarbeiten durchgeführt. Derzeit befindet sich die Wohnung wohl in veredeltem Rohbauzustand und ist nicht bewohnbar.

Instandhaltungsrücklage: Die Höhe der Instandhaltungsrücklagen belaufen sich zum 31.12.2021 auf insgesamt 51.603,99 Euro. Der Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 1 befindet sich mit 2.180,05 Euro im Rückstand.

Hausverwaltung: H.K.S.Servis Hausverwaltung

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

Karlsruhe ist die drittgrößte Stadt im Bundesland Baden-Württemberg und hat rund 310.000 Einwohner. Die Stadt ist Oberzentrum der Region Mittlerer Oberrhein und liegt im Rheintal, ca. 65 km südlich von Mannheim und ca. 70 km westlich der Landeshauptstadt Stuttgart.

Wirtschaftsdaten:

Die Kommunen am Oberrhein mit dem Oberzentrum Karlsruhe haben sich zur Technologieregion Karlsruhe zusammengeschlossen. Die Technologieregion ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte Europas. Außerdem ist Karlsruhe mit Sitz des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofes auch bekannt als "Residenz des Rechts". Neben vielen kulturellen Angeboten, prägt der hohe Grünanteil das Stadtgebiet. Ein Viertel des Stadtgebietes ist von Wald bedeckt.

Karlsruhe liegt im Rheintal in einer geographisch sehr günstigen Position im Südwesten Deutschlands. Die Technologieregion Karlsruhe ist Wirtschaftsschwerpunkt und Dienstleistungszentrum mit zahlreichen Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen. Eine Spitzenstellung nehmen die Universität mit dem Forschungszentrum und die Hochschule Karlsruhe -Technik und Wirtschaft- ein.

Berufseinpender an SvB: 58,2 %

Berufsauspender an SvB: 38,8 %

(Quelle: www.karlsruhe.de, www.wegweiser-kommune.de Datenstand 2020)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Das 1. Quartal 2022 war geprägt durch erste Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und den verschärften Corona-Maßnahmen in China. Trotz des unsicheren Umfelds stieg das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg um 5,2 % im Vorjahresvergleich. Hierbei muss beachtet werden, dass das Vergleichsquartal von den Auswirkungen der zweiten Welle der Corona-Pandemie betroffen war (Basiseffekt). Gegenüber dem Vorquartal stieg das BIP saisonbereinigt um 1,5 % und lag damit erstmals wieder über dem Vorkrisenniveau des 4. Quartals 2019. Die als Konjunkturindikator erfassten Frühindikatoren wie die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe oder der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex signalisieren eine deutliche Abkühlung der Konjunktur im weiteren Jahresverlauf.

Die realen Inlandsumsätze im Verarbeitenden Gewerbe stiegen im 1. Quartal 2022 saisonbereinigt um 1,9 % gegenüber dem Vorquartal. Im 2. Quartal 2022 deuten die vorliegenden Daten für April und Mai einen weiteren Anstieg an (+ 0,6 %), wenn auch in geringerem Ausmaß. Die realen Auslandsumsätze des Verarbeitenden Gewerbes waren im 1. Quartal 2022 saisonbereinigt mit einem Vorquartalsminus von 0,6 % leicht rückläufig. Im 2. Quartal scheint sich diese Entwicklung gewendet zu haben. Die Umsätze stiegen laut vorliegenden Daten im 2. Quartal um 3,0 % zum Vorquartal. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stiegen die Umsätze im Ausland im 1. Quartal um 1,5 % und im 2. Quartal um 2,5 % an.

Die Lage am Arbeitsmarkt entwickelte sich weiterhin positiv. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erhöhte sich im 1. Quartal 2022 saisonbereinigt um 0,6 % und die Inanspruchnahme konjunktureller Kurzarbeit sank um 6 % gegenüber dem Vorquartal. Die Arbeitslosenquote ging im Juni 2022 um 0,4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr auf 3,5 % zurück. Die Inflation lag im 1. Quartal 2022 bei 5,2 %. Die durch den Ukraine-Krieg verschärfte Erhöhung der Rohstoff- und Energiepreise befeuerte die Teuerung. Dabei stiegen besonders die Heizöl- und Kraftstoffpreise (+ 58 % bzw. + 29 %) gegenüber dem Vorjahr.

(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2022/2 vom Juli 2022)

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Karlsruhe von 2012 ab bis zum Jahre 2030 um etwa 5,0 % zunehmen. Die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung basieren auf Daten aus dem Jahr 2012 und sind damit inzwischen veraltet. Die Veröffentlichung einer neuen Vorausberechnung mit Zeithorizont 2040 wird sich, aufgrund der schwierigen Datenlage, weiter verzögern. Einen Veröffentlichungstermin können wir derzeit noch nicht bestimmen.

Demographietyp:

Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik).

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2021 bis März 2022 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76227 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.

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

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2021 bis März 2022 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76227 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf/Verkauf geprägt.

(Quelle: Mietpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Karlsruher Stadtteil Durlach-Aue in der Ostmarkstraße in einem Mischgebiet.

Bauweise:

Geschlossene Zeilenbebauung

Wohnlage:

Mittlere Wohnlage

Geschäftslage:

Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage.

Gewerbelage:

Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung:

Überwiegend zweigeschossige Wohngebäude

Entfernung zur Stadtmitte:

Die Entfernung bis zur Stadtmitte von Karlsruhe (Marktplatz) beträgt ca. 5 km.

