

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!**



Bianca Metzger

Von der IHK Frankfurt am Main
ö.b.u.v. Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Architektur
Immobilienökonom (ebs)

GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



| | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Freiburg |
| Beschluss: | 791 K 33/24 |
| Ort: | 79232 March-Neuershausen |
| Straße: | Hinterdorfstraße 7 |
| Objektart: | Eigentumswohnung Nr. 1a |
| Verkehrswert: | 178.000.- € |
| Wertermittlungsstichtag: | 06. November 2024 |
| Qualitätsstichtag: | 06. November 2024 |
| Gutachtenerstattungsstichtag: | 13. November 2024 |
| Fertigung: | Nr. 1/2 |

Inhaltsübersicht

| | Beschreibung | Seite |
|-----|---|-------|
| | Übersicht der Ansätze und Ergebnisse | 3 |
| 1. | Grundlagen des Gutachtens | 4-6 |
| 2. | Gegenstand der Wertermittlung | 7-8 |
| 3. | Beschreibung des Grundstücks/ Bewertungsobjekts | 9-18 |
| 4. | Beschreibung der baulichen Anlagen | 19-28 |
| 5. | Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 29-30 |
| 6. | Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt | 31-32 |
| 7. | Ermittlung des Bodenwerts | 33-35 |
| 8. | Ermittlung des Ertragswerts | 36-42 |
| 9. | Ermittlung des Vergleichswerts | 43-46 |
| 10. | Zusammenstellung der Vergleichsdaten | 46 |
| 11. | Verkehrswert | 47 |

Anmerkungen für das Gericht

- Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- Verwalter: _____
- Höhe des Hausgeldes: 208.- €/Monat
- Mieter: _____
- Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV liegt vor.
- Es bestehen keine Baulasten (siehe 2.2 dieser Wertermittlung).

Auflagen

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

| Lfd. Nr.: | WE / TE Nr.: | Flur: | Flurstück: | Anteil Miteigentum: | Miteigentum (gesamt): | Ant. Fläche: |
|-----------|--------------|-------|------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| 1 | 1a | | 6 | 86 | 1.000 | 97,43 m ² |

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von
26.06.2024
Emmendingen
Neuershausen

Grundstückskennzahlen

| | Hauptfläche: m ² x EUR/m ² | Nebenfäche 1: m ² x EUR/m ² | Nebenfäche 2: m ² x EUR/m ² | rentierl. Anteil: | Bodenwert: |
|------------|---|--|--|----------------------|------------|
| Grundstück | 97,43 | 441,00 | | Ja | 42.966 EUR |

Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile) 97,43 m²
davon zu bewerten 97,43 m²

Nutzungsübersicht

| | Wohnfläche: |
|------------|------------------------------------|
| ETW Nr. 1a | 64,5 m ² |
| Stellplatz | 0 m ² |
| | Σ 64,5 m ² |
| | WNFI. (gesamt) 64,5 m ² |

Verfahrenswerte

| | |
|----------------|-------------|
| Bodenwert | 42.966 EUR |
| Ertragswert | 177.405 EUR |
| Vergleichswert | 177.743 EUR |

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Vergleichs- wert

178.000 EUR

| | | |
|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Vergleichsparameter | WNFI. | 2.760 EUR/m ² |
| | x-fache Jahresmiete | 20,10 |
| | RoE Wohnen / Gewerbe | 100 % / 0 % |
| | Bruttorendite (RoE/x) | 4,99 % |
| | Nettorendite (ReE/x) | 4,14 % |
| Mietfläche | Wohnfläche | 64,5 m ² |
| Ertrag | Jahresrohertrag | 8.874 EUR |
| | Jahresreinertrag | 7.376 EUR |
| Liegenschaftszinssatz | Wohnen | 2,50 % |
| Bewirtschaftungskosten | Wohnen | 16,88 % |

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Freiburg beauftragte mich mit Beschluss 791 K 33/24 vom 10.09.2024 zur Erstellung dieses Gutachtens.
- 1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln.
- 1.1.3 Zweck dieses Gutachtens ist die Feststellung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung.
- 1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, auf die sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht ist der 06.11.2024 (Zeitpunkt der Ortsbesichtigung).

1.2 Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

GAV: Verordnung der Landesregierung von Baden Württemberg über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung)

1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Liegenschaftskarte M. 1:1.000
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Gemeinde March
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Gemeinde March
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Gemeinde March
- 1.3.5 Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg
- 1.3.6 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.7 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.8 On-geo Vergleichsmieten- und Preise für Wohnimmobilien
- 1.3.9 IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien
- 1.3.10 Marktentwicklung Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.11 Preisindex für Eigentumswohnungen
- 1.3.12 Vergleichsobjekte vdpResearch
- 1.3.13 Mietspiegel 2023/ 2024 der Stadt Freiburg
- 1.3.14 Stadtplan 1:10.000 on-Geo GmbH
- 1.3.15 Unbeglaubigter Grundbuchauszug Blatt 840
- 1.3.16 Kopien aus der Bauakte mit Baugenehmigung vom 24.05.1972, Grundrisspläne, Ansichten, Schnitte und Berechnungen
- 1.3.17 Kopien der Baugenehmigung vom 10.12.1990 betreffs Nutzungsänderung von Kellerräumen zu Wohnungen
- 1.3.18 Kopie der Teilungserklärung vom 02.09.1974 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.08.1974 und auszugsweisen Aufteilungsplan
- 1.3.19 Kopie Energieausweis vom 08.06.2018
- 1.3.20 Kopie Hausgeldabrechnung des Berichtsjahres 2023 vom 22.04.2024
- 1.3.21 Kopie Einzelwirtschaftsplan 2023 vom 19.10.2022
- 1.3.22 Mitteilung der WEG-Verwaltung betreffs Sonderumlagen und Modernisierungsmaßnahmen vom 31.10.2024

1.4 Wesentliche Literatur

- 1.4.1 Gerardy, Theo, Rainer Möckel, Herbert Troff: Praxis der Grundstücksbewertung. Landsberg am Lech: Verlag Moderne Industrie.
- 1.4.2 Kleiber. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV.
- 1.4.3 Kröll, Ralf. Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

- 1.4.4 Rössler/Langner fortgeführt von Simon/Kleiber. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung.
- 1.4.5 Sommer, Goetz und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewert-ermittlung für die Praxis.

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.5.1 Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
- 1.5.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bau-teilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.5.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel erfolgte nicht.
- 1.5.4 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstücks mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- 1.5.5 Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in dieser Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder auf Vermutungen beruhen.
- 1.5.6 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der-gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch die Sachverständige.
- 1.5.7 Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- 1.5.8 Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.6 Ortstermin

Am 17.10.2024, ab 13:00 Uhr, sollte die Ortsbesichtigung – wie den Parteien schriftlich mitgeteilt – stattfinden. Zum vereinbarten Termin war niemand anwesend, weshalb durch Vermittlung der WEG-Verwaltung, ein Termin für die Wohnungsbesichtigung mit der Mieterin auf den 06.11.2024 um 13:00 Uhr vereinbart werden konnte. Insofern fand die Ortsbesichtigung am 06.11.2024 in Anwesenheit der Mieterin statt.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung 2 (nur auszugsweise)

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 26.06.2024.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Emmendingen im Grundbuch von Neuershausen geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

| Band | Blatt | Lfd. Nr. BV | Gemarkung | WE / TE Nr. | Flur | Flurstück | Miteigentumsanteile | | Ant. Fläche m ² |
|------|-------|----------------|--------------|----------------|------|-----------|---------------------|--------|-------------------------------|
| | | | | | | | Anteil | Gesamt | |
| | 840 | 1 | Neuershausen | 1a | | 6 | 86 | 1.000 | 97,43 |

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 97,43 m²
davon zu bewerten: 97,43 m²

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1a bezeichneten Wohnung im Kellergeschoss (Souterrain) links und dem Kellerraum Nr. 1a im Garagengebäude.

Einlegeblatt 1:

Die Teilungserklärung wurde wie folgt geändert:

1. Die PKW-Abstellplätze im Freien Nr. 4-15 sind einzelnen Einheiten zur Sondernutzung zugewiesen; der hier gebuchten Einheit der PKW-Abstellplatz Nr. 15.
2. Im Kellergeschoss wurden folgende Änderungen vorgenommen:
 - a) Die Garage Nr. 14 wurde in 3 Kellerräume (Nr. 1a, 2a, 3a) und in einen zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Vorflur umgewandelt.
 - b) An dem Vorflur besteht ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nr. 1a, 2a und 3a.
3. Das Stimmrecht wurde geändert. Gemäß Bewilligung vom 28. November 1991 eingetragen am 02. August 1993.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Zweite Abteilung: Eintragungen in der 2. Abteilung des Grundstücks werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

2.2**Baulasten**

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung March vom 10.10.2024 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.3**Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

Zu öffentlich rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

2.4**Miet-Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse**

Die zu bewertende Wohnung war zum Wertermittlungstichtag vermietet.

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

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1 City Basics

| Basics | |
|--------------------|-------------------------------|
| Bundesland | Baden-Württemberg, Land |
| Kreis | Breisgau-Hochschwarzwaldkreis |
| Regierungsbezirk | Freiburg, Regierungsbezirk |
| Einwohner | 265.792 (9.269) |
| Fläche | 1.378,00 km ² |
| Bevölkerungsdichte | 193 EW/km ² |
| PLZ-Bereich | 79232 |
| Gemeindeschlüssel | 08315132 |

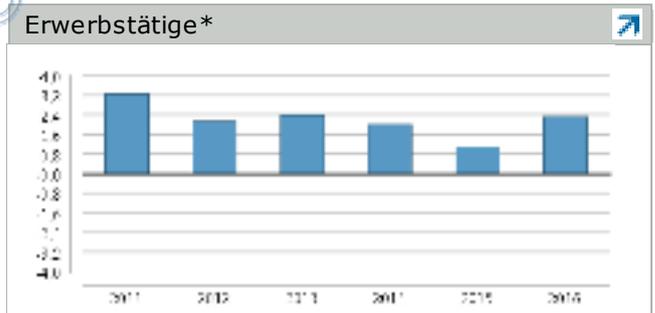
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

| Basics - Wirtschaftszahlen | |
|----------------------------|-------------|
| BIP (1) | 7.969.015 € |
| Arbeitslosenquote (2) | 3,40 % |
| Erwerbstätige (3) | 102.700 |

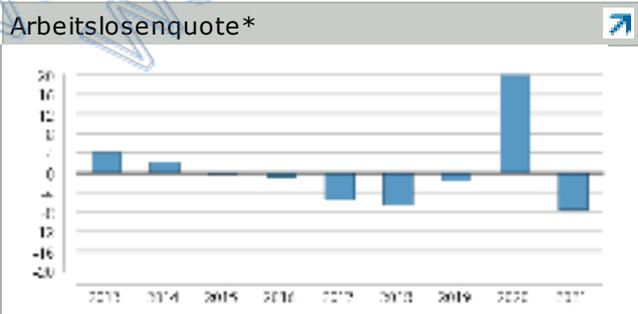
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

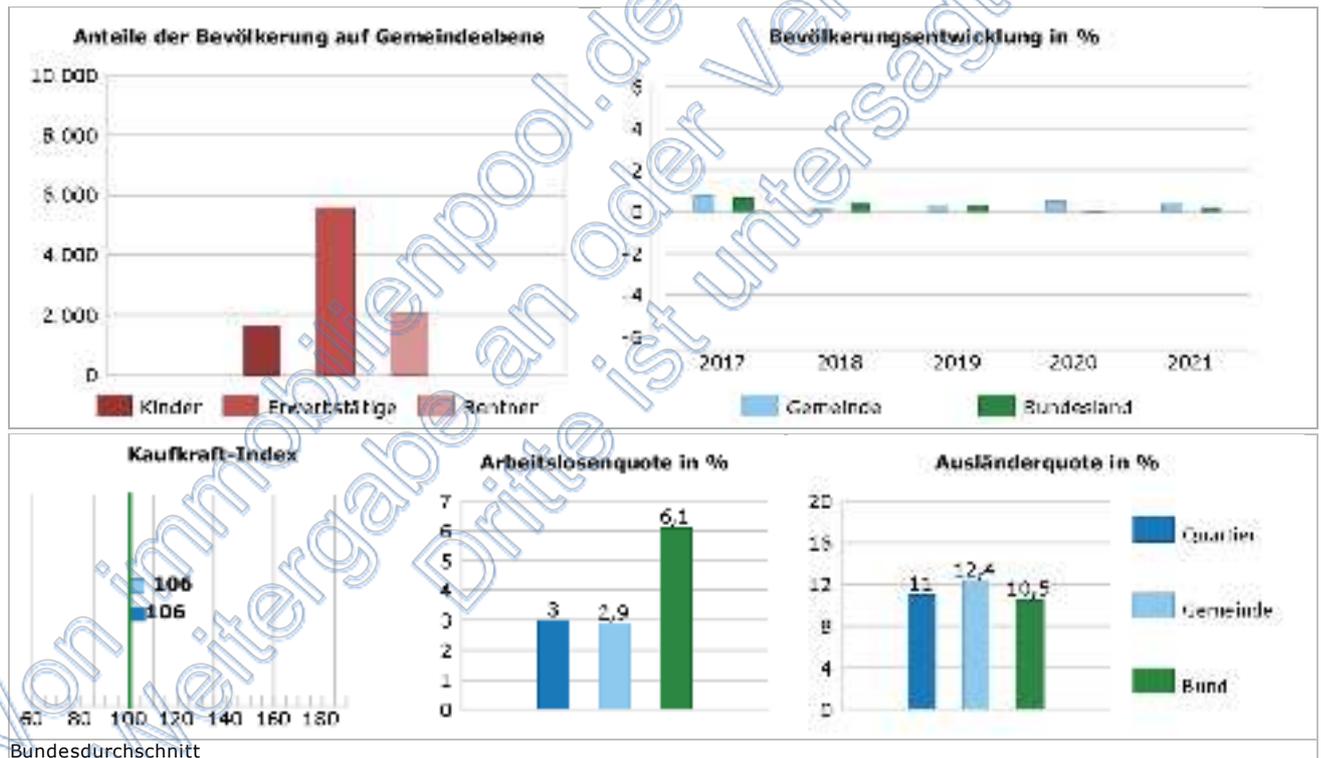
3.2 Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

| | |
|---|---|
| Bundesland | Baden-Württemberg |
| Kreis | Breisgau-Hochschwarzwald |
| Gemeindetyp | Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden |
| Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum) | Stuttgart (130,2 km) |
| Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie) | Emmendingen, Stadt (9,2 km) |

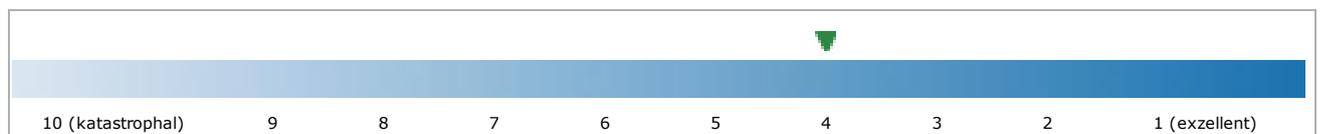
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

| | | | |
|----------------------|-------|--|--------|
| Einwohner (Gemeinde) | 9.269 | Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro | 27.908 |
| Haushalte (Gemeinde) | 4.094 | Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro | 27.954 |



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

3.2.1 Beschreibung Makrolage

Die Gemeinde March gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im Bundesland Baden-Württemberg. March zählt 9.342 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 4.361 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,14 Personen beträgt. March weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Freiburg. Das BBSR teilt March räumlich der Wohnungsmarktregion Freiburg im Breisgau zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde March auf 30 Personen. Damit weist March im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.841 bzw. 1.567 Personen und die Altersklassen 65+ und 18-24 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 132 bzw. 258 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 38,8% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 36,3% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 24,9% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Der größte Anteil mit rund 31,1% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,7% (Deutschland: 18,2%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 16,5% (Deutschland: 19,3%).

March weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 4.379 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.075 Einfamilienhäuser und 3.304 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 24,5% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) unterdurchschnittlich. Mit 26,1% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (20,7%) und 3 Räumen (17,7%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,59% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 151 Wohneinheiten.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2024) in March bei den EFH bei 6.289 EUR/m², bei den ETW bei 6.325 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 15,3 EUR/m² pro Monat bzw. 12,1 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald um 27,8% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 30,8%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 23,3% verändert.

3.3 Mikrolage

| | |
|--------------------------------|---|
| Wohnumfeldtypologie (Quartier) | Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gediegene ältere Einzelhäuser |
| Typische Bebauung (Quartier) | 1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt |

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

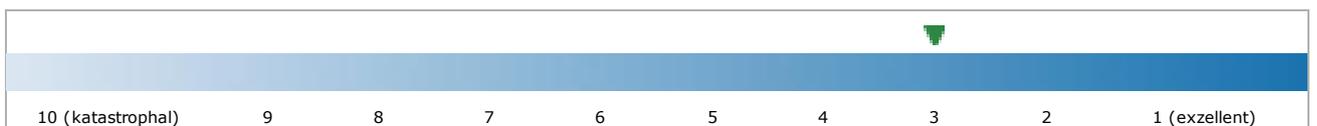
| | |
|--------------------------------------|--|
| nächste Autobahnanschlussstelle (km) | Anschlussstelle Freiburg-Nord (3,5 km) |
| nächster Bahnhof (km) | Bahnhof Hugstetten (2,9 km) |
| nächster ICE-Bahnhof (km) | Hauptbahnhof Freiburg (9,8 km) |
| nächster Flughafen (km) | Airport Lahr (32 km) |
| nächster ÖPNV (km) | Bushaltestelle Neuershausen Volksbank (0,1 km) |

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

| | | |
|--|----------------|-----------|
| | Allgemein_Arzt | (2,1 km) |
| | Zahnarzt | (1,2 km) |
| | Krankenhaus | (6,3 km) |
| | Apotheke | (1,2 km) |
| | EKZ | (10,3 km) |
| | Kindergarten | (0,3 km) |
| | Grundschule | (0,3 km) |
| | Realschule | (8,3 km) |
| | Hauptschule | (1,5 km) |
| | Gesamtschule | (9,7 km) |
| | Gymnasium | (6,3 km) |
| | Hochschule | (8,6 km) |
| | DB_Bahnhof | (2,9 km) |
| | Flughafen | (32,0 km) |
| | DB_Bahnhof_ICE | (9,8 km) |

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Hinterdorfstr. 7 in der Gemeinde March handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,5 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,8 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als defizitär zu beurteilen (1,8 von 5,0). Es befinden sich Schulen in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als gut (4,0 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 550 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 50 m entfernt, der nächste Wald rund 750 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 4,0 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 75 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 2,8 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,6 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 3,6 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 2,5 von 5,0).

3.5**Ortslage**

Das zu bewertende Grundstück liegt in westlicher Ortsrandlage des Orteils "Neuershausen", als Reihengrundstück an der Straße „Hinterdorfstraße“, einer ruhigen Anliegerstraße.

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

| | |
|------------------------------|--|
| Lagebeurteilung | Die Wohnlage kann als gut eingestuft werden. |
| Straßenzustand | Die das Bewertungsobjekt umgebenden Straßen sind endgültig ausgebaut und teilweise mit Gehwegen versehen. |
| Zuwegung | Die Erschließung erfolgt von der Straße "Hinterdorfstraße" aus. |
| Versorgung | Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung vorhanden. Elektrizitätsversorgung gegeben. |
| Entsorgung | Kanalanschluss |
| Erschließungsbeiträge | Das Grundstück ist straßenseitig erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind aufgrund der historischen Situation nicht zu erwarten. Weiteren Nachforschungen wurden von der Sachverständigen nicht angestellt. |
| Nachbarbebauung | Überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauungen |
| Grundstückszuschnitt | Polygone Form, annähernd eben, annähernd horizontal. |

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

| Baurecht | Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es ist baurechtlich nach § 34 BauGB einzustufen. | | | | | | |
|----------------------------|--|--------------------------|-------|---------------|---|----------------------|--------------------------|
| Ausnutzung | Das Grundstück ist entsprechend den Vorgaben die sich aus § 34 BauGB ergeben, bebaut. | | | | | | |
| Größe | <table><thead><tr><th>Flist. Nr.</th><th>Größe</th><th>MEA: 86/1.000</th></tr></thead><tbody><tr><td>6</td><td>1.133 m²</td><td>rd. 97,43 m²</td></tr></tbody></table> | Flist. Nr. | Größe | MEA: 86/1.000 | 6 | 1.133 m ² | rd. 97,43 m ² |
| Flist. Nr. | Größe | MEA: 86/1.000 | | | | | |
| 6 | 1.133 m ² | rd. 97,43 m ² | | | | | |
| Bodenbeschaffenheit | Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industriemüll o.ä., Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. | | | | | | |
| Überbauungen | Gemäß vorliegender Liegenschaftskarte sind keine Überbauungen ersichtlich. | | | | | | |

Von Immobilienpool.de bereitgestellt durch
Weitergabe an odenk
Dritte ist untersagt

4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Es können Abweichungen zu den nachfolgenden Beschreibungen und dargestellten Planausschnitten vorhanden sein. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

4.1 Gebäudekonzeption

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem, aus dem Baujahr um ca. 1975 stammenden, unterkellerten, 2-geschossigen Mehrfamilienhaus mit Dachgeschossausbau sowie einem Nebengebäude, bestehend aus drei Garagen nebst Abstellräumen zu den Wohnungen, bebaut. Um 1990 wurden im Kellergeschoss weitere Wohnungen ausgebaut. Das Grundstück ist nach WEG geteilt. Die Teilung ist vollzogen und in den jeweiligen Wohnungsgrundbüchern eingetragen. Hier zu bewerten ist das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1a im Kellergeschoss (Souterrain) nebst Kellerraum Nr. 1a im Garagengebäude. Im Gebäude befinden sich insgesamt 13 Wohnungen.



Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von Nord-Westen



Ansicht von Norden



Ansicht von Nord-Osten



Ansicht von Süd-Osten



Lageplan aus der Bauakte

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

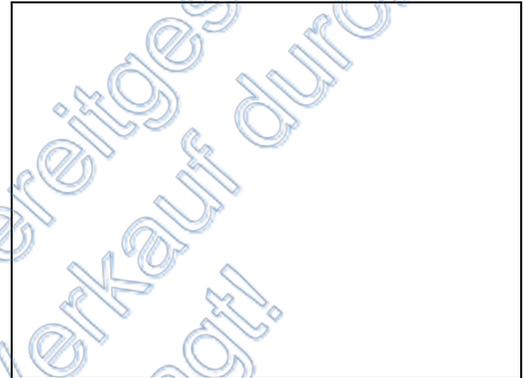
4.2

Nutzung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1a befindet sich unter der Hausnummer: Hinterdorfstraße 7, im Souterrain links. Es handelt sich um eine Zweizimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Badezimmer und Gäste-WC, mit insgesamt ca. 64,50 m² Wohnfläche. Der Abstellraum ist im Garagengebäude untergebracht. Die Wohnung ist himmelsrichtungsmäßig nach Süden und Osten ausgerichtet.



Kellerflur



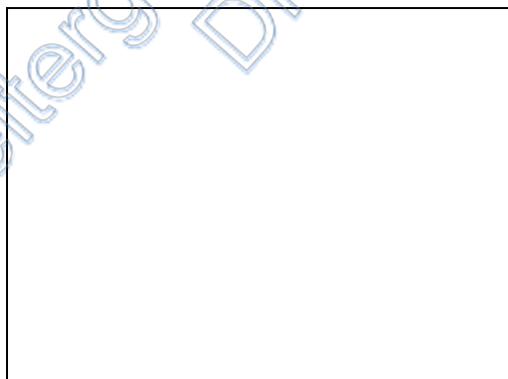
Küche



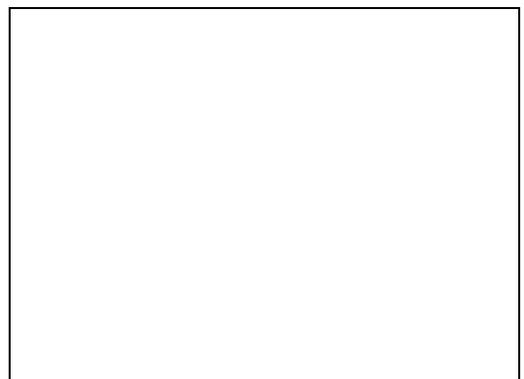
Wohn/Esszimmer



Wohn/ Esszimmer



Schlafzimmer



Küche

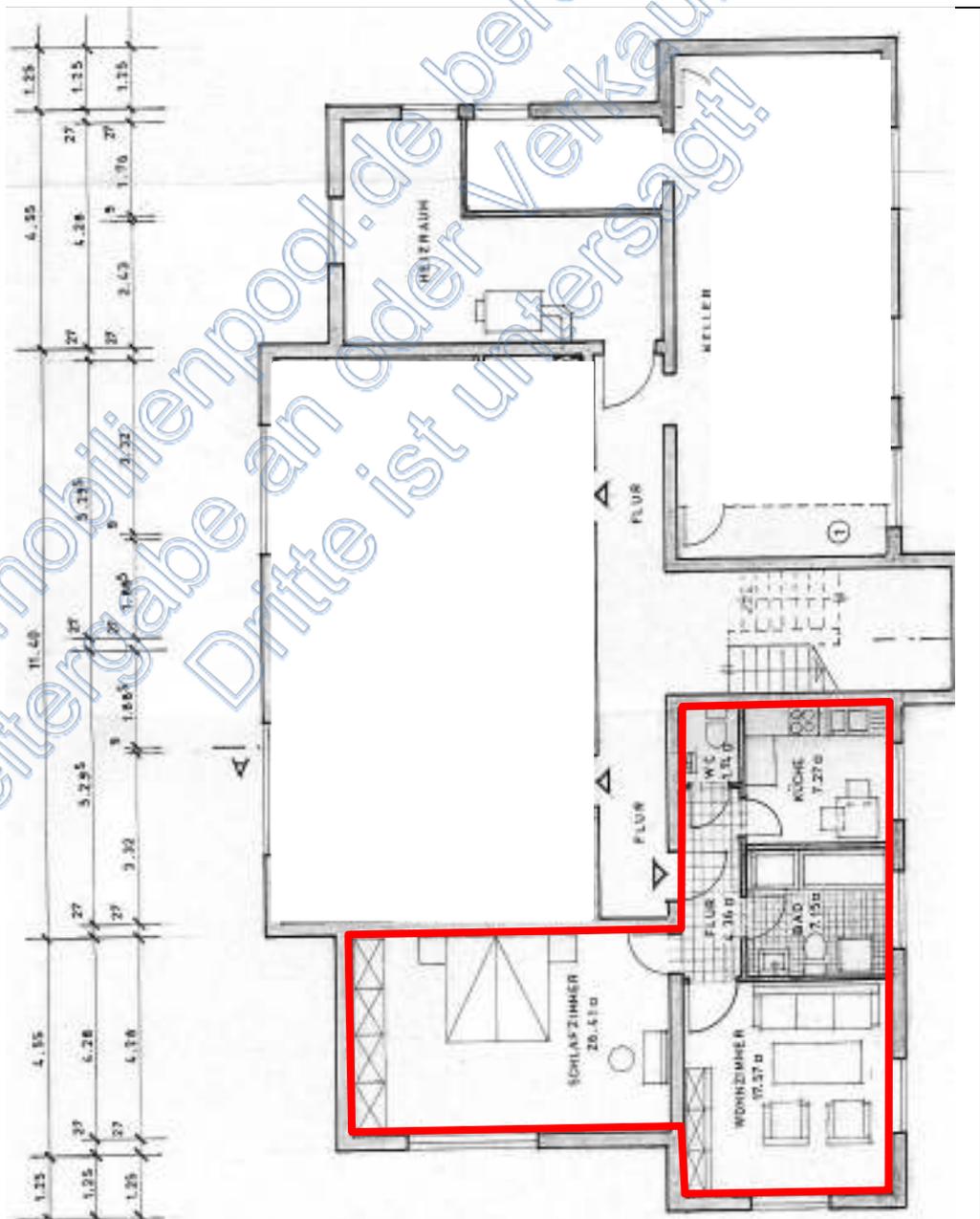
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Flur

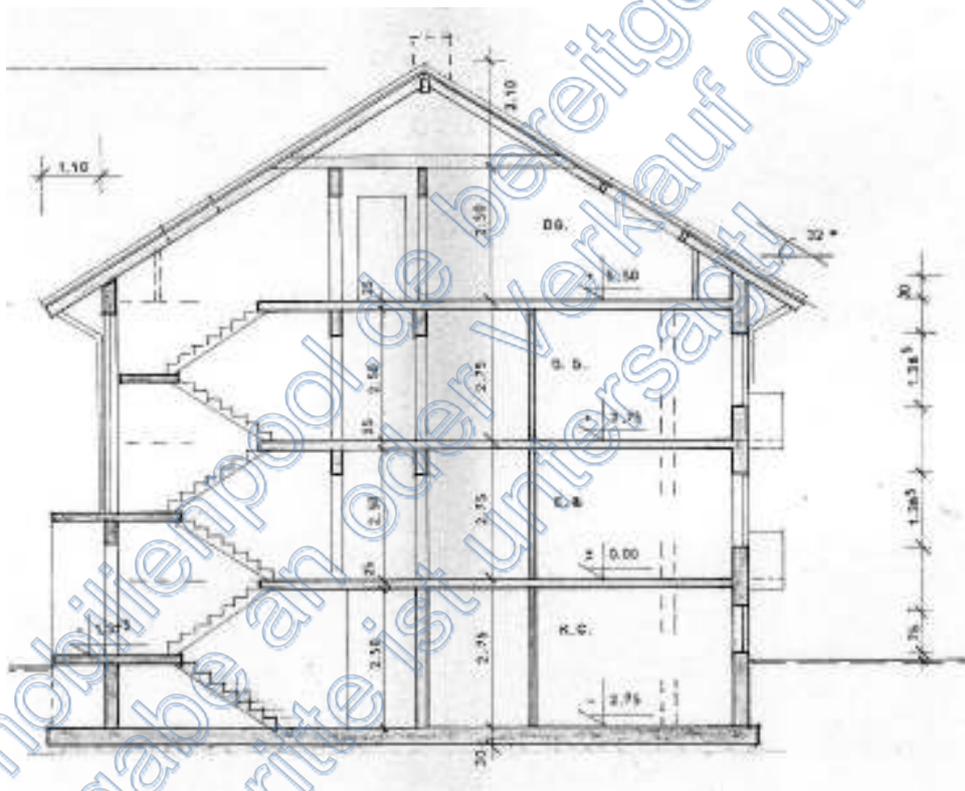


Flur



Grundriss Wohnung Nr. 1a aus der Bauakte

| | |
|-----------------------------|---|
| Baujahr | ca. 1975 |
| | Nutzungsänderung von Kellerräumen zu Wohnungen: ca. 1990 |
| Modernisierungen | Aktuell wird das Gebäude energetisch saniert |
| Anzahl der Geschosse | 2+DG |



Schnitt aus der Bauakte

Bauzahlen

Die Wohnfläche wurde den Angaben der Bauunterlagen sowie der Teilungserklärung entnommen. Sie wurde nicht durch örtliches Aufmaß überprüft. Maßabweichungen sind nicht auszuschließen. Sie beträgt demnach ca. 64,50 m²

4.3 Rohbau und Fassade

| | |
|---------------------------------|---|
| Fundamente | Streifen- und Einzelfundamente |
| Außenwände | Stahlbeton, Mauerwerk |
| Innenwände | Beton, Mauerwerk |
| Nichttragende Innenwände | Beton, Mauerwerk, Leichtbauwände |
| Decken | Betondecken |
| Treppen | Betontreppen mit Kunststeinwinkelstufen und Stahlgeländer |



Kellertreppe



Treppenhaus

| | |
|-------------------------|---|
| Fassaden | Verputzt und gestrichen |
| Dachkonstruktion | Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach |
| Dachdeckung | Falzziegel |
| Entwässerung | Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Balkon | ./. |

4.4 Ausbau

Gebäudeeingang

Zurückgesetzter Eingangsbereich; Haus-Eingangstür in Kunststoff-Ausführung mit Glaseinsatz und feststehendem, verglasten Seitenteil mit integrierter Briefkasten-Klingelanlage.



Gebäudezugang



Hauseingang

Fenster

Isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden

Türen

Holz- und Holzfertigtüren

Bodenbeläge

Vinyl, Fliesen

Wand- und Deckenbeläge

Verputz und gestrichen bzw. tapeziert. Sanitär- und Küchenbereiche mit Wandfliesenspiegel

Heizung

Gas-Zentralheizung (2000)

Warmwasserbereitung

Über Heizungsanlage

Sanitärinstallation

Gäste-WC mit WC und Waschbecken; Tageslicht Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC, Dusche



Gäste-WC



Badezimmer

| | |
|----------------------------|---|
| Elektroinstallation | Zeitgemäß, ausreichende Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen vorhanden |
| Aufzug | ./. |
| Außenanlagen | Alle Zufahrts-, Hof- und Fußwege überwiegend mit Verbundpflasterbelag |



Außenanlagen



Außenanlagen

Einfriedung Zaun, offen

Stellplätze Stellplätze für Anwohner und Besucher auf dem Grundstück vorhanden. Der zu bewertenden Wohnung ist der PKW-Abstellplatz im Freien Nr. 15 zugeordnet

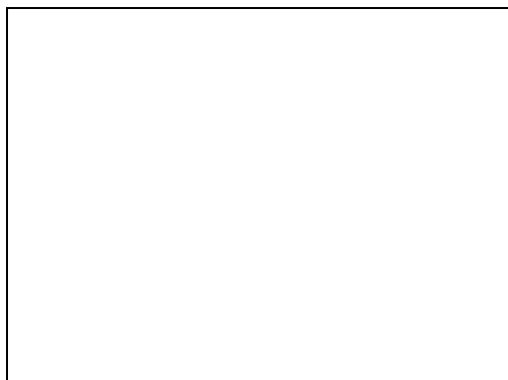
Garagen Reihengaragen mit Flachdach und Stahlschwingtoren; wobei eine Garage als "Kellerräume" für die Souterrain-Wohnungen genutzt wird.



Garagen



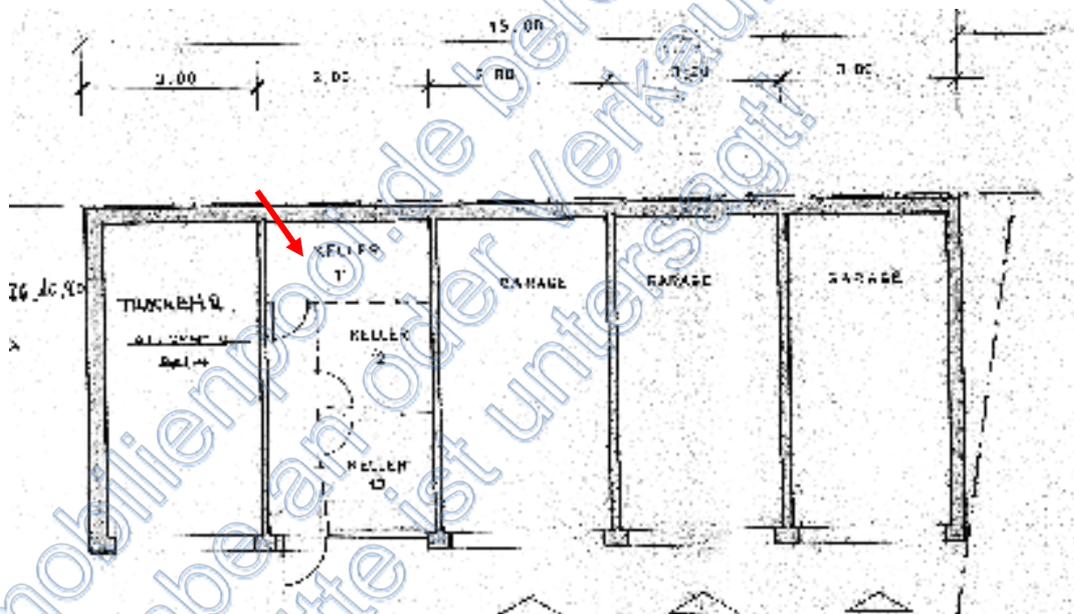
Abstellraum zur Wohnung



Abstellraum zur Wohnung



Abstellraum zur Wohnung

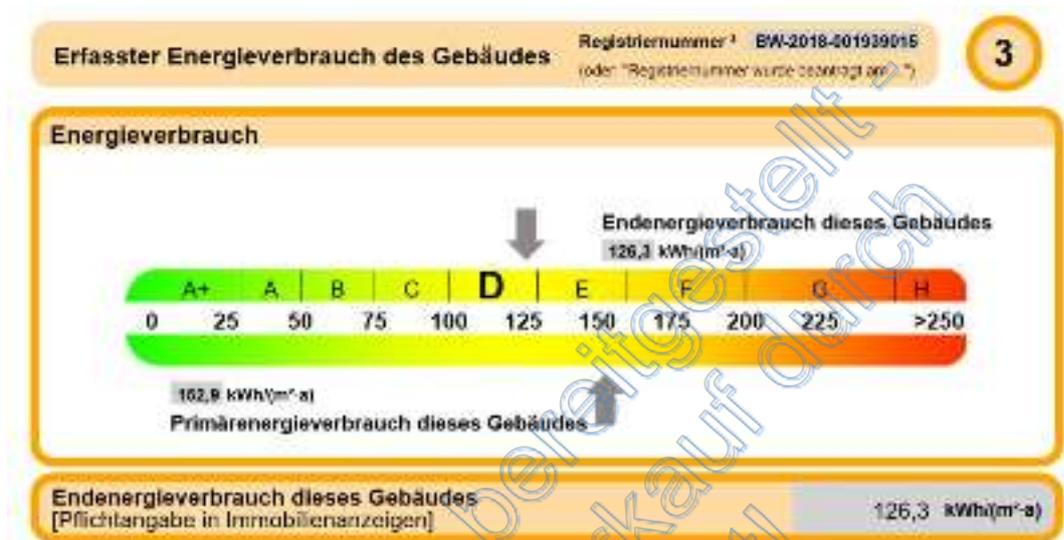


Grundriss Garagengebäude

Zubehör ./.

4.5 Energetische Eigenschaften

Für das Objekt liegt ein Energieausweis gem §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013 (EnEV) vor. Dieser gibt für das Gebäude einen Endenergieverbrauchskennwert von 126,3 kwh/ (m²*a) und einen Primärenergieverbrauchskennwert von 152,9 kwh/ (m²*a) an.



4.6 Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen zeigen - soweit im Rahmen dieser Ortsbesichtigung äußerlich erkennbar-, einen Baujahrs gemäß guten konstruktiven Zustand. Der Unterhaltungszustand ist ebenfalls gut.

4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmarkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

4.7.1 Baumängel/Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung waren im Bereich des Gemeinschaftseigentums sowie der zu bewertenden Wohnung visuell keine Baumängel oder Bauschäden feststellbar.

4.8 Gesamtbeurteilung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Souterrain eines Mehrfamilienhauses, in guter Wohnlage von March, im Ortsteil Neuershausen. Der bauliche und dekorative Zustand der baulichen Anlagen ist, soweit im Rahmen einer Begehung äußerlich feststellbar, dem Alter entsprechend, als gut zu bezeichnen. Die Gesamtanlage macht einen gepflegten Eindruck. Der Grundriss der zu bewertenden Wohnung ist zweckmäßig und entspricht auch heutigen Anforderungen an Wohnqualität.

5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV)

5.1 Definition

Der Verkehrswert 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 des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 8 ImmoWertV

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren

5.3.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 21-23 der ImmoWertV) dient in erster Linie zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei deren Transaktion es nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt. Es wird daher hauptsächlich im Eigenheimbereich Priorität bei der Wertermittlung finden. Der Sachwert setzt sich aus dem Zeitwert der Baulichkeit und dem Bodenwert zusammen. Es steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

5.3.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) basiert auf den marktüblich erzielbaren Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der für den Ertragswert maßgebliche Reinertrag ermittelt sich abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstückes aufwenden muss. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt.

Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Das Ertragswertverfahren stellt somit im Wesentlichen, insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinses, einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Es ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

5.3.3 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren (§§ 15-16 ImmoWertV) werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 4 und 5) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich neben der Ermittlung von Bodenwerten insbesondere zur Bewertung von Wohnungen. Eigentumswohnungen werden vorzugsweise mittels des Vergleichswertverfahrens, das heißt, durch den Vergleich der Kaufpreise mit ähnlichen Wohnungen hinsichtlich des Baujahrs, der Lage und Ausstattung etc. bewertet. Sie gelten als langfristig zweckgebundene Kapitalanlage und werden vornehmlich zur Eigennutzung oder auch zur Vermietung erworben.

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Eigentumswohnungen werden auf dem örtlichen Grundstücksmarkt überwiegend als Vergleichswertobjekte gehandelt. Da Eigentumswohnungen auch als Kapitalanlagen gelten und einer Vermietung zugeführt werden können, wird unterstützend zum Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren mit ortsüblichen Mieten sowie den gemäß des Gutachterausschusses Freiburg im Breisgau veröffentlichten Bewertungsparameter herangezogen.

Von Immobilien
Weitergabe an
Dritte ist
ausdrücklich
verboten

6. Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt

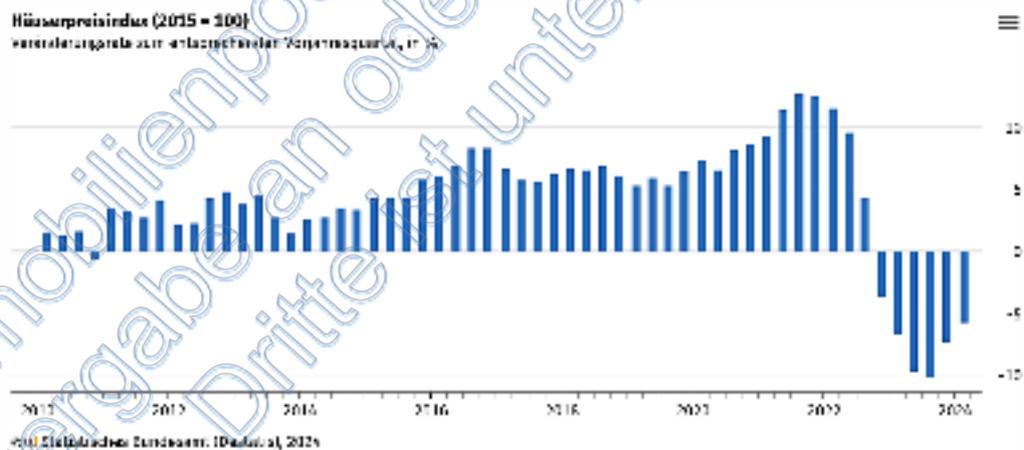
6.1 Preise für Wohnimmobilien - 1. Quartal 2024 (vorläufig)

- 5,7 % zum Vorjahresquartal
- 1,1 % zum Vorquartal

Preise für Wohnimmobilien, Jahr 2023 (vorläufig)

-8,4 % Jahresdurchschnitt 2023 gegenüber 2022

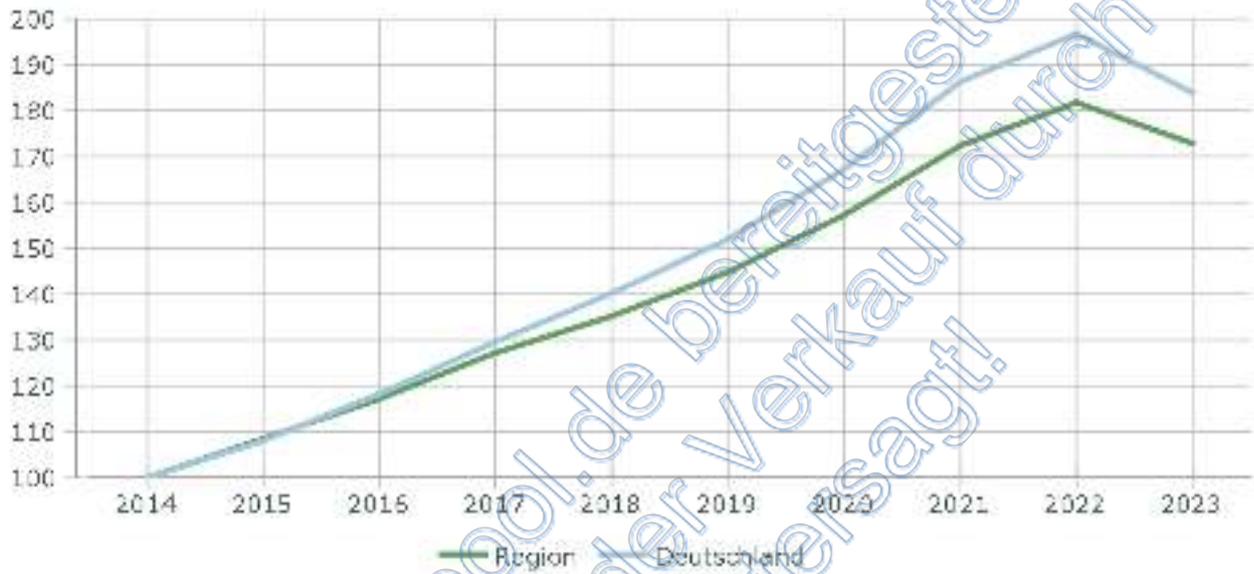
WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland waren auch im 1. Quartal 2024 rückläufig. Im bundesweiten Durchschnitt sanken sie um 5,7 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fielen die Preise damit sechs Quartale in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal. Im Vergleich zum 4. Quartal 2023 waren Wohnimmobilien im 1. Quartal 2024 durchschnittlich 1,1 % günstiger. Quelle: DStatis-Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 24 v. 21.06.2024



6.2 Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise

Preisindex für Eigentumswohnungen in Prozent

Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



| 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 100 | 108,4 | 117,2 | 127,1 | 135,1 | 144,7 | 157 | 172,2 | 181,7 | 172,8 |
| 100 | 107,9 | 118,3 | 129,4 | 140,1 | 151,9 | 167,1 | 186,3 | 196,7 | 183,9 |

Erläuterung zur Wertentwicklung

| | |
|-----------------------------|--|
| Wertentwicklung Region | Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 2584 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald berücksichtigt. |
| Wertentwicklung Deutschland | Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 603771 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung in Deutschland berücksichtigt. |

Mittlere Wertentwicklung pro Jahr in %

| | |
|-------------|--|
| Region | 6,3 |
| Deutschland | 7 |
| Bemerkung | Die mittlere Wertentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet. |

Informationen zu Daten

| | |
|--------|-------------|
| Quelle | on-geo GmbH |
| Stand | 2024 |

7. Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)

7.1 Allgemeines

Gemäß § 16 der Immobilienwertermittlungsverordnung, ist der Wert des Bodens vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Diese sind jedoch nur heranzuziehen, wenn keine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen vorliegt.

7.2 Vergleichspreise

Kaufpreise bebauter Grundstücke, die in Art, Größe, Lage und Nutzung mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar wären, stehen nicht zur Verfügung. Ein statistisch gesicherter Vergleichswert kann somit nicht ermittelt werden, weshalb für die Bewertung auf die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Bezug genommen wird. Auch wenn der Heranziehung von Vergleichspreisen der Vorrang vor dem Bodenrichtwertverfahren einzuräumen ist, stellt das Bodenrichtwertverfahren eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

7.3 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den m²- Grundstücksfläche. Des Weiteren sind insbesondere Lage, Art und Maß der tatsächlichen bzw. ggfs. realisierbaren baulichen Nutzung, Größe und Grundstückszuschnitt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit sowie Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB), hat für das Gebiet in dem das Grundstück liegt folgenden Bodenrichtwert zum 01.01.2023 bekannt gegeben: 420 €/m² ebf.



Quelle: boris.bw

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt March. Die Darstellung dieses Kartenbereichs kann durch den Anwender individuell beeinflusst werden, z.B. durch Ändern der Klickposition, des Zoommaßstabes oder des Auswahls der Hintergrundkarte.



Abbildung 2: Detailansicht Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

Erläuterung zum Bodenrichtwert

| Lage und Wert | |
|-------------------------------|--|
| Gemeinde | March |
| Gemarkungsname | Neuershausen |
| Gemarkungsnummer | 385293 |
| Bodenrichtwertnummer | 52930445 |
| Bodenrichtwert | 420 €/m² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2023 |
| Beschreibende Merkmale | |
| Bodenrichtwertkategorie | Erweiterter Ortskern |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragsrechtlicher Zustand | beitragsfrei |
| Art der Nutzung | gemischte Baufläche (auch: Baufläche ohne nähere Spezifizierung) |
| Fläche | 500 m² |

Tabelle 1: Richtwertdetails

7.4 Berücksichtigung von Abweichungen

§ 14 ImmoWertV

Aufgrund der Stichtagsdifferenz vom 01.01.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt eine Anpassung von gewählt 5% bezogen auf den Bodenrichtwert.

7.5 Bodenwert**Ausgangsdaten:**

| Band | Blatt | Lfd. Nr. BV | Gemarkung | WE / TE Nr. | Flur | Flurstück | Miteigentumsanteile | | Ant. Fläche m ² |
|------|-------|----------------|--------------|----------------|------|-----------|---------------------|--------|-------------------------------|
| | | | | | | | Anteil | Gesamt | |
| | 840 | 1 | Neuershausen | 1a | | 6 | 86 | 1.000 | 97,43 |

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

97,43 m²**davon zu bewerten:****97,43 m²**Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

| Grundstücksteifläche | | Hauptfläche | | Nebenfläche 1 | | Nebenfläche 2 | | rentier- lich* | Bodenwert EUR |
|----------------------|-----------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|-------------------|------------------|
| Nr. | Bezeichnung | m ² | EUR/m ² | m ² | EUR/m ² | m ² | EUR/m ² | | |
| 1 | Gebäude- u. Frei- fläche | 97,43 | 441,00 | | | | | Ja | 42.966 |

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)**42.966 EUR**

Richtwertanpassung:

Gebäude- u. Freifläche Bodenrichtwert: 420,00 EUR/m²
 Quelle: Boris.bw / Stand: 01.01.2023
 + 5,00% = 21,00 EUR/m² (Stichtagsdifferenz)
 = 441,00 EUR/m²

8. Ermittlung des Ertragswerts (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

8.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, insbesondere Mieten und Pachten zu ermitteln (Rohertrag). Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 19 ImmoWertV). Durch Umlagen gedeckte Kosten bleiben unberücksichtigt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

8.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. I.d.R. ist von einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand der Mietsache auszugehen. Der Wert von Instandsetzungsaufwendungen ist separat zu ermitteln.

8.3 Tatsächlich erzielter Rohertrag

Die zu bewertende Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Mietverträge wurden nicht zur Verfügung gestellt. Die Mieterin gab an, dass die monatliche Netto-Kalt-Miete 375.- € beträgt. Laut Einzelabrechnung der WEG-Verwaltung für das Jahr 2023, beträgt das Hausgeld 208.- €/Monat.

8.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Als marktüblich im Sinne § 17 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird.

8.5 Ongeo Vergleichsmieten

Eine Auswertung des Geoportals On-Geo GmbH ergab, dass sich die Marktmieten für vergleichbare Objekte in einer Spanne zwischen 10,29 bis 15,14 €/m² Wohnfläche bewegen. Als angemessener Wert wird **12,00 €/m²** angegeben. Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2023).

Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

8.6 Mietspiegel

Für die Gemeinde March gibt es keinen Mietspiegel. Gemäß des, von der Stadt Freiburg veröffentlichten Mietspiegels 2023/ 2024 liegt die Basis-Nettomiete für Wohnungen mit Wohnflächen von 64 m² bei 9,52 €/m² Wohnfläche, ggfs. mit Zu- oder Abschlägen in Abhängigkeit von Lage, Baujahr und Ausstattung.

8.7.1 Besonderheiten bei Zwangsversteigerungsobjekten

Neben den gewöhnlichen mietvertraglichen und gesetzlichen Kündigungsfristen, gewährt der § 57a ZVG dem Ersteher einer Mietwohnung nach der Zwangsversteigerung ein **Sonderkündigungsrecht**, als zusätzliches Kündigungsrecht, das **neben** den gewöhnlichen mietvertraglichen und gesetzlichen Kündigungsfristen besteht. Der Ersteher hat dann die Wahl, das Sonderkündigungsrecht zu nutzen oder ganz regulär unter Einhaltung der normalen Kündigungsfristen zu kündigen. Will der Ersteher sein Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG in Anspruch nehmen, muss er den Mieter **zum ersten zulässigen Termin kündigen**. Der erste zulässige Termin berechnet sich von der Wirksamkeit des Zuschlags an (§ 89 ZVG). Auf die Rechtskraft des Zuschlages kommt es nicht an. Mit dem Zuschlag im Zwangsversteigerungstermin durch den Rechtspfleger wird der Ersteher Eigentümer und die Frist des Sonderkündigungsrechts beginnt.

Auch wenn der Ersteher als neuer Eigentümer das Sonderkündigungsrecht in Anspruch nimmt, steht dem Mieter der Mietwohnung der normale Kündigungsschutz zu. Deshalb kann der Ersteher das Mietverhältnis über Wohnraum nur kündigen, wenn ein **berechtigtes Interesse** an der Kündigung geltend macht (§ 573 BGB). In der Regel wird dies Eigenbedarf sein.

8.7.2 Marktüblich erzielbarer Ertrag bezogen auf das Bewertungsobjekt

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen, wird für die Wohnung eine nachhaltig/- marktübliche Miete von rd. 11,00.- €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Der Außenstellplatz kann mit 30.- €/Monat in Ansatz gebracht werden.

8.7.3 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Vertragsmiete liegt weit unterhalb der Marktmiete. Sofern der Mietvertrag keine Vereinbarung zu einer Mieterhöhung in Form von Staffel- oder Indexmiete festlegt, kann der Vermieter gemäß § 558 BGB „die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen“.

In Baden-Württemberg kann gemäß § 558 BGB eine Anpassung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgen. Die Mieterhöