

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.:
25.049

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 bestellt und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

zertifizierter Immobilien-
sachverständiger DIAZert (LS)
- DIN EN ISO/IEC 17024

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Karlsruhe
-Vollstreckungsgericht-
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Aktenzeichen:

3 K 9/25



Ort:

76149 Karlsruhe-Nordstadt

Straße:

Tennesseeallee 120-140

Objektart:

**Teileigentum Nr. 59 in Form eines
Ladengeschäfts (Friseursalon) mit Kellerraum
Nr. 59 (12,69/ 1.000stel Miteigentumsanteil
an Flst.Nr. 24466/15)**

Wertermittlungsstichtag: 28.05.2025

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-TE Nr. 59-

141.000EUR

In Worten: Einhunderteinundvierzigtausend Euro

-dem Sachverständ. wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht-

Das Gutachten besteht aus 44 Seiten und 7 Anlagen mit 11 Seiten.
Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt; davon 1 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	7
3.1 Grundbucheintragungen	7
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	9
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	14
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
5.1 Vorbemerkungen	16
5.2 Bauweise und Nutzung	16
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	17
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	19
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	19
6. WERTERMITTLUNG	19
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6.2 Bodenwert	24
6.3 Sachwert	26
6.4 Ertragswert	33
6.5 Vergleichswert	39
6.6 Verkehrswert	41
6.7 Sonstige Angaben zum Beschluss	43
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	44
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Aufteilungspläne	3
Anlage 3: Lageplan, M 1 : 1.000	1
Anlage 4: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 5: Fotografien vom Bewertungsobjekt	3
Anlage 6: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Teileigentum Nr. 59 in Form eines Ladengeschäfts (Friseursalon) im EG eines Mehrfamilienhauses mit Läden im EG. Zum Teileigentum gehört der Kellerraum Nr. 59 und das Sondernutzungsrecht an der Außenfläche vor dem Teileigentum in einer Tiefe von 1,60 m.	
Wertermittlungstichtag		28.05.2025
Flst.Nr.		24466/15
Miteigentumsanteil	Teileigentum Nr. 59	12,69/1.000
Grundstücksgröße		5.433 m²
Vermietbare Fläche	Teileigentum Nr. 59	55,23 m²
Bruttogrundfläche	Teileigentum Nr. 59	90,00 m²
Baujahr		2001
Jahres-Rohertrag		6.960 EUR
Bewirtschaftungskosten		18,40%
Liegenschaftszinssatz		3,20%
Vervielfältiger		25,89
Restnutzungsdauer (in Jahren)		56
Bodenwert		45.504 EUR
Sachwert		152.551 EUR
Ertragswert		152.812 EUR
Vergleichswert		152.883 EUR
Verkehrswert (Marktwert) Teileigentum Nr. 59		141.000 EUR
Wert pro m² Nutzfläche		2.553 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		20,26
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		4,94%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		4,03%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		824 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 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 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 Scheingenaugigkeit 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 hat sich die Teilungserklärung und die Aufteilungspläne des zu bewertenden Teileigentums vom Grundbuchamt kommen lassen. Die Pläne stimmen mit dem vor Ort angetroffenen Zustand überein. Eine zusätzliche Bauakteneinsicht bei Baurechtsamt erfolgte deshalb nicht. Des Weiteren 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/der Auftraggeber/in für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2 Auftrag

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

Aktenzeichen: 3 K 9/25

Auftragsinhalt: Gemäß Beweisbeschluss vom 02.04.2025 ist durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens der Verkehrswert der o.g. Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzen.

Ort: **76149 Karlsruhe-Nordstadt**

Straße: **Tennesseeallee 120-140
(Postadresse gemäß Lageplan 126 a)**

Flst.Nr.: 39527 (davon 141,33/1.000 Miteigentumsanteil)

Landkreis: Stadt Karlsruhe

Objektbesichtigung:

Am 28.05.2025

Die postalisch zugesendete Termininformation wurde von der Post an den Sachverständigen zurückgeschickt, da der Empfänger unter der vom Gericht angegebenen Adresse nicht zu ermitteln wahr. Der Sachverständige nahm den Besichtigungstermin dennoch wahr. Die anwesende Angestellte/Mitarbeiterin des Friseursalons gestattete keine Besichtigung und gab keinerlei Auskunft zum Objekt. Der Sachverständige konnte keine Innenbesichtigung vornehmen.

Das mit Einschreiben versendete Terminschreiben zum zweiten anberaumten Termin kam ebenfalls ungeöffnet zurück, mit dem Vermerk der Empfänger sei an dieser Adresse nicht zu ermitteln.

Ein zweiter Besichtigungsterminversuch wurde somit nicht unternommen.

Der Sachverständige konnte somit keine Innenbesichtigung des Teileigentums und des Gemeinschaftseigentums vornehmen.

Wertermittlungsstichtag:

28.05.2025

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

Qualitätsstichtag:

28.05.2025

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

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

**Von den Auftraggebern
überlassene Unterlagen:**

- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 30.07.2024
- Auftragsschreiben vom 02.08.2024
- Teileigentumsgrundbuchauszug vom 25.06.2024

**Von den Beteiligten übergebene
Unterlagen:**

- Entfällt

**Erhebungen des
Sachverständigen:**

- Telefonische Auskunft vom Liegenschaftsamt Karlsruhe bzgl. Baulastenverzeichnis, Erschließungskosten, am 02.06.2025
- Notarielle Teilungserklärung vom 27.07.2001 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.03.2001 und auszugsweise Plänen sowie Nachtrag zur Teilungserklärung vom 08.07.2002 und 17.07.2002 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.05.2002, übersendet vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim
- Übersendung der Bewilligung vom 30.07.2001 (Eintragung Abt. II des Grundbuches) vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim
- Auskunft bzgl. Bebauungsvorschriften (Bebauungsplan, etc.) über das Geoportal Karlsruhe, am 02.06.2025
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, vom 02.06.2025 bzgl. Dokumentation altlastenverdächtiger Flächen
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB von der Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 02.06.2025

- Angaben der Hausverwaltung vom 05.06.2025, unter anderem zum Energieausweis
- Anforderung eines Lageplans, der Hochwassergefährdungskarte und der Übersichtskarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Teileigentumsgrundbuch: Vom 10.03.2025

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 2 eingetragen:
2. xxxxxx

Grundbuch von: Karlsruhe

Amtsgerichtsbezirk: Maulbronn

Gemarkung: Karlsruhe

Blatt: Nr. 67049

**Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:**

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

12,69/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 24466/15, Gebäude- und Freifläche, Tennesseeallee 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140 Tennesseeallee 120, 122, 124, 126, 126a, 126b, 126c, 126d, 126e mit einer Größe von 5.433 m², verbunden mit dem Sondereigentum an den Gewerberäumen mit Keller Nr. 59 und dem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche.

Die Anteile sind in Blatt Nr. 64936 bis 64992, 64995 und 67047 bis 67050 gebucht; jeder ist durch das zu den anderen Abteilen gehörende Sondereigentum beschränkt.

Im Übrigen wird werden des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 27.07.2001 (Notar xxxxx in Kandel, UR 1043 B/2001) und vom 08./17.07.2002 (Notariat Karlsruhe, 6 UR 1961, 2056/2002) Bezug genommen.

Eingetragen am 05.09.2001 in Blatt 64994 und nach Teilung dieser Einheit übertragen am 15.08.2002.

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

Lfd. Nr. 1)

Leitungsrecht (Breitbandkabel) für die Bauträger- und
Verwaltungsgesellschaft mbH, Karlsruhe. Bezug: Bewilligung vom
30.07.2001 (Notar in Kandel, UR 1048 B/2001). Das Recht ist in
allen für die Anteile angelegten Blätter eingetragen. Eingetragen am
05.09.2001 und übertragen am 15.08.2002.

Lfd. Nr. 2)

Die Eintragung wurde bereits gelöscht

Lfd. Nr. 3)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 04.03.2025 (3 K 9/25).
Eingetragen (MAU038/232/2025) am 10.03.2025.

Wertung der
Eintragungen:

Bei dem Leitungsrecht handelt es sich gemäß Bewilligung vom 30.07.2001
um eine Kabeltrasse zwischen der Häuserzeile auf dem Flst.Nr. 2466/15
und der Häuserzeile auf dem Flst.Nr. 24466/14.
Die Eintragung hat für die Ermittlung des Verkehrswertes des
Teileigentums keine Wertbeeinflussung.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird auftragsgemäß 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.

Es wird unterstellt, dass es seit dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs
bis zum Wertermittlungsstichtag keine wertrelevante Änderungen im
Grundbuch gab.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Anwesen befindet, gilt
der Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung", welcher am
22.02.1985 rechtskräftig wurde.

Ansonsten wird die Bebauung nach dem § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Zulässige Art der
baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet (WR gemäß Bebauungsplan)

Baulasten:

Laut telefonischer Auskunft der Stadt Karlsruhe vom 02.06.2025 sind für
das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:	Gemäß der Liste der Kulturdenkmale (auf der Homepage der Stadt Karlsruhe) steht das zu bewertende Objekt nicht unter Denkmalschutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.
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:	Das Teileigentum Nr. 59 war zum Besichtigungszeitpunkt als Friseursalon genutzt. Ob der Salon vermietet oder eigengenutzt ist, konnte vom Sachverständigen nicht ermittelt werden. Ein Mietvertrag liegt nach Rücksprache mit der Hausverwaltung dort auch nicht vor.
Hausverwaltung:	Die Hausverwaltung wird von der Firma , durchgeführt. Das Hausgeld beträgt 2025 monatlich 162,-- Euro. Es sind größere Rückstände vorhanden, da seit 2019 kein Hausgeld bezahlt wurde (ca. 10.000,-- Euro Rückstände) Die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2024 beliefen sich auf ca. 361.070,-- Euro, was einem Anteil von ca. 4.590,-- Euro für die Einheit TE Nr. 59 entspricht. Folgende Renovierungen/Instandhaltungen sind vorgesehen: Fassadenreinigung im Herbst 2025, für ca. 20.000,- Euro.
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 zweitgrößte Stadt im Bundesland Baden-Württemberg und hat rund 300.000 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. Die Nordstadt mit ca. 9.500 Einwohnern ist Karlsruhes jüngster Stadtteil und wurde im Jahr 1996 aus Teilen der Weststadt, der Hardtwaldsiedlung dem ehemaligen Gebiet der US-Militärsiedlung Paul Revere Village gebildet.
------------------	--

Wirtschaftsdaten:

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: 59,5 %

Berufsauspender an SvB: 39,4 %

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

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Baden-Württemberg steht im Jahr 2025 vor wirtschaftlichen Herausforderungen. Trotz einzelner positiver Entwicklungen in bestimmten Branchen bleibt die Gesamtlage angespannt. Die Prognosen deuten auf eine anhaltende Schwächephase hin, die durch strukturelle Probleme und externe Unsicherheiten verstärkt wird.

Nach einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,4 % im Jahr 2024 prognostizieren verschiedene Institute für 2025 eine weiterhin schwache Konjunktur.

Im dritten Quartal 2024 stiegen die Umsätze im Einzelhandel um 2,1 % gegenüber dem Vorquartal, insbesondere im Bereich Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren. Der Großhandel verzeichnete hingegen einen Rückgang um 1,9 % . Der Fahrzeugbau zeigte im dritten Quartal 2024 einen leichten Umsatzzanstieg von 0,9 %, getrieben durch das Inlandsgeschäft (+5,8 %), während die Auslandserlöse um 0,8 % gesunken sind.

Industrie:

Die Industrie in Deutschland und insbesondere in Baden-Württemberg steht im Jahr 2025 vor erheblichen Herausforderungen. Eine Kombination aus konjunkturellen Schwächen, strukturellen Problemen und geopolitischen Unsicherheiten belastet die Branche stark.

Das Verarbeitende Gewerbe im Südwesten verzeichnete 2024 einen deutlichen Rückgang. Die Auftragseingänge sanken um 5,2 %, die Produktion um 6,7 % und der Umsatz um 6,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Besonders das Auslandsgeschäft entwickelte sich im dritten und vierten Quartal negativ.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Im Jahr 2025 zeigt sich der deutsche Arbeitsmarkt angesichts der anhaltenden wirtschaftlichen Schwäche belastet, während die Inflation sich auf einem moderaten Niveau stabilisiert. Im März 2025 waren rund 2,97 Millionen Menschen in Deutschland arbeitslos, was einer Arbeitslosenquote von 6,4 % entspricht. Diese Quote ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte gestiegen.

Das IAB erwartet für das Jahr 2025 einen Anstieg der Arbeitslosenzahl um 140.000 Personen auf durchschnittlich 2,92 Millionen. Gleichzeitig soll die Zahl der Erwerbstätigen um 40.000 auf 46,04 Millionen zurückgehen.

Bausektor / Nachfrage Immobilien:

Die deutsche Bauwirtschaft erlebt 2025 das fünfte Jahr in Folge mit realen Umsatzrückgängen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie prognostiziert einen Rückgang von 1,4 % . Besonders betroffen ist der Wirtschaftsbau, der 2025 einen realen Umsatzverlust von 4,5 % verzeichnet. Trotz dieser Rückgänge gibt es positive Entwicklungen: Im Januar 2025 stiegen die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe gegenüber dem Vorjahresmonat um 10,3 %, nominal sogar um über 12 % .

Insbesondere der Wohnungsbau zeigte dabei eine kräftige Belebung. Die Baupreise stabilisieren sich ebenfalls. Für 2025 wird ein moderater Anstieg der Preise für Bauleistungen um 1 % erwartet.

Ausblick:

Die wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg im Jahr 2025 ist von Unsicherheiten geprägt, mit unterschiedlichen Prognosen zur BIP-Entwicklung. Während einige Indikatoren auf eine leichte Erholung hindeuten, bleibt die Gesamtwirtschaftslage herausfordernd.

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Karlsruhe im Zeitrahmen von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 0,4 % abnehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Miet- bzw. Pacht- und Kaufbeobachtung für Gewerbeimmobilien von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von Juli 2024 bis März 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76149 (Stadtteile Nordstadt, Neureut) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Gewerbeimmobilien zur Miete/Pacht geprägt.

Gewerbeimmobilien: PLZ-Bezirk 76149				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	14	11,47 €	5,28 € - 20,00 €	64
<=200 m²	9 (40,9%)	13,01 €	5,28 € - 20,00 €	58 (34,1%)
>200 - 500 m²	5 (22,7%)	8,71 €	5,77 € - 10,18 €	32 (18,8%)
>500 - 1.000 m²	-	-	-	31 (18,2%)
>1.000 m²	-	-	-	30 (17,6%)
Einzelhandel	2	10,38 €	5,77 € - 15,00 €	42
<=100 m²	-	-	-	31 (18,2%)
>100 - 200 m²	1 (4,5%)	15,00 €	-	33 (19,4%)
>200 - 500 m²	1 (4,5%)	5,77 €	-	33 (19,4%)
>500 m²	-	-	-	29 (17,1%)
Hallen/ Produktion	3	13,29 €	8,51 € - 22,78 €	17
Sonstige	2	8,56 €	8,51 € - 8,62 €	5

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

Da insgesamt die Anzahl an ausgewerteten Gewerbeimmobilien im Postleitzahlbezirk 76149 sehr gering ausfällt, werden im Folgenden noch die Auswertungen für die Gesamtstadt von Karlsruhe angefügt.

Gewerbemieten: Gemeinde Karlsruhe, Stadt				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	239	13,55 €	5,81 € - 20,57 €	73
≤ 200 m²	174 (47,7%)	14,15 €	5,71 € - 32,25 €	67 (33,7%)
> 200 - 500 m²	50 (13,7%)	12,10 €	6,50 € - 18,01 €	38 (19,1%)
> 500 - 1.000 m²	13 (3,4%)	11,23 €	1,53 € - 17,86 €	37 (18,6%)
> 1.000 m²	2 (0,6%)	10,36 €	7,50 € - 13,22 €	36 (18,1%)
Einzelhandel	55	18,90 €	6,89 € - 46,51 €	51
≤ 100 m²	24 (6,6%)	20,73 €	9,90 € - 46,51 €	37 (18,6%)
> 100 - 200 m²	13 (3,6%)	21,49 €	12,04 € - 28,92 €	39 (19,6%)
> 200 - 500 m²	11 (3%)	17,15 €	5,77 € - 32,80 €	39 (19,6%)
> 500 m²	7 (1,9%)	10,59 €	5,28 € - 19,61 €	35 (17,6%)
Hallen/ Produktion	28	9,28 €	3,74 € - 15,00 €	17
Sonstige	5	11,42 €	8,51 € - 14,50 €	8

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

Kaufpreise für Gewerbeimmobilien: PLZ-Bereich 76119				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	2	3.111 €	2.410 € - 3.490 €	64
≤ 200 m²	1 (20%)	2.410 €	-	58 (34,1%)
> 200 - 500 m²	1 (40%)	3.457 €	2.410 € - 3.490 €	32 (18,8%)
> 500 - 1.000 m²	-	-	-	31 (18,2%)
> 1.000 m²	-	-	-	30 (17,6%)
Einzelhandel	-	-	-	42
≤ 100 m²	-	-	-	31 (18,2%)
> 100 - 200 m²	-	-	-	33 (19,4%)
> 200 - 500 m²	-	-	-	33 (19,4%)
> 500 m²	-	-	-	29 (17,1%)
Hallen/ Produktion	1	1.332 €	-	17
Hotel/ Gastro	1	3.500 €	-	42
Sonstige	-	-	-	5

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

Kaufpreise für Gewerbeimmobilien: Gemeinde Karlsruhe, Stadt				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	39	3.081 €	1.624 € - 6.029 €	73
≤ 200 m²	21 (26,2%)	3.447 €	2.253 € - 6.029 €	67 (33,7%)
> 200 - 500 m²	10 (12,5%)	3.031 €	1.667 € - 5.678 €	38 (19,1%)
> 500 - 1.000 m²	1 (1,2%)	2.375 €	-	37 (18,6%)
> 1.000 m²	7 (8,8%)	2.158 €	1.478 € - 3.106 €	36 (18,1%)
Einzelhandel	20	3.622 €	1.442 € - 6.345 €	51
≤ 100 m²	8 (10%)	3.840 €	1.750 € - 6.345 €	37 (18,6%)
> 100 - 200 m²	10 (12,5%)	3.756 €	1.579 € - 5.998 €	39 (19,6%)
> 200 - 500 m²	1 (1,2%)	1.442 €	-	39 (19,6%)
> 500 m²	1 (1,2%)	2.712 €	-	35 (17,6%)
Hallen/ Produktion	5	1.203 €	750 € - 1.459 €	17
Hotel/ Gastro	12	2.197 €	635 € - 4.403 €	50
Sonstige	4	3.261 €	2.160 € - 4.473 €	8

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

Mikrolage	Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtteil Nordstadt, ca. 2 km nördlich der Innenstadt in der Tennesseeallee in einem Wohngebiet.
Bauweise:	Offene Bauweise
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage
Gewerbelage:	Keine Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Überwiegend viergeschossige Wohngebäude mit einigen Ladengeschäften in den Erdgeschossen. Unter anderem gibt es eine Fahrschule, Bäcker, Dönerladen und Tagespflegestation im Gebäude. In der Nachbarschaft befindet sich eine Grundschule und ein Privatgymnasium.
Konkurrenzsituation:	In der Karlsruher Nordstadt gibt es keinen weiteren Friseursalon. In den benachbarten Stadtteilen Neureut, Nordweststadt und Weststadt gibt es mehrere Friseurgeschäfte.
Entfernung zur Stadtmitte:	Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Karlsruhe beträgt ca. 2,6 km.
Infrastruktur	
Individualverkehr:	Die Bundesstraßen 10 und 36 führen durch Karlsruhe. Die nächste Auffahrt zur B 36 ist ca. 3,5 km entfernt. Gute Anbindungen zu den Autobahnen A 5 und A 8. Die nächste Autobahnauffahrt (A 5, Anschlussstelle Karlsruhe-Mitte) ist ca. 4,5 km entfernt.
ÖPNV:	Das Netz des ÖPNV ist in Karlsruhe gut ausgebaut. Es gibt einen innerstädtischen Bus- und Straßenbahnverkehr. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist ca. 1100 m entfernt in der Erzbergerstraße. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Die Entfernung zum Hauptbahnhof Karlsruhe beträgt ca. 4,3 km.
Bildung und Versorgung:	In Karlsruhe befinden sich renommierte Bildungseinrichtungen wie das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) und zahlreiche Schulen und Kindergärten. Der Stadtteil Nordstadt verfügt über Grundschule und ein privates Gymnasium. Alle weiterführende Schulen sind in benachbarten Stadtteilen Neureut und Nordweststadt gut erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte und nahegelegene Krankenhäuser gesichert.
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 Tennesseeallee handelt es sich um eine zweispurige, asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße

Störende Betriebe
in der Nachbarschaft:

Keine bekannt

Sonstige Beeinträch-
tigungen, 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 in einem Wohngebiet in der Karlsruher Nordstadt, Ladengeschäft in einer Mehrfamilienhausanlage mit weiteren Ladengeschäften/Gastro im Erdgeschoss

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. 24466/15 handelt es sich um ein viereckig zugeschnittenes Grundstück, welches an den Stirnseiten dem Straßen- bzw. Wegeverlauf angepasst ist. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite:

Zwischen ca. 33 m und ca. 57 m

Grundstückstiefe:

Zwischen ca. 114 m und ca. 124 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Gebäude mit keiner Seite bis an die Nachbargrenzen gebaut.

Eine Grenzüberbauung besteht augenscheinlich nicht. Gemäß 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.

Naturgefahren:

Hochwasser- und Starkregenrisiko:

Gemäß Hochwasserrisikokarte (abgerufen über Geoport) ist das Hochwasserrisiko am Bewertungsgrundstück als gering einzustufen und nur bei extremen Hochwasserlagen (statistisch kommt diese Hochwasserlage seltener als 1 mal in 200 Jahren vor) gegeben.

Hierzu wurde als Anlage 6 die Hochwassergefährdungskarte beigefügt.

Gemäß Abruf auf der Internetseite "www.gisimmorisknaturgefahren.de" zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren werden für Naturgefahren wie Wintersturm, Hagel, Starkregen, Waldbrand und Schneelast keine erhöhte Gefährdung angegeben. Leicht erhöhte Gefährdung wird angegeben bei sommerliche Hitze für die Jahre 2041-2070, Erdbeben und Blitzschlag und stark erhöhte Gefährdung bei Hitze für die Jahre 2071-2098.

Topographie: Das Gelände ist relativ eben.

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).

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz Karlsruhe vom 02.06.2025 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Über die aktuelle Nutzung des Grundstücks ist dem Umweltamt 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 deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

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

Erschließung: Voll erschlossen; öffentlich und gesichert

Erschließungskosten: Laut telefonischer Auskunft des Liegenschaftsamts Karlsruhe vom 02.06.2025 fallen für das zu bewertende Flurstück keine Anliegerbeiträge (Abwasser-, Wasserversorgungs- und Erschließungsbeitrag) mehr an.

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation

Einfriedigung: Keine

Außenanlagen: Gärtnerische Anlage mit Rasenfläche, Bäumen und Büschen, mit Betonpflaster befestigte Hauszugänge, Müllboxenunterstand

Zustand d. Außenanlagen: Die Außenanlagen befinden sich in normal gepflegtem Zustand. Gemäß Angabe der Hausverwaltung wurden 2024 die Müllhäuser und die Bänke im Außenbereich erneuert/saniert.

Parkmöglichkeiten: Zum Teileigentum Nr. 59 gehört kein Stellplatz. Auf dem zu bewertenden Grundstück gibt es keine Parkmöglichkeiten. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich eine Tiefgarage.

Im öffentlichen Straßenraum sind Parkmöglichkeiten vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungstichtag.

Wie bereits erwähnt konnte vom Sachverständigen daher nur ein kurzer Blick in den Salon geworfen werden, eine Innenbesichtigung des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Vom Sachverständigen kann somit keine Gewähr für die Richtigkeit der Baubeschreibung übernommen werden!

Grundlage für die Baubeschreibung sind daher lediglich die Erhebungen im Rahmen der Objektbesichtigung (von außen). Bauunterlagen und Baubeschreibungen lagen der Teilungserklärung bei (zum Zeitpunkt des Neubaus).

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. 24466/15 befindet sich ein unterkellertes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Läden im EG und sieben Hauseingängen mit insgesamt 54 Eigentumswohnungen und 7 Gewerbeeinheiten im EG. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet.

Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum und Teileigentum aufgeteilt.

Bewertet wird in diesem Gutachten das Teileigentum Nr. 59 in Form eines Ladengeschäfts (derzeit Friseursalon) mit Keller Nr. 59.

Nutzung :

Teileigentum Nr. 59:

UG:

Kellerraum

EG:

Ladenraum, WC, Vorraum, Lager/Teeküche.

Die Nutzungsfläche beläuft sich insgesamt auf rund 55 m².

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude: **Mehrfamilienhaus mit Läden im EG**

Baujahr: 2001

Renovierung / Modernisierung /
Umbau: Gemäß Angabe der Hausverwaltung wurde im Jahr 2021/2022 die Technikzentrale/Heizung umfassend saniert.

Anzahl der Geschosse: Vier Vollgeschosse

Unterkellerung: Vollunterkellerung

Dachausbau: Entfällt, da flaches Pultdach

Rohbau

Fundamente: Stahlbeton

Kellerwände: Kelleraußenwände aus Stahlbeton; Kellerinnenwände aus Kalksandstein

Geschosswände: Außenwände aus Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, Innenwände teils aus Mauerwerk, teils Gipsdielenwände

Geschossdecken: Massivdecken

Dach: Stahlbetondach mit 5° Neigung als flaches Pultdach mit Aufdachdämmung und Folienabdeckung mit extensiver Begrünung.

Fassade: Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem

Haustüre: Bauzeitübliche Hauseingangselemente mit Seitenteil und Verglasung; Gewerbeeinheiten im EG mit Schaufensterfront und Eingang aus Aluminiumprofilen und Wärmeschutzverglasung

Treppe: Stahlbetontreppen mit Betonwerksteinbelag; es ist kein Personenaufzug vorhanden

Wohnungs-/Teileigentum: **Teileigentum Nr. 59 im EG**

Fenster: Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, Schaufensterfront aus Aluminiumpaneelen

Rollläden: Kunststoffrollläden an den Kunststofffenstern

Türen: Holztüren mit Holzzargen

Installation: Bauzeitübliche Hausinstallationen

Heizung: Fernwärmezentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper.

Warmwasserversorgung: Zentral

Bodenbeläge:	Gemäß Baubeschreibung zur Teilungserklärung Betonwerksteinplatten
Sanitärräume:	WC mit Handwaschbecken, Wände teilgefliest
Wände:	Vermutlich tapeziert und/oder gestrichen
Decken:	Vermutlich gespachtelt und gestrichen, in WC und Vorraum abgehängte Decken (gemäß Beschreibung)
Balkone, Terrasse:	Nicht vorhanden; es besteht aber ein Sondernutzungsrecht an der gepflasterten Außenfläche für einen 1,60 m tiefen Bereich vor der Schaufensterfront des zu bewertenden Teileigentums.
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 vorhanden. Der Ausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt. Demnach liegt der Endenergieverbrauch des Gebäudes bei 65,2
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "bauzeitgemäß und noch zeitgemäß" zu beurteilen.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein kleines Ladengeschäft als Teileigentum mit einer Nutzungsfläche von insgesamt ca. 55 m ² (Ladenfläche mit kleinem WC, Vorraum und Lager/Teeküche). Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Ladenfläche ist natürlich belichtet. Die Nebenräume (WC, Lager, Vorraum) sind innenliegend, das WC mit Lüfter belüftet. Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf die beiliegenden Grundrisspläne verwiesen.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude befindet sich in durchschnittlichem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. folgenden Mängeln/Bauschäden: - die Fassade ist renovierungsbedürftig; gemäß Angabe der Hausverwaltung ist im Herbst 2025 eine Fassadenreinigung von der Eigentümergesellschaft bereits beschlossen und beauftragt. Das Teileigentum Nr. 59 befindet sich in befriedigendem Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln/Bauschäden, soweit dies von außen zu erkennen war. 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:	Entfällt

Sonstiges Zubehör:

Die Betriebseinrichtung (Salonmöblierung, Friseur-Waschbecken, Theke usw.) wird nicht mitbewertet. Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob diese sich im Eigentum der xxxxx befindet oder Eigentum eines evtl. Mieters ist.

Gemeinschaftseigentum:

Treppenhäuser, Hausanschlussraum, Trockenraum, Fahrradraum, Kellerflure

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung:

Teileigentum in Form eines Ladengeschäfts (derzeit Friseursalon) mit ca. 55 m² Gesamtnutzungsfläche in mittlerer Lage mit guter Infrastruktur. Die Teileigentumseinheit ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 54 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten. Die zu bewertende Einheit befindet sich offenbar im Hauseingang 126 a. Das Gebäude befindet sich in durchschnittlichem Bauzustand mit mittlerem Ausstattungsstandard. Die Bebauung ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung:

Das Teileigentum Nr. 59 war zum Besichtigungszeitpunkt als Friseursalon genutzt. Ob der Salon vermietet oder eigengenutzt ist, konnte vom Sachverständigen nicht ermittelt werden. Ein Mietvertrag liegt nach Rücksprache mit der Hausverwaltung dort auch nicht vor.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

Laut Teilungserklärung handelt es sich um einen Teileigentumseinheit (nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen) verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichneten Gewerberaum und dem mit Nr. 59.

Bei Änderung der Nutzung der im Erdgeschoss befindlichen Gewerberäume ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine gewerbliche Nutzung (als Laden) unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

**Wertermittlungsverfahren
(§ 6 ImmoWertV)**

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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 der Grundstücksmerkmale (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 Teileigentum in Form eines Ladengeschäfts (Friseursalon).

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Teileigentum das Vergleichswertverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt stehen aufgrund der Gebäudeart in diesem Falle keine zeitnahen und nicht ausreichend viele Vergleichspreise zur Verfügung.

Der Verkehrswert bei dem hier zu bewertenden Teileigentum **wird deshalb in Anlehnung an den Ertragswert** ermittelt, da es sich um ein Ladengeschäft handelt, welches für eine Verpachtung prädestiniert ist und somit die zu erzielende Rendite der Immobilie im Vordergrund stehen wird. Auch bei Interessenten mit Eigennutzungsabsicht wird sich der Kaufpreis - wegen einer eventuellen Wiederverwertung - am Ertragswert orientieren. Es wird hierbei das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV2021) herangezogen.

Die anderen Wertermittlungsverfahren werden der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung des Ertragswertverfahrens herangezogen.

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 Wertermittlungstichtag 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 von Karlsruhe gibt einen Bodenrichtwert von **690,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke (Wohnbaufläche), inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf baureifes Land, Mehrfamilienhäuser und eine wGFZ von 0,80.

Bei der Bewertung einer Eigentumswohnung oder eines Teileigentums besteht im Gegensatz zur Bewertung des Gesamtgebäudes in der Regel keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (wGFZ) .

Beurteilung

Die Grundstücke der Bodenrichtwertzone Tennesseeallee weichen in Zuschnitt und Größe nicht erheblich vom Bewertungsgrundstück ab. Das Bewertungsgrundstück weist auch ansonsten keine Abweichungen bzw. Besonderheiten im Hinblick auf die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften sowie der sonstigen Beschaffenheit und der weiteren Grundstücksmerkmale auf. Allerdings sind die Bodenrichtwerte seit der letzten Festsetzung etwas rückläufig, weshalb zum Wertermittlungsstichtag ein Abschlag von 30,-- Euro marktgerecht ist.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	690 EUR
Abschlag wegen der allgemeinen Bodenwertentwicklung	<u>-30 EUR</u>
Bodenwert angepasst:	660 EUR
<u>Berechnung:</u>	
<i>Flst. Nr. 24466/15 mit einer Größe von 5.433 m²:</i>	
5.433 m ² x	660EUR = 3.585.780 EUR
Bodenwert gesamt	3.585.780 EUR
Teileigentum Nr. 59:	
12,69/1.000 Miteigentumsanteil	= 45.504 EUR
Anteiliger Bodenwert für TE Nr. 59	= 45.504EUR

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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 =
 $\text{RND/GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$

**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:

Mehrfamilienhaus mit Läden im EG (Wohn- und Geschäftshaus)
hier: Teileigentum Nr. 59 in Form eines Ladengeschäfts

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 90,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Wohnhaus mit Mischnutzung, Typ 5.01

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

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 873 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,1

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Gemäß ImmoWertV sind Besonderheiten im Vergleich zum Gebäudestandard durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.

Im vorliegenden Fall werden keine Zu- und/oder Abschläge angesetzt. Die anzusetzenden Korrekturfaktoren für die Grundrissart und Wohnungsgröße sind lediglich bei Wohneinheiten anzuwenden.

Eine eventuelle Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Entfällt 0%

Summe der Zu- und Abschläge: + 0%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,00

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) =

1,872

-Stand I. Quartal 2025-

Baujahr

2001

Gebäudealter

24 Jahre

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude, welches 2001 erbaut wurde und bislang im Bereich Technikzentrale/Heizung saniert wurde. Über evtl. Maßnahmen im Innenbereich kann der Sachverständige keine Angaben machen, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde und keine Angaben gemacht wurden.

Im Hinblick auf die durchgeführten Maßnahmen und die eingerechneten, durchzuführenden Maßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in der ImmoWertV sachverständig wie folgt ermittelt worden:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
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
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe der Punkte	20	2

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:

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

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

Daher können die in Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen b verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	24	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	2	Punkte

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

RND	56	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :				873,00EUR
--	--	--	--	-----------

Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	1,000	=	873,00EUR
-----------------------------------	---	-------	---	-----------

Indexierter Kostenkennwert:	x	1,872	=	1.634,26EUR
-----------------------------	---	-------	---	-------------

Bruttogrundfläche in m ²	x	90,00	=	147.083 EUR
-------------------------------------	---	-------	---	-------------

Herstellungskosten des Gebäudes				147.083 EUR
---------------------------------	--	--	--	-------------

in der BGF nicht erfasste Bauteile: entfällt				0 EUR
---	--	--	--	-------

Herstellungskosten der baulichen Anlage				147.083 EUR
---	--	--	--	-------------

x Regionalfaktor

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Karlsruhe ist ein Regionalfaktor von 1,0 anzusetzen			=	1,000
--	--	--	---	-------

Herstellungskosten der baulichen Anlage an Teilmarkt angepasst			=	147.083 EUR
---	--	--	---	-------------

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

147.083 EUR	x	0,7000	=	102.958 EUR
-------------	---	--------	---	-------------

Teileigentum Nr. 59			=	102.958 EUR
----------------------------	--	--	---	--------------------

Vorläufiger Sachwert

Teileigentum Nr. 59	=	102.958 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	102.958 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	3,00% =	3.089 EUR
Sonstige Zu- oder Abschläge Sondernutzungsrecht an der Wegfläche vor dem Teileigentum Nr. 59	=	3.000 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		109.047 EUR
zzgl. Bodenwert		45.504 EUR
Vorläufiger Sachwert		154.551EUR

**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 Mängel und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum:

- die Fassade ist renovierungsbedürftig;

die Kosten für die Fassadenrenovierung sind anteilig anzusetzen

Pauschale Wertminderung (marktorientiert)
aufgrund des Instandhaltungsstaus und der
Schäden/Mängel bzw. der offenen Restarbeiten:

= 2.000EUR

Übertrag = 2.000EUR

Übertrag = 2.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsschau am Teileigentum:

Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, wird bei der Wertermittlung angenommen und zugrunde gelegt, dass sich das Teileigentum innen in durchschnittlichem und zeitgemäßem Bauzustand befindet.

= 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 2.000EUR

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.

Sachwertfaktoren vom Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2024 keine Sachwertfaktoren für Teileigentumseinheiten bzw. für Wohn- und Geschäftshäuser ausgewiesen.

Zusammenfassung

Da keine Sachwertfaktoren für diese Immobilienarten ermittelt wurden, ist auf eine Marktanpassung im Sachwertverfahren zu verzichten (Faktor 1,00). Das Sachwertverfahren dient lediglich zur Untermauerung des Verkehrswertes, welcher sich aus dem Ertragswertverfahren ableitet (Abschnitt 6.4).

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	154.551EUR
Sachwertfaktor:	--	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		154.551EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	2.000EUR
Sachwert	=	152.551EUR

6.4 Ertragswert**Reinertrag, Rohertrag
(§ 31 ImmoWertV)**

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

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

**Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)**

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

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Co2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

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

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

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

- a. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
- b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

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

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

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

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

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 17% und 20 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 18,40 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

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

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

Verwaltungskosten:

6.960,00EUR	3,00%	v. Rohertrag	=	209EUR
-------------	-------	--------------	---	--------

Instandhaltungsrücklage

13,80EUR	55,23	m² Nutzungsfl.	=	762EUR
----------	-------	----------------	---	--------

Mietausfallwagnis:

6.960,00EUR	4,0%		=	278EUR
-------------	------	--	---	--------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil:

Es ist ein Energieausweis vorhanden.

Demnach beträgt der Endenergieverbrauch 65,2 kWh/(m²xa). Anhand der Angaben wurde mit Hilfe des CO2-Rechentools die Co2 Bepreisung

In Fall gewerblicher Vermietung trägt der Vermieter 50% der gesamten Kohlendioxidkosten.

=	33EUR
---	-------

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

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

Bewirtschaftungskosten insgesamt

1.282EUR

Das entspricht ungefähr

18,40%

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.

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 Gutachterausschuss von Karlsruhe hat folgende Liegenschaftszinssätze für Karlsruhe und Stadtteile ermittelt:

Teileigentum nach WEG (Büros / Praxen) 2,50%
Nutzungsfläche: durchschnittlich 134 m² (Spanne 0,20 - 4,10 %)
RND: durchschnittlich 35 Jahre
Miete: durchschnittl. 10,70 Euro/m²

Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser 2,70%
gewerblicher Mietertragsanteil 20 bis 80% (Spanne 0,30 - 4,40 %)

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

Wohn- und Geschäftshaus, bis 20 %
Gewerbeflächenanteil 3,50 - 7,00 %
Wohn- und Geschäftshaus, 20 - 80 %
Gewerbeflächenanteil 4,00 - 7,50 %
Für Teileigentumseinheiten ist kein Liegenschaftszinssatz ausgewiesen.

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:**

3,20%

(Einstufungskriterien: Teileigentum in Karlsruhe-Nordstadt in Form eines Ladengeschäfts-Friseursalon-, marktübliches Mietniveau, mittlere Lage, gute infrastrukturelle Gegebenheiten, gute Grundstücksausnutzung, überdurchschnittliche Restnutzungsdauer, unterdurchschnittliche Nutzfläche, durchschnittlicher Ausstattungsstandard, erhöhtes Risiko für gewerbliche Nutzung).

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes ist insbesondere durch die längere Restnutzungsdauer, das erhöhte Risiko der gewerblichen Nutzung bzw. der Gefahr durch Leerstand, den fehlenden Angaben über Vermietung und die geringere Nutzfläche begründet.

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).

Im vorliegenden Fall ist lediglich ein Gebäude zu bewerten.

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

$$\begin{array}{rclclcl}
 56 & \text{Jahre} & \times & 6.960\text{EUR} & = & 389.760\text{EUR} \\
 \\
 389.760 \text{ EUR} & / & & 6.960 \text{ EUR} & = & 56,00 \\
 \text{gerundet} & = & & 56 & \text{Jahre} &
 \end{array}$$

Die Restnutzungsdauer beträgt: 56 Jahre

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Nutzungsfläche wurde der Teilungserklärung (Änderung) entnommen und, soweit wie möglich, auf Plausibilität hin überprüft. Der Aufteilungsplan war unvermaßt.

Die ermittelte Nutzungsfläche beträgt:

TE Nr. 59: 55,23 m²

Mietsituation

Das Teileigentum Nr. 59 war zum Besichtigungszeitpunkt als Friseursalon genutzt. Ob der Salon vermietet oder eigengenutzt ist, konnte vom Sachverständigen nicht ermittelt werden. Ein Mietvertrag liegt nach Rücksprache mit der Hausverwaltung dort auch nicht vor.

Mietspiegel

Für Karlsruhe gibt es einen qualifizierten Mietspiegel. Allerdings gilt dieser Mietspiegel nur für Wohnraummieten.

Marktüblich erzielbare Miete

Gemäß der Gewerbemietpreisbeobachtung für den Postleitzahlenbereich 76149 von Karlsruhe (beinhaltet die Stadtteile Nordstadt und Neureut) von ImmobilienScout24 gab es kein Angebot für Einzelhandelsflächen unter 100 m² Nutzfläche. Büro-/Praxismieten mit einer Nutzfläche unter 200 m² wurden mit einer durchschnittliche Miete von 13,01 Euro pro m² bei einer Spanne von 5,28 bis 20,00 Euro pro m² angeboten.

Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	14	11,47 €	5,28 € - 20,00 €	64
<=200 m ²	9 (40,9%)	13,01 €	5,28 € - 20,00 €	58 (34,1%)
>200 - 500 m ²	5 (22,7%)	8,71 €	5,77 € - 10,18 €	32 (18,8%)
>500 - 1.000 m ²	-	-	-	31 (18,2%)
>1.000 m ²	-	-	-	30 (17,6%)
Einzelhandel	2	10,30 €	5,77 € - 15,00 €	42
<=100 m ²	-	-	-	31 (18,2%)
>100 - 200 m ²	1 (4,5%)	15,00 €	-	33 (19,4%)
>200 - 500 m ²	1 (4,5%)	5,77 €	-	33 (19,4%)

Gemäß der Gewerbemietpreisbeobachtung für das ganze Stadtgebiet von ImmobilienScout24 lag die durchschnittliche Miete für Einzelhandelsflächen unter 100 m² Nutzfläche bei 20,73 Euro pro m² bei einer Spanne von 9,90 bis 46,51 Euro pro m². Büro-/Praxismieten mit einer Nutzfläche unter 200 m² wurden mit einer durchschnittliche Miete von 14,15 Euro pro m² bei einer Spanne von 5,71 bis 32,25 Euro pro m² angeboten. Die Streuung ist auch hier sehr groß (vermutlich lageabhängig).

Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	239	13,55 €	5,81 € - 20,57 €	73
<=200 m ²	174 (47,7%)	14,15 €	5,71 € - 32,25 €	67 (33,7%)
>200 - 500 m ²	50 (13,7%)	12,10 €	6,50 € - 18,01 €	38 (19,1%)
>500 - 1.000 m ²	13 (3,4%)	11,23 €	1,53 € - 17,86 €	37 (18,6%)
>1.000 m ²	2 (0,6%)	10,36 €	7,50 € - 13,22 €	36 (18,1%)
Einzelhandel	55	18,90 €	6,89 € - 46,51 €	51
<=100 m ²	24 (6,4%)	20,73 €	9,90 € - 46,51 €	37 (18,6%)
>100 - 200 m ²	13 (3,6%)	21,49 €	12,04 € - 76,92 €	39 (19,6%)
>200 - 500 m ²	11 (3%)	17,15 €	5,77 € - 32,90 €	39 (19,6%)

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

Im gewerblichen Mietspiegel 2024 der IHK Bereich Karlsruhe wird ein Überblick über den Büromarkt und Einzelhandel in Karlsruhe und Umgebung herausgegeben.

Die Einzelhandelsmieten werden für A- bis C- Lagen in der City angegeben sowie für die sonstige Innenstadt, Mühlburg und Durlach. Für den Stadtteil Nordstadt gibt es keine Auswertung.

Für kleine Ladengeschäfte bis 59 m² Nutzfläche beträgt die Miete in der sonstigen Innenstadt 12,- bis 22,- Euro pro m².

Mieten für kleine Büros/Praxen bis 150 m² in Neureut werden mit 8,-- bis 13,00 Euro pro m² angegeben, in Mühlburg von 5,50 bis 14,50 Euro pro m². Für die Nordstadt gibt es hier leider keine Auswertung.

Gemäß IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023 liegen die Ladenmieten in Karlsruhe in folgender Höhe:

Nebenkern 1 A Lage klein	10,35EUR	pro m ²
groß	9,10EUR	pro m ²
Nebenkern 1 B Lage klein	7,40EUR	pro m ²
groß	5,70EUR	pro m ²

Gemäß IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023 liegen die Büromieten in Karlsruhe in folgender Höhe:

einfacher Nutzungswert:	6,85EUR	pro m ²
mittlerer Nutzungswert:	7,90EUR	pro m ²
guter Nutzungswert:	11,25EUR	pro m ²

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.

Desweiteren wurden die Auswertungen der Immobilienportale unter Punkt "4.1. Immobilienmarkt" beachtet.

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.

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Gemäß den zuvor aufgeführten Ermittlungen und Recherchen ist für die das Ladengeschäft -Friseursalon- eine Nettokaltmiete in Höhe von rund **10,- bis 11,- Euro/m² Nutzungsfläche** marktgerecht und müsste bei ordentlicher Bewirtschaftung auch gut erzielbar sein. Die Nutzung des Kellerraums und das Sondernutzungsrecht an der Wegefläche vor dem Teileigentum ist bei diesem Mietansatz beinhaltet.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltemiete-	Miete pro Monat -Nettokaltemiete-
Teileigentum (Laden-Friseursaloon-) Nr. 59 im EG mit Kellerraum			
	55,23	10,50EUR	580EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 580EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 6.960EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -1.282EUR
Reinertrag			= 5.678EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
45.504EUR	x	3,20%	= -1.456EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 4.222EUR
Barwertfaktor bei			
56	Jahren RND		
3,20%	Liegenschaftszinssatz	x	25,89
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 109.308EUR
zzgl. Bodenwert			= 45.504EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 154.812EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -2.000EUR
Ertragswert			= 152.812EUR

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 Wertermittlungstichtag 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 Immobilienmarktbericht Karlsruhe von 2024 beläuft sich der Vergleichsfaktor von Teileigentumseinheiten, mit allen Baujahresklassen, mit Nutzungsflächen von 26 - 321 m² auf 2.630,-- Euro pro m² Nutzungsfläche. Bei der Darstellung des Teilmarkts im Überblick wird die Verkaufsspanne der ausgewerteten Büro-/Praxiseinheiten (Anzahl 9) mit 1.740,- bis 4.580,- Euro pro m² angegeben. Die Baujahre der ausgewerteten Fälle lagen zwischen 1800 und 1994. Bei der Auswertung ist zu beachten, dass es sich nur um Praxen und Büros handelt und nicht um Ladengeschäfte im Teileigentum. Bei der Auswertung ist im übrigen davon auszugehen, dass beim Ansatz Euro pro m² Nutzungsfläche keine Lager-/Abstellräume berücksichtigt sind.

Sonstige Vergleichspreise

Gemäß der Miet- bzw. Pacht- und Kaufbeobachtung für Gewerbeimmobilien von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von Juli 2024 bis März 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76149 (Stadtteile Nordstadt, Neureut) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Gewerbeimmobilien zur Miete/Pacht geprägt.

Im Folgenden handelt es sich um eine Auswertung für die Gesamtstadt Karlsruhe. Für den PLZ-Bezirk 76189 lagen keine Auswertungen vor.

Typ und Größe	Anzahl Angebote	Angebote		Gesuche
		Kaufpreis/m ²	Streuungsintervall (90%)	
Büro/Praxis	39	3.081 €	1.621 € - 6.029 €	73
<= 200 m ²	21 (53,8%)	3.447 €	2.253 € - 6.029 €	67 (33,7%)
> 200 - 500 m ²	10 (25,6%)	3.031 €	1.657 € - 5.678 €	30 (15,1%)
> 500 - 1.000 m ²	4 (10,3%)	2.375 €	-	37 (18,6%)
> 1.000 m ²	5 (12,8%)	2.158 €	1.478 € - 3.105 €	36 (18,1%)
Einzelhandel	20	3.622 €	1.442 € - 6.345 €	51
<= 100 m ²	8 (18%)	3.640 €	1.753 € - 6.345 €	37 (18,6%)
> 100 - 200 m ²	10 (12,5%)	3.756 €	1.579 € - 5.998 €	39 (19,6%)
> 200 - 500 m ²	1 (1,2%)	1.442 €	-	39 (19,6%)
> 500 m ²	1 (1,2%)	2.712 €	-	35 (17,6%)

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

Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Teileigentumseinheit in Form eines Ladengeschäfts -Friseursalon- in einem Mehrfamilienhaus Baujahr 2001 mit Läden im EG, mit rund 55 m² Nutzungsfläche (zusätzl. Kellerraum) in Karlsruhe-Nordstadt.

Für das zu bewertende Teileigentum in Karlsruhe erachtet der Sachverständige zum Wertermittlungsstichtag einen Quadratmeterpreis zwischen von **2.750,-- Euro pro m²** (inklusive der Kellerräume/Lagerräume) für angemessen und marktgerecht. Der Sachverständige orientiert sich hierbei an den Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2024).

Der ermittelte Vergleichswert pro m² Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Teileigentum Nr. 59.

Aufgrund mangelnder Datenlage konnte der Vergleichswert nicht von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden, ermittelt werden. Der Vergleichswert ist somit nicht belastbar und dient nur der Plausibilisierung.

Berechnung

Wohnfläche in m ²		Preis /m ²	
55,23	x	2.750 EUR	= 151.883 EUR
Zuschlag Sondernutzungsrecht an der Wegfläche vor dem TE Nr. 59			= 3.000EUR
Vorläufiger Vergleichswert			154.883 EUR
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -2.000 EUR
Vergleichswert			= 152.883 EUR

6.6 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	152.551EUR
ERTRAGSWERT	152.812EUR
VERGLEICHSWERT	152.883 EUR

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

Der Sachwert konnte aufgrund vom Gutachterausschuss nicht ermittelte Sachwertfaktoren nicht an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst werden. Der Sachwert ist somit **nicht** belastbar und dient nur der Plausibilisierung.

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

Aufgrund mangelnder Datenlage konnte der Vergleichswert nicht von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden, ermittelt werden. Der Vergleichswert ist somit **nicht** belastbar und dient nur der Plausibilisierung.

Weil dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung des Teileigentums ermöglicht wurde, wird -wegen eventueller Unwägbarkeiten- ein Abschlag von 8 % vorgenommen.

Verkehrswert	152.812 EUR
(vom Ertragswert abgeleitet)	
Abschlag 8 %	<u>-12.225 EUR</u>

Summe	140.587 EUR
Verkehrswert -gerundet-	141.000 EUR

Somit wird folgender **Verkehrswert** für das Teileigentum Nr. 59 mit 12,69/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.Nr. 24466/15, Gebäude- und Freifläche, Tennesseeallee 120-140, verbunden mit dem Sondereigentum an den Gewerberäumen mit Keller Nr. 59 **-zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025** geschätzt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	141.000EUR
- Teileigentum Nr. 59 -	

(in Worten: Einhunderteinundvierzigtausend 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.

6.7 Beantwortung des Beweisbeschlusses

Mietsituation:	Das Teileigentum Nr. 59 war zum Besichtigungszeitpunkt als Friseursalon genutzt. Ob der Salon vermietet oder eigengenutzt ist, konnte vom Sachverständigen nicht ermittelt werden. Ein Mietvertrag liegt nach Rücksprache mit der Hausverwaltung dort auch nicht vor.
Hausverwaltung:	Die Hausverwaltung wird von der Firma durchgeführt. Das Hausgeld beträgt 2025 monatlich 162,-- Euro. Es sind größere Rückstände vorhanden, da seit 2019 kein Hausgeld bezahlt wurde (ca. 10.000,-- Euro Rückstände)
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wurde ein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt. Es handelt sich um einen Friseursalon.
Zubehör:	Die Betriebseinrichtung (Salonmöblierung, Friseur-Waschbecken, Theke usw.) wird nicht mitbewertet. Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob diese sich im Eigentum der xxxxx befindet oder Eigentum eines evtl. Mieters ist.
Beschränkungen.	Bezüglich baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist dem Sachverständigen nichts bekannt.

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.



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)
- Immobilienmarktberichte Karlsruhe 2024

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus; hier Teileigentum Nr. 59 im EG
Unterlagen: Aufteilungspläne, Ortsbesichtigung;
Nutzfläche gemäß Teilungserklärung

1. Verfahren des Sachverständigen

Nettonutzfläche: 55,23 m²

Faktor zur Erfassung des Gemeinschaftseigentums: 1,33

Bruttogrundfläche:
des TE Nr. 59 $55,23 \text{ m}^2 \times 1,33 = 73,46 \text{ m}^2$

Zuzüglich Kelleranteil: überschlägig ca. 19 m²

Gesamte anteilige Bruttogrundfläche des TE Nr. 59: 92,46 m²

gerundet = 92 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: 55,23 m²

Durchschn. Grundflächenaufwand bei derartigen Gebäuden 1,6
(4 VG, Vollunterkellerung, Flachdach)

Bruttogrundfläche des TE Nr. 59:
 $55,23 \text{ m}^2 \times 1,6 = 88,37 \text{ m}^2$

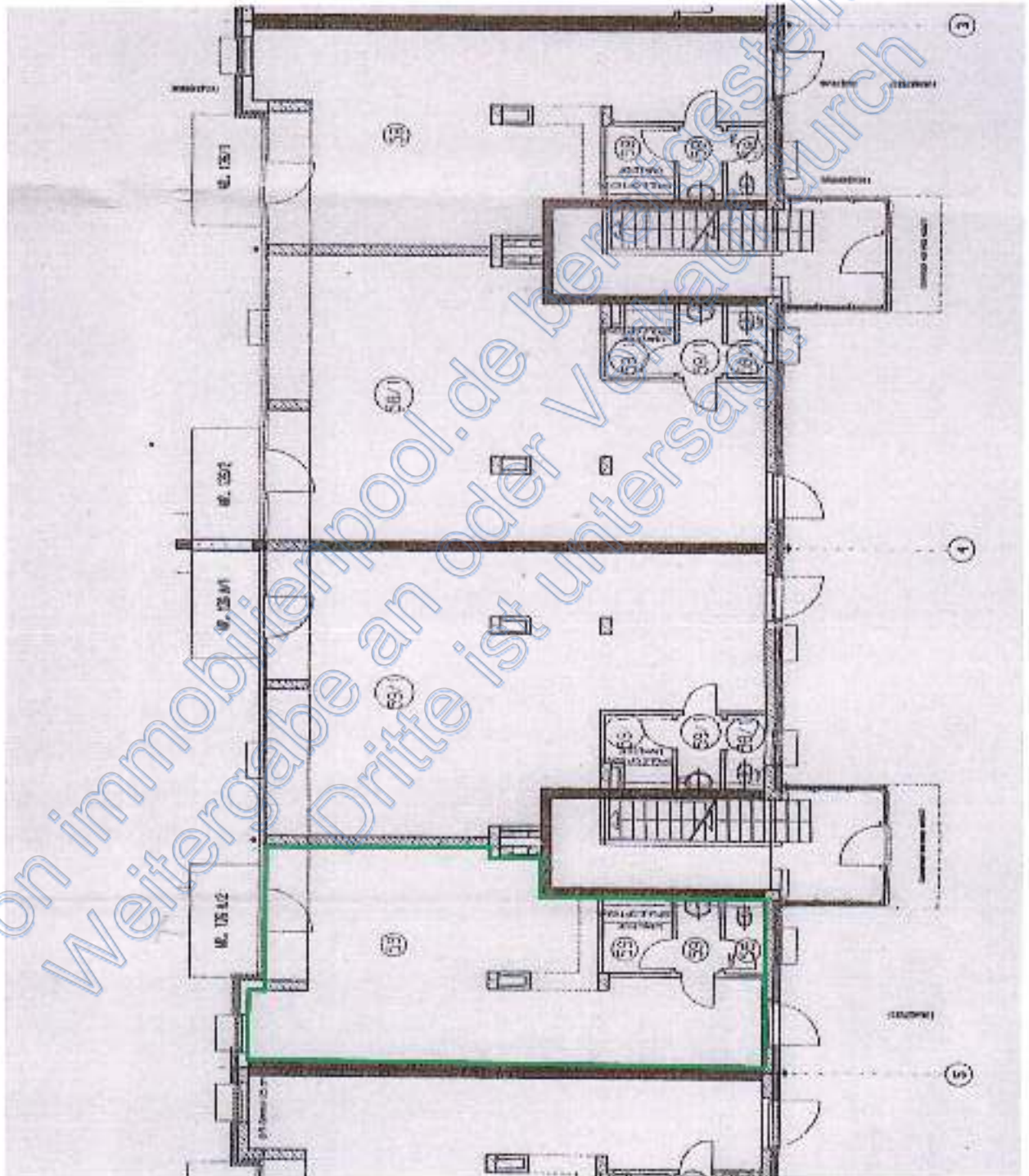
gerundet = 88 m²

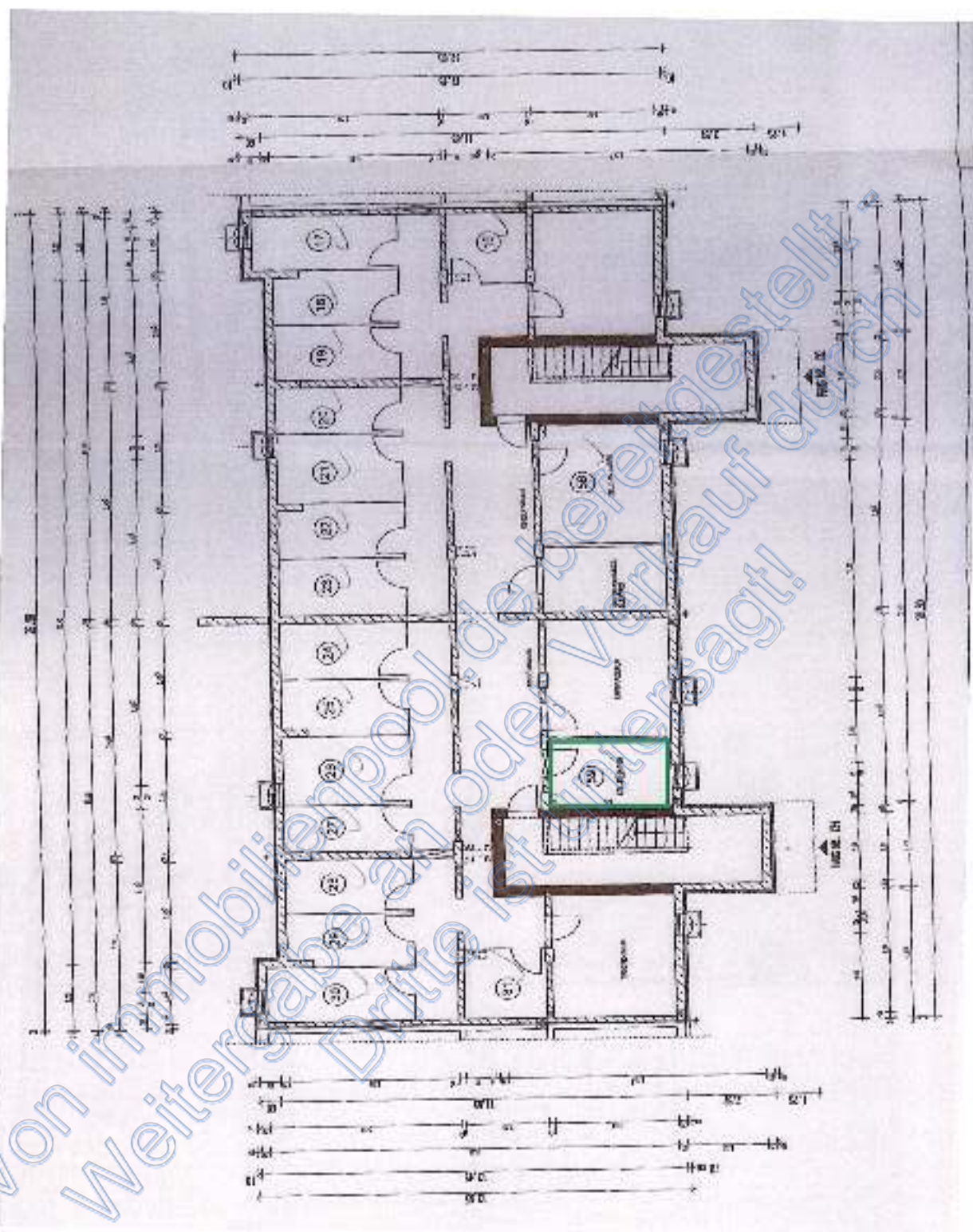
Durchschnittswert aus beiden Berechnungen: 90 m²

Aufteilungspläne -unmaßstäblich-

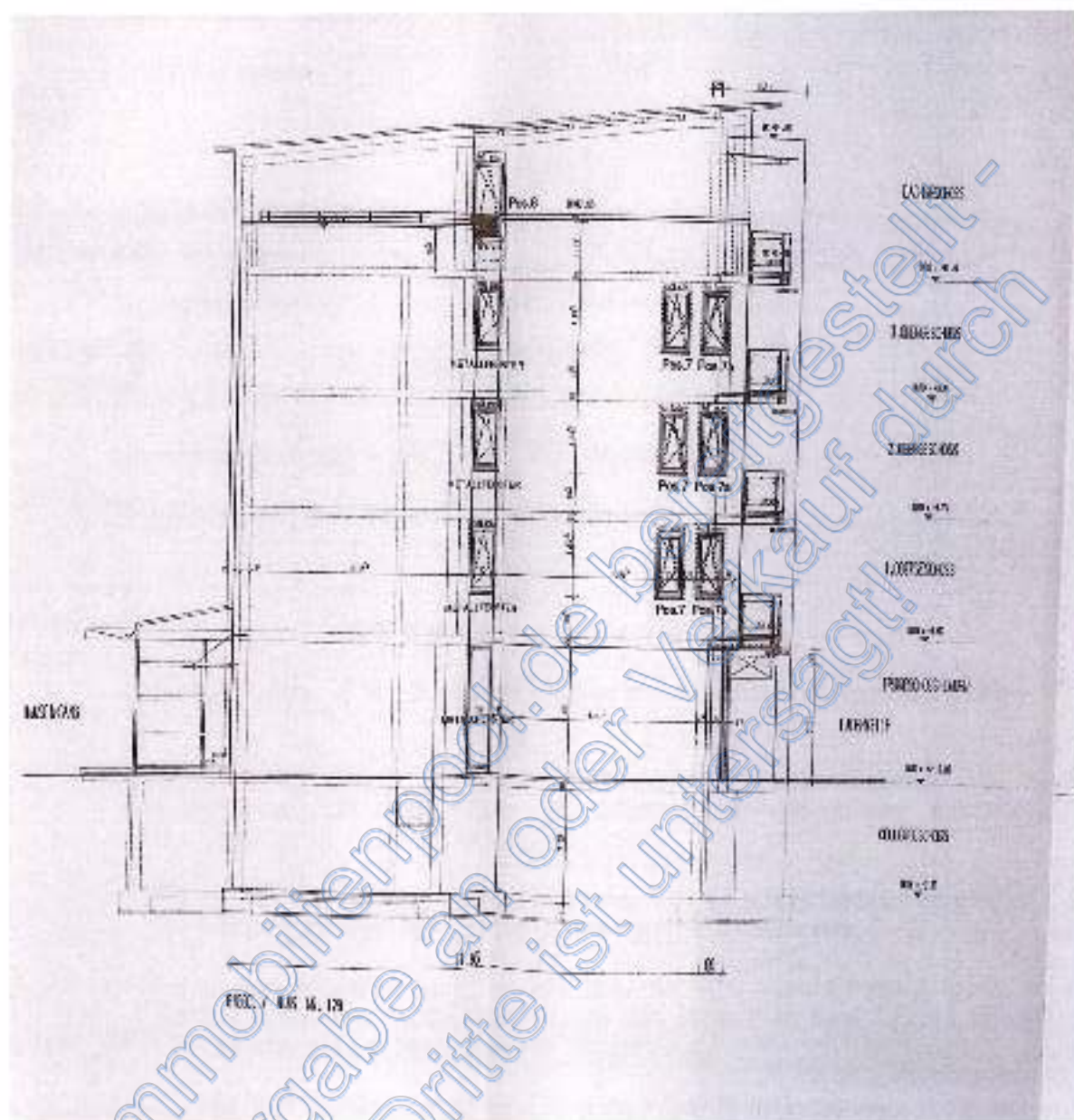
Mehrfamilienhaus mit Läden im EG

Grundriss Erdgeschoss Aufteilungsplan auszugsweise, hier Teileigentum Nr. 59





Mehrfamilienhaus mit Läden im EG
Ansicht Stirnseite



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

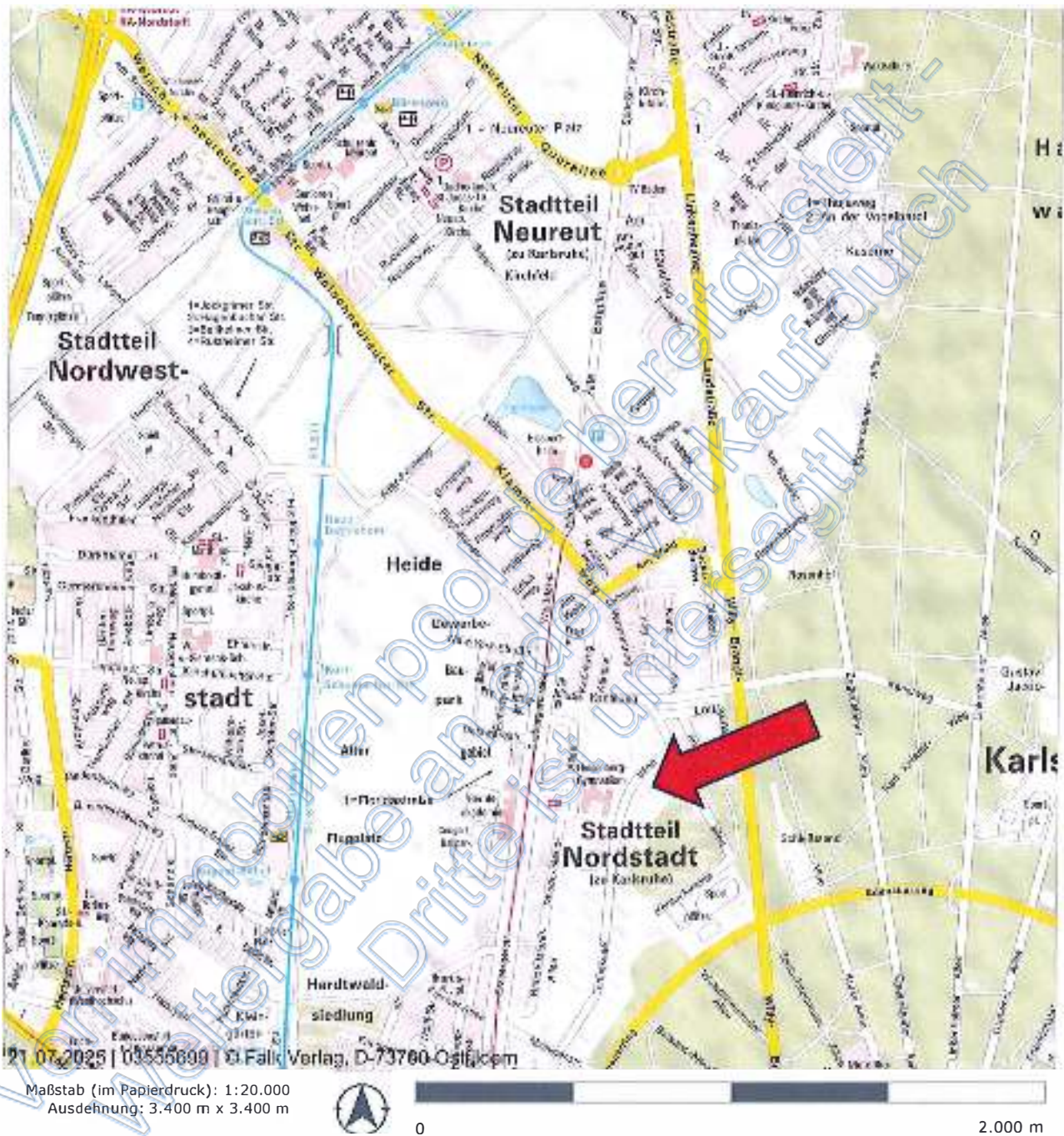
Auszug von Teilmhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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: Juli 2025

Stadtplan M 1 : 20.000



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

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Hochwassergefährdungskarte

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

Anlage 7
zum Verkehrswertgutachten von dem Teileigentum Nr. 59
in 76149 Karlsruhe-Nordstadt, Tennesseeallee 120-140

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus (hier TE Nr. 59)
Typ 5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung
Standardstufen in derzeitigem Zustand

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

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF			860	1085	1260	100%
-------------------------------	--	--	-----	------	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	198 EUR/m²	0,68
Dächer	15%	128 EUR/m²	0,45
Außentüren und Fenster	11%	107 EUR/m²	0,39
Innenwände und -türen	11%	95 EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	95 EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	43 EUR/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	77 EUR/m²	0,27
Heizung	9%	77 EUR/m²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	52 EUR/m²	0,18
Kostenkennwert in EUR/m²		873 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			3,1

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht Mehrfamilienhaus
mit Läden im EG von der
Straße aus



Foto 2:
Ansicht Mehrfamilienhaus
mit Läden im EG von der
Straße aus



Foto 3:
Ansicht Mehrfamilienhaus
mit Läden im EG von der
Straße aus



Foto 4:
Ansicht Südwestseite mit
Ladengeschäften



Foto 5:
Ansicht Südwestseite mit
Ladengeschäften , mit
Teileigentum Nr. 59



Foto 6:
Ansicht Südwestseite mit
Ladengeschäften , mit
Teileigentum Nr. 59