Infrastruktur

Individualverkehr:	Die Bundesstraßen 3, 10 und 36 führen durch Karlsruhe. Die nächste Auffahrt zur B 3 ca. 950 m entfernt. Gute Anbindungen zu den Autobahnen A 5 und A 8. Die nächste Autobahnauffahrt (A 5, Anschlussstelle Karlsruhe-Mitte) ist ca. 1,6 km entfernt.
ÖPNV:	Das Netz des ÖPNV ist in Karlsruhe gut ausgebaut. Es gibt einen innerstädtischen Bus- und Straßenbahnverkehr. Die nächste Straßenbahnhaltestelle (Ostmarkstraße) ist ca. 83 m entfernt. Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt ca. 5 km.
Schulen:	In Karlsruhe sind sämtliche allgemeinbildenden Schulen vorhanden. Außerdem besitzt Karlsruhe sieben Hochschulen (u.a. die Universität, die Hochschule für Technik und Wirtschaft sowie die Pädagogische Hochschule) sowie eine Berufsakademie und diverse Berufsschulen.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Karlsruhe mit komplettem Angebot gegeben.
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Großstadt sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Bei der Ostmarkstraße handelt es sich um eine zweispurige, asphaltierte Straße mit Gehwegen zu beiden Seiten.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	Definition: Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.
Zusammenfassende Beurteilung:	Mittlere Wohnlage im Karlsruher Stadtteil Durlach-Aue
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.karlsruhe.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 60245/8 handelt es sich um ein etwa rechteckig zugeschnittenes Grundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksbreite:	Ca. 15 m

- Grundstückstiefe: Ca. 50 m
- Grenzbebauung-/überbauung: Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Vorderhaus mit drei Gebäudeseiten bis an die Grenzen gebaut (Zeilenbebauung). Die Rückgebäude sind jeweils mit einer Gebäudeseite bis an die Grundstücksgrenzen gebaut.
- Eine Grenzüberbauung besteht nicht. 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.
- In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
- Topographie: Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu den Straßen 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 Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 21.07.2022 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.
- Über die aktuelle Nutzung des Grundstücks ist uns nichts bekannt. Falls im Rahmen der derzeitigen oder früheren Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. worden ist, können Verunreinigungen der Bausubstanz und/oder des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden.
- Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.
- Unterirdische Leitungen: Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Erschließung: Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
- Erschließungskosten: Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.
- Für das Bewertungsobjekt sind, gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Karlsruhe vom 20.07.2022, alle Erschließungsbeiträge bezahlt.

Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag alle wertbeeinflussenden, öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren erhoben und geleistet wurden.

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Telefon und Kanalisation

Einfriedigung: Teils Hecke, teils Metallzaun, teils Grenzbebauung

Außenanlagen: Asphaltierte Hoffläche mit Fahrradüberdachung und kleine Grünfläche

Parkmöglichkeiten: Auf dem Grundstück sind keine Parkmöglichkeiten vorhanden.

Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichende Parkmöglichkeiten vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. **Das Wohnungseigentum konnte nicht von innen besichtigt werden! Es wurden auch seitens des Eigentümers keinerlei Angaben gemacht. Die Teilnehmerin an der Objektbesichtigung (von außen) war auch nicht kooperativ. Vom Sachverständigen kann somit keine Gewähr für die Richtigkeit der Baubeschreibung übernommen werden!**

Nach Angabe der Hausverwaltung befindet sich das zu bewertende Wohnungseigentum im veredelten Rohbauzustand.

Grundlage für die Baubeschreibung sind daher lediglich die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (soweit möglich) und die Auskunft des Hausverwalters; Bauunterlagen und Beschreibungen des Innenausbaus lagen keine vor.

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

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

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt soweit nichts anderes vermerkt ist.

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 60245/8 befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen als Vorderhaus, ein zweigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen als Hinterhaus rechts, ein zweigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen als Hinterhaus links sowie ein zweigeschossiges Zwischengebäude mit 2 Wohnungen. Die Hauszugänge werden von der Ostmarkstraße erschlossen.

Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt.

Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss, rechts, des Vorderhauses mit Kellerraum Nr. 1.

Nutzung :

Eigentumswohnung Nr. 1, bestehend aus zwei Zimmern, Küche und Bad/WC im Erdgeschoss.

Die Wohnfläche beträgt rund 40 m². Die Wohnfläche wurde anhand des vorliegenden Aufteilungsplans ermittelt. Da die Pläne nicht vermaßt sind, mussten die Maße herausgemessen werden.

Zum Wohnungseigentum Nr. 1 gehört der Kellerraum Nr. 1 im Kellergeschoss.

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude:

Mehrfamilienwohnhaus (Vorderhaus)

Baujahr:

1897

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Hierzu sind keine Daten bekannt.

Im Laufe der Jahre wurden vermutlich die notwendigen Renovierungen und Modernisierungen vorgenommen um eine zeitgemäße Nutzung des Gebäude zu ermöglichen.

Anzahl der Geschosse:

Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Vollunterkellerung

Dachausbau:

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente:

Steinfundamente

Kellerwände:

Vermutlich Bruchsteinmauerwerk

Geschosswände:

Außenwände aus Mauerwerk, Innenwände aus Mauerwerk und Riegelmauerwerk

Geschossdecken:

Holzbalkendecken

Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung und Zwischensparrendämmung
Fassade:	Putzfassade
Haustüre:	Einfache Haustüre
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer
<u>Wohnungseigentum:</u>	<u>Wohnungseigentum Nr. 1 im EG, rechts</u>
Innenrenovierung:	Das Wohnungseigentum befindet sich nach Angabe derzeit angeblich im veredelten Rohbauzustand.
Ausbau	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen
Installation:	Teilerneuerte Hausinstallationen
Heizung:	Angeblich derzeit keine Heizung eingebaut
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Sanitärräume:	Laut Angabe ist derzeit kein Bad vorhanden (wurde rausgerissen)
Wände:	Rohbauzustand
Decken:	Rohbauzustand
Balkone, Terrasse:	Keine
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:	Es ist ein Energieausweis vom 10.12.2018 vorhanden. Demnach beläuft sich der Endenergieverbrauch auf 229,4 kWh/(m ² a) und der Primärenergieverbrauch auf 283,6 kWh/(m ² a). Der Energieausweis wurde auf der Grundlage der Berechnung des Energiebedarfs erstellt.
Energetische Beurteilung:	Bauzeitüblich, nicht zeitgemäß und verbesserungswürdig

Grundrissgestaltung,
Belichtung etc.:

Es handelt es sich lt. Aufteilungsplan um eine kleine nicht ganz zweckmäßig geschnittene Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss mit unterdurchschnittlichen Raumabmessungen. Die Küche ist Durchgangszimmer zum Bad. Das Bad ist außerdem innenliegend und nur künstlich belichtet und belüftet. Die beiden Zimmer sind von Südwesten und die Küche von Nordosten belichtet.

Nach Angabe ist das Wohnungseigentum derzeit im veredelten Rohbauzustand. Über die aktuelle Grundrissaufteilung kann, wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, keine Angabe gemacht werden. Anscheinend wurden bei dem Umbau Wände entfernt.

Bauzustand, Mängel u. Schäden:

Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage:

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in befriedigendem Bauzustand (soweit dies vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung beurteilt werden konnte).

Wohnungseigentum Nr. 1:

Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, können keine Angaben zum Bauzustand gemacht werden. Dem Sachverständigen wurden vom Eigentümer keinerlei Informationen zum Unterhaltungszustand übermittelt.

Nach Angabe der Hausverwaltung wird derzeit gelegentlich in der Wohnung gearbeitet. Sie befindet sich in veredeltem Rohbauzustand.

Angeblich hängt die Decke durch, weil tragende Elemente entfernt wurden.

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

Besondere Ausstattungsmerkmale: Keine bekannt

Sonstiges Zubehör: Entfällt; evtl. Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt

Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus und Kellerflur

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss eines zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt sechs Wohnungen (Vorderhaus). Das Wohnungseigentum befindet sich lt. Hausverwaltung in veredeltem Rohbauzustand. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in befriedigendem Bauzustand. Die Bebauung ist in die Umgebung eingefügt.

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Räumlichkeiten sind offenbar unbewohnt, angeblich gibt es aber einen Mietvertrag.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnung.

Gemäß § 5 der Teilungserklärung dürfen die Wohnungen nur zu Wohnzwecken sowie für Zwecke eines freien Berufes oder als Büroräume benutzt werden.

Für eine anderweitige Nutzung müsste allerdings ein Nutzungsänderungsantrag bei der Baurechtsbehörde gestellt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung (als Zweizimmerwohnung) 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 Verkehrswerts 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 den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des 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 Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag (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 die Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

**Vergleichsfaktoren
(§ 20 ImmoWertV)**

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

**Liegenschaftszinssätze;
Sachwertfaktoren (§
ImmoWertV)****21**

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 eine Wohnung, die sich zum Besichtigungszeitpunkt im veredelten Rohbauzustand befindet.

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Wohnungs- und Teileigentum das Vergleichswertverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt stehen in diesem Falle zeitnahe und ausreichend viele Vergleichspreise zur Verfügung. Der Verkehrswert wird deshalb in Anlehnung an den Vergleichswert abgeleitet. Die anderen Wertermittlungsverfahren werden der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung des Vergleichswertverfahrens herangezogen.

Der Verkehrswert bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum **wird in Anlehnung an den Vergleichswert** ermittelt.

Da eine Eigentumswohnung aber auch für einen Eigennutzer interessant sein kann, muss auch der Sachwert gebührend berücksichtigt werden. Deshalb wird auch eine Sachwertermittlung durchgeführt. Bei der vergleichenden Gegenüberstellung aller Wertermittlungsverfahren ist eine Kontrolle und vor allem eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich.

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 Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe gibt einen Bodenrichtwert von **610,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das geoportal auf der Internetseite der Stadt Karlsruhe). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen sowie Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von 40 m.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der Tatsache, dass es sich um Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus handelt und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **610,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei handelt es sich um den Bodenrichtwert.

Die dem Bodenrichtwert zugeordnete Grundstückstiefe von 40 m wird hier nicht berücksichtigt, da das Grundstück bis zu einer Tiefe von ca. 43 m bebaut ist.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	610 EUR
Evtl. Zu-/Abschläge	0 EUR
Bodenwert angepasst:	610 EUR
<u>Berechnung:</u>	
<i>Flist. Nr. 60245/8 mit einer Größe von 748 m²:</i>	
748 m ² x	610EUR = 456.280 EUR
Bodenwert gesamt	456.280 EUR
Wohnungseigentum Nr. 1:	
50/1.000 Miteigentumsanteil	= 22.814 EUR
Anteiliger Bodenwert für WE Nr. 1	= 22.814EUR

6.3. Sachwert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderungs- faktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =
RND/GND x durchschnittliche Herstellungskosten.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

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 1:

Mehrfamilienwohnhaus (Vorderhaus)

hier: Wohnungseigentum Nr. 1

Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand der Wohnfläche und den Aufteilungsplänen in Verbindung mit der Ortsbesichtigung und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 73,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Mehrfamilienwohnhaus Typ 4.1, mit bis zu 6 WE

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

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 846 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,1

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Wohnungsgröße (Ø 40 m²) x 7%

Grundrissart (Zweispänner) x 0%

Summe der Zu- und Abschläge: + 7%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,07

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,533 -Stand 1. Quartal 2022-

Baujahr

1897

Gebäudealter

> GND

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

Unter Berücksichtigung der durchgeführten und noch durchzuführenden Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Summe der Punkte	20	11

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

Eingruppierung:

0-1 Punkt = nicht modernisiert

2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der 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:	> GND	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	11	Punkte

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

RND	39	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :			846,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	1,070	= 905,22EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,533	= 1.387,70EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	73,00	= 101.302 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten des Gebäudes			101.302 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Entfällt			0 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten der baulichen Anlage			101.302 EUR
<hr/>			
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)			-entfällt-
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)			
101.302 EUR	x	0,4875	= 49.385 EUR
<hr/>			
Wohnungseigentum Nr. 1			= 49.385 EUR

Vorläufiger Sachwert

Wohnungseigentum Nr. 1		=	49.385 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen		=	49.385 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	5,00%	=	2.469 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen			51.854 EUR
zzgl. Bodenwert			22.814 EUR
Vorläufiger Sachwert			74.668EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

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

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

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 Gemeinschaftseigentum:

Entfällt = 0EUR

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

Die Wohnung befindet sich, nach Angabe der Hausverwaltung und der Teilnehmerin am Ortstermin, zum Wertermittlungsstichtag im veredelten Rohbauzustand. Um eine zeitgemäße Wohnnutzung zu ermöglichen ist die Fertigstellung der Sanierung erforderlich. Folgende Maßnahmen sind u. a. auszuführen: Einbau Heizungsanlage, Installationen, Sanitärraum, Türen, Wand-, Boden- und Deckenbeläge etc.).

Es ist mit Kosten in Höhe von rund 1.000,-- Euro pro m² Wohnfläche für die Renovierung/Sanierung zu rechnen (Quelle: in Anlehnung an BKI Baukosten 2021, indiziert auf den Stichtag, statistische Kostenkennwerte für Modernisierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern, eigene Daten):

Das bedeutet:

1.000 EUR x 40 m² = 40.000 EUR

Zuschlag für Unvorhergesehenes
und zur Rundung:

5.000 EUR

45.000 EUR

Grob überschlägig geschätzte Kosten für die Sanierung/Renovierung der Wohnung:	=	45.000EUR
<u>Sonstiges:</u>		
Berücksichtigung des Mietausfalls	=	4.848EUR
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	=	49.848EUR

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.

Grundlage

Im Immobilienmarktbericht 2021 von Karlsruhe sind keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum ausgewiesen.

Zusammenfassung

Anhand von eigenen Auswertungen und Bewertungen von Eigentumswohnungen in Karlsruhe ist festzustellen, dass sich der marktangepasste Sachwert derzeit auf etwa das 2,0 bis 2,3-fache des vorläufigen Sachwertes beläuft, weshalb ein Sachwertfaktor von 2,1 in Ansatz gebracht wird.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	74.668EUR
Sachwertfaktor: 2,15		
das entspricht einem Zuschlag von 115,00%	=	85.868 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		160.536EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	49.848EUR
Sachwert	=	110.688EUR

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.

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.

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.

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.

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.
Regionalbezug	<p>Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2021 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum nach WEG ermittelt:</p> <p>Wohneigentum nach WEG Wohnfläche: durchschnittlich 63 m² RND: durchschnittlich 40 Jahre 0,60% (Spanne -2,0 - 3,5 %)</p> <p>Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2022):</p> <p>Eigentumswohnung (Wohnimmobilien) 1,00 - 4,00 %</p>
Ansatz Liegenschaftszins	<p>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:</p> <p>0,50%</p> <p>(Einstufungskriterien: überdurchschnittliche Grundstücksausnutzung, mittleres Mietniveau, mittlere Wohnlage, unterdurchschnittliche Wohnfläche, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, überdurchschnittliche Nachfrage nach derartigen Objekten zum Kauf und überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen zur Miete, mittlere Restnutzungsdauer). Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen seit der o. g. Ermittlungen ist berücksichtigt.</p>
Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	<p>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.</p> <p>Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).</p>

Hier ist nur eine Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 39 Jahre

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Da die Aufteilungspläne nicht vermaßt sind mussten die Maße herausgemessen werden.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt rund:

WE Nr. 1 im EG rechts: 40,00 m²

Mietsituation

Die Wohnung ist offenbar unbewohnt, aber es soll einen Mietvertrag geben. Die Teilnehmerin an der Objektbesichtigung wollte aber nicht sagen, auf wen der Mietvertrag läuft.

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beläuft sich auf 153,-- Euro.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklagen belaufen sich zum 31.12.2021 auf insgesamt 51.603,99 Euro. Der Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 1 befindet sich mit 2.180,05 Euro im Rückstand.

Mietspiegel

Gemäß Mietspiegel Karlsruhe 2021 beläuft sich die ortsübliche Vergleichsmiete für die vorliegende Wohnung, gemäß Lage und Punktekatalog, auf:

Baujahr 1918 und früher, durchschnittliche Lage, einfache Ausstattung, Wohnfläche bis 30,01 bis 45,00 m² 7,30 - 9,30 Euro pro m²

Der Mietspiegel basiert auf der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete im "freien" Wohnungsmarkt für Wohnraum von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden gemäß der gesetzlichen Bestimmungen Informationen aus Mietverhältnissen verwendet, bei denen die Mietzahlung in den letzten sechs Jahren angepasst oder neu vereinbart wurden. Es ist jedoch nicht unüblich, dass die marktübliche Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete abweicht (aufgrund von Mietpreisveränderungen).

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

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

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2021 bis März 2022 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76227 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 76227				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	194	12,11 €	8,13 € - 18,97 €	55.223
Wohnungen	193 (99,5%)	12,12 €	8,13 € - 18,97 €	49.777 (90,1%)
<=30 m ²	18 (9,3%)	17,47 €	10,69 € - 40,00 €	34.990 (63,4%)
>30 - 60 m ²	65 (33,5%)	12,28 €	8,97 € - 18,75 €	40.433 (73,2%)
>60 - 90 m ²	68 (35%)	10,95 €	7,56 € - 14,68 €	40.379 (73,1%)
>90 - 120 m ²	30 (15,5%)	11,15 €	8,85 € - 13,18 €	35.894 (65%)
>120 - 160 m ²	10 (5,2%)	12,51 €	8,90 € - 16,30 €	34.247 (62%)
>160 m ²	2 (1%)	10,81 €	10,29 € - 11,34 €	33.944 (61,5%)
Häuser	1 (0,5%)	11,52 €	-	5.446 (9,9%)
<=90 m ²	-	-	-	4.657 (8,4%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	4.810 (8,7%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	4.605 (8,3%)
>160 m ²	1 (0,5%)	11,52 €	-	4.393 (8%)

(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 Altbauwohnungen (komplett sanierter Zustand) in mittlerer Lage bei 10,00 bis 10,40 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) WE Nr. 1	40,00	10,20EUR	408EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 408EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 4.896EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -890EUR
Reinertrag			= 4.006EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
22.814EUR	x	0,50%	= -114EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 3.892EUR

Ertrag der baulichen Anlagen	=	3.892EUR
Barwertfaktor bei 39 Jahren RND 0,50% Liegenschaftszinssatz	x	35,35
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	137.582EUR
zzgl. Bodenwert	=	22.814EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	160.396EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	=	-49.848EUR
Ertragswert	=	110.548EUR

Mietausfall für die Zeit der Renovierung

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Renovierung/Sanierung noch über einen Zeitraum von einem halben Jahr hinzieht. In dieser Zeit sind keine Mieteinnahmen zu erzielen. Der Barwert des Mietausfalls ist deshalb in Abzug zu bringen (unter "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale")

Barwert des Mietausfalls bei einem angenommenem Kapitalmarktzinssatz von 1,00 %:

$$4.896 \text{ EUR} \times 0,9901 = 4.848 \text{ EUR}$$

Barwert des Mietausfalls 4.848 EUR
(wird bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt)

6.5. Vergleichswert

Allgemein

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke 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 (§ 25 ImmoWertV).

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.

Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Gemäß Grundstücksmarktbericht Karlsruhe von 2021 beläuft sich der Vergleichsfaktor von Eigentumswohnungen der Baujahre bis 1949 mit Wohnflächen von 36 bis 70 m² im Mittel auf 3.910,- Euro pro m² Wohnfläche. Ausgewertet wurden vom Gutachterausschuss insgesamt 34 Verkaufsfälle.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe gibt sechzehn Verkaufsfälle aus den Jahren 2021 und 2022 an, welche über das ganze Stadtgebiet verteilt liegen, mit Wohnflächen von 40 bis 60 m² und mit Baujahren zwischen 1888 und 1936.

Die genannten Wohnungen befinden alle in Mehrfamilienhäusern.

Straße	Gesch.	Datum	Baujahr	Wohnfläche	Verkaufspreis/m ²
Gerberstraße	1. OG	26.01.2021	1900	54 m ²	2.778 EUR
Ostmarkstraße	1. OG	01.03.2021	1898	40 m ²	2.950 EUR
Feldstraße	2. OG	07.06.2021	1936	53 m ²	4.472 EUR
Feldstraße	3. OG	05.05.2021	1936	54 m ²	3.704 EUR
Marie-Alexandra-Straße	2. OG	29.04.2021	1905	58 m ²	4.293 EUR
Neckarstraße	2. OG	11.06.2021	1935	43 m ²	4.070 EUR
Klauprechtstraße	1. OG	09.07.2021	1896	50 m ²	3.930 EUR
Gluckstraße	2. OG	18.08.2021	1902	49 m ²	2.449 EUR
Nuitstraße	EG	04.10.2021	1900	50 m ²	4.400 EUR
Feldstraße	EG	27.10.2021	1936	41 m ²	4.073 EUR
Augartenstraße	1. OG	30.12.2021	1888	41 m ²	3.537 EUR
Goethestraße	1. OG	21.12.2021	1905	60 m ²	3.833 EUR
Karlsruher Allee	EG	29.12.2021	1898	52 m ²	4.385 EUR
Goethestraße	1. OG	10.03.2022	1900	42 m ²	4.583 EUR
Augartenstraße	1. OG	03.03.2022	1895	54 m ²	3.602 EUR
Goethestraße	EG	21.03.2022	1900	35 m ²	4.000 EUR
Gesamt					61.059 EUR

Mittelwert: 3.816 EUR

Standardabweichung: 628 EUR

2-fache Standardabweichung: 1.257 EUR

Der durchschnittliche Verkaufspreis der verkauften Wohnungen lag bei 3.816,- Euro pro m². Als Ausreißer gelten gemäß der 2-Sigma Regel somit alle Kaufpreise unter 2.560,- Euro und über 5.073,- Euro, was auf einen der Verkaufsfälle (Gluckstraße mit 2.449,- Euro) zutrifft.

Ohne diesen Ausreißer liegt der durchschnittliche Verkaufspreis der verkauften Wohnungen bei 3.907,- Euro

Sonstige Vergleichspreise

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2021 bis März 2022 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76227 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf/Verkauf geprägt.

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	54	5.122 €	3.318 € - 8.108 €	43.730
<= 70 m ² Wohnung	9 (16,7%)	4.013 €	3.318 € - 5.265 €	15.016 (34,3%)
>70 - 120 m ² Wohnung	19 (35,2%)	4.890 €	3.753 € - 6.494 €	16.147 (36,9%)
>120 m ² Wohnung	6 (11,1%)	5.372 €	4.280 € - 6.696 €	13.134 (30%)
<=120 m ² Haus	2 (3,7%)	4.110 €	2.455 € - 5.765 €	21.699 (49,6%)
> 120 m ² Haus	18 (33,3%)	5.951 €	2.866 € - 10.600 €	22.157 (50,7%)

(Quelle: www.immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin über www.geoport.de)

Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine kleine Zweizimmerwohnung mit etwa 40 m² Wohnfläche und mit überwiegend mittlerem Wohnwert im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Wohnungen in Durlach-Aue in mittlerer Wohnlage. Für die zu bewertende Eigentumswohnung erachtet der Sachverständige einen Quadratmeterpreis von rund 4.000,- Euro pro m² für angemessen und marktgerecht (nach Renovierung). Die Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums wurde hierbei berücksichtigt.

Der Sachverständige orientiert sich hierbei in erster Linie an der Auswertung des Gutachterausschusses. Die Kaufpreise aus der Kaufpreisauswertung datieren aus den Jahren 2021 und 2022 und sind somit hinreichend aktuell. Wegen der Lage im Erdgeschoss wurde ein geringer Abschlag vorgenommen.

Der ermittelte Vergleichswert pro m² Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Wohnungseigentum:

Berechnung

Wohnfläche in m ²	Preis /m ²		
40,00	x	4.000 EUR	= 160.000 EUR
Vorläufiger Vergleichswert			160.000 EUR
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -49.848 EUR
Vergleichswert			= 110.152 EUR

6.6 Bewertung des Nießbrauchsrechts

Grundlage

In der 2. Abteilung des Grundbuches ist unter der lfd. Nr. 6 ein Nießbrauchsrecht zugunsten von Frau xxxxx xxxxxxxxxxxxxxx xxxxx, geb. am 28.09.1962 eingetragen.

Das Nießbrauchsrecht betrifft die Zweizimmerwohnung Nr. 1. Es wird davon ausgegangen, dass die Berechtigte die Kosten für Schönheitsreparaturen, Instandhaltungskosten sowie Bewirtschaftungskosten selbst trägt.

Ausgangsdaten	Name der Berechtigten:	xxxxx xxxxx		
	Geburtsdatum der Berechtigten:	28.09.1962		
	Lebensalter am Wertermittlungsstichtag:	59 Jahre		
	Durchschnittliche Lebenserwartung gemäß Sterbetafel 2017/2019 BW	rund 26 Jahre		
Bewertung	Mietwert:			
	Wohnungseigentum Nr. 1 im EG	=		408EUR
	Summe pro Monat	=		408EUR
	das sind pro Jahr, insgesamt	=		4.896EUR
	Mietwert pro Jahr:			4.896EUR
	Bewirtschaftungskosten (sind von der Berechtigten zu tragen)	= -		890 EUR
	Jährlicher Nettomietwert	=		4.006EUR
Leibrentenbarwertfaktor	Die Ermittlung der Leibrentenbarwertfaktoren erfolgte anhand der vom Gutachterausschuss Kiel zur Verfügung gestellten Rechenmaschine. Grundlage ist die von DESTATIS veröffentlichte Absterbeordnung (Sterbetafeln von 2017/2019) ; ein dynamischer Kapitalmarktzinssatz von 2,00 %, sowie eine vorschüssige, monatliche Zahlweise werden für den Wertermittlungsstichtag angenommen.			
	<u>Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors</u>			
	Leibrentenbarwertfaktor			20,0030
Berechnung	4.006 EUR	x	20,0030	= 80.132EUR
Abzüglich Mietausfall w. Renovierung (siehe unter Ertragswert, ohne Bewirtschaftungskosten)				
	4.006 EUR	x	0,9901 (1 % für 1 Jahr)	= 3.966EUR
	Wert des Nießbrauchsrechts			76.166EUR
	Wert des Nießbrauchsrechts, gerundet			76.000EUR

6.7. 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	110.688EUR
ERTRAGSWERT	110.548EUR
VERGLEICHSWERT	110.152 EUR
WERT DES NIESSBRAUCHS	76.000EUR

**Ableitung des
Verkehrswertes**

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

Die drei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert, Ertragswert und Vergleichswert) stimmen gut überein und lassen sich 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.

Eine Anpassung des Vergleichswertes an die örtliche Immobilienteilmarktlage erfolgt in der Regel durch den Ansatz von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden.

Weil dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums ermöglicht wurde, wird -wegen eventueller Unwägbarkeiten- ein Abschlag von rund 5 % vorgenommen.

Somit wird folgender Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 1 mit 50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fist.Nr. 60245/8, Ostmarkstraße 74, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr.1 zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2022- geschätzt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 105.000EUR -Wohnungseigentum Nr. 1- ohne Berücksichtigung des Nießbrauchsrechts -dem Sachverständ. wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht- (in Worten: Einhundertundfünftausend 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.

Wie bereits erwähnt, konnte der Sachverständige das Objekt nicht von innen besichtigen. Es kann somit keinerlei Gewähr für evtl. Schäden/Mängel im Innenbereich übernommen werden. Es wurde ein Sicherheitsabschlag von 5 % vorgenommen.

6.8. Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss

Mietsituation:	Die Wohnung ist offenbar unbewohnt, aber es soll einen Mietvertrag geben. Die Teilnehmerin an der Objektbesichtigung wollte aber nicht sagen, auf wen der Mietvertrag läuft. Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beläuft sich auf 153,-- Euro. Die Höhe der Instandhaltungsrücklagen belaufen sich zum 31.12.2021 auf insgesamt 51.603,99 Euro. Der Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 1 befindet sich mit 2.180,05 Euro im Rückstand.
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.
Hausverwalter:	H.K.S.Servis Hausverwaltung Ostmarkstraße 74, 76227 Karlsruhe Tel.: 0721/9414233, Fax 03212/1173913 E-Mail: info@hausverwaltung-kohl.de

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, 29.09.2022

Sachverständigenbüro

Der Sachverständige,

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)
- Mietspiegel Karlsruhe 2021
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2021

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

Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertverordnung 2021)

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus (Vorderhaus)
Unterlagen: Aufteilungspläne, Ortsbesichtigung
Wohnflächenberechnung des Sachverständigen

1. Verfahren des Sachverständigen

Nettowohnfläche:				40 m ²
Faktor zur Erfassung des Gemeinschaftseigentums:				1,33
Bruttogrundfläche: des WE Nr. 1	40,00 m ² x	1,33	=	53,2 m ²
Zuzüglich Kelleranteil:	-überschlägig-			20 m ²
Gesamte anteilige Bruttogrundfläche des WE Nr. 1:				73,2 m²
			gerundet =	73 m²

2. Verfahren nach Sprengnetter

-gem. Tabelle zur Ermittlung der Bruttogrundfläche aus der Nettowohn-/nutzungsfläche
(Quelle: Sprengnetter Grundstücksbewertung, ständig aktualisierte Loseblattsammlung, Band III, Seite 3.11/7)

Nettowohnfläche:				40 m ²
Durchschn. Grundflächeaufwand bei derartigen Gebäuden				1,83
Bruttogrundfläche des WE Nr. 1:	40 m ² x	1,83	=	73,2 m ²
			gerundet =	73 m²

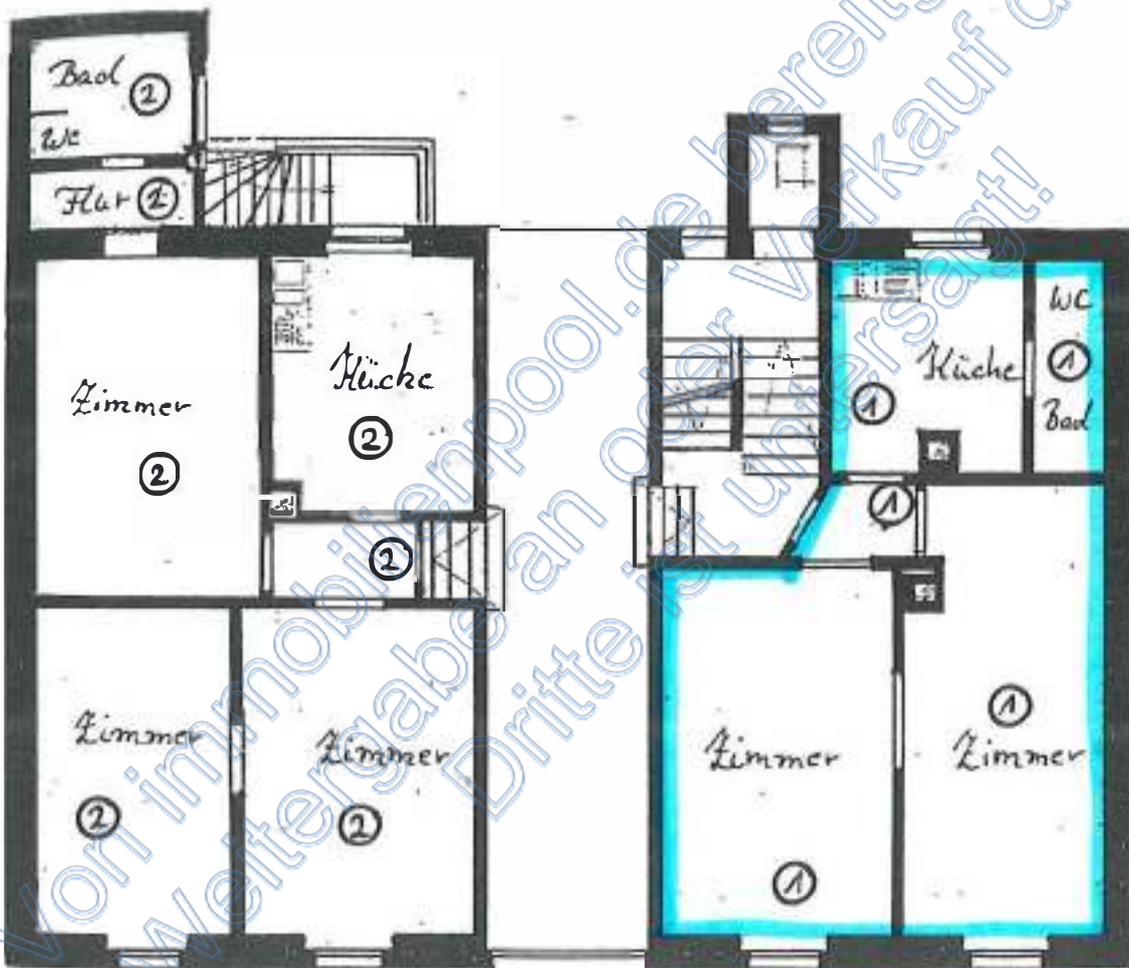
Durchschnittswert aus beiden Berechnungen: 73 m²

Aufteilungspläne M 1 : 100

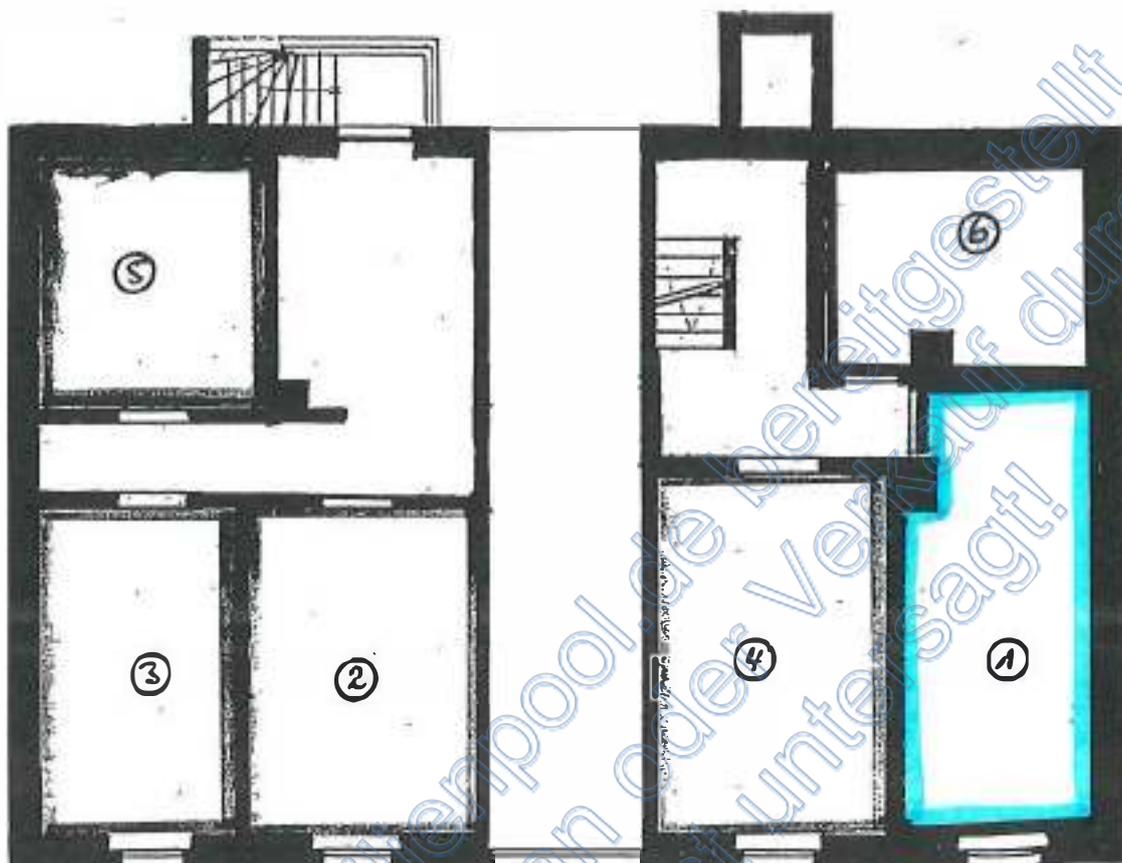
Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus (Vorderhaus)

Grundriss Erdgeschoss

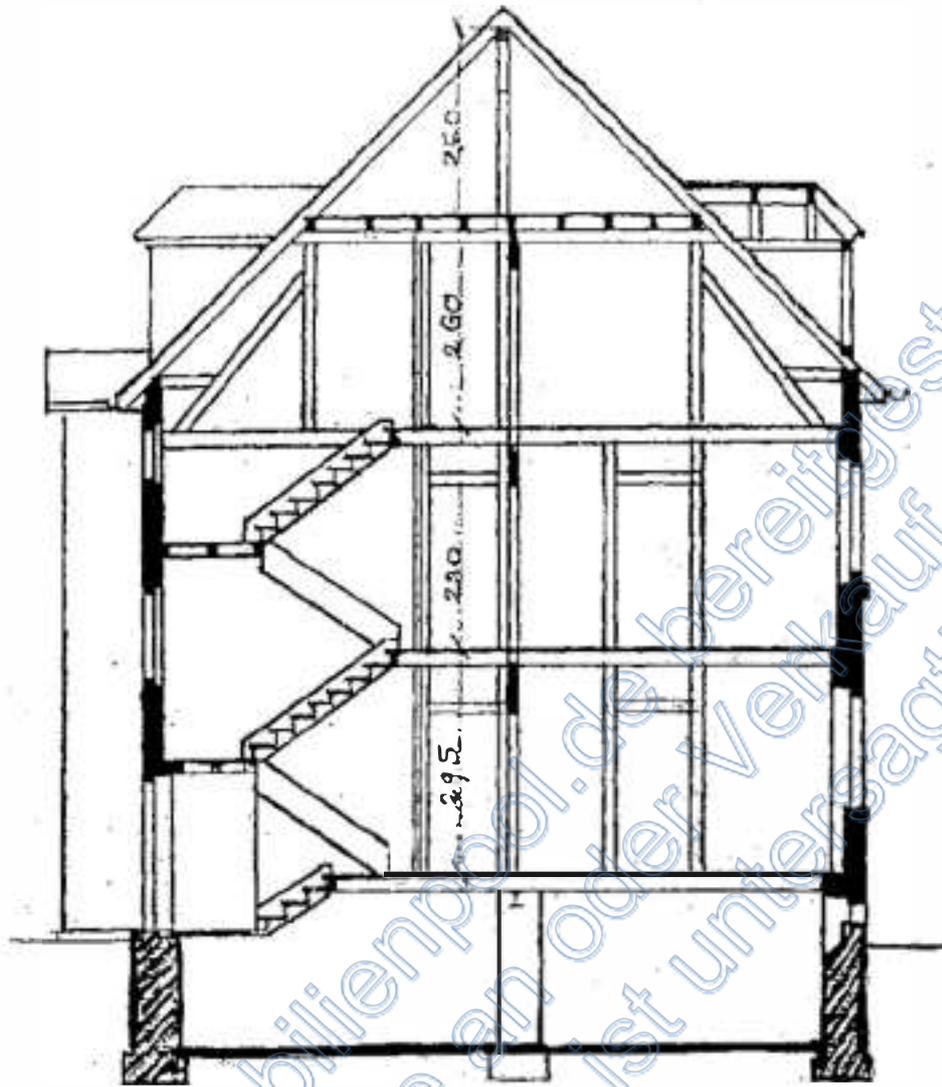
hier WE Nr. 1



Grundriss Kellergeschoss
hier Kellerraum Nr. 1



Gebäudequerschnitt



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



Lageplan M 1 : 500



19.09.2022 | 01678230 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 85 m x 85 m



Auszug von Teilmitteln 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 Flurstücknummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: April 2022

Anlage 6

zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 1 in 76227 Karlsruhe-Durlach, Ostmarkstraße 74

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE Typ 4.1
Standardstufen in derzeitigem Zustand

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23%	
Dächer			1			15%	
Außentüren und Fenster			1			11%	
Innenwände und -türen			1			11%	
Deckenkonstruktion			1			11%	
Fußböden			0,5	0,5		5%	
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9%	
Heizung			1			9%	
Sonst. techn. Ausstattung				1		6%	
Kostenkennwerte in EUR/m² BGF			825	985	1190	100%	

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	190 EUR/m²	0,69
Dächer	15%	124 EUR/m²	0,45
Außentüren und Fenster	11%	91 EUR/m²	0,33
Innenwände und -türen	11%	91 EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	91 EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	45 EUR/m²	0,18
Sanitäreinrichtungen	9%	81 EUR/m²	0,32
Heizung	9%	74 EUR/m²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	59 EUR/m²	0,24
Kostenkennwert in EUR/m²		846 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			3,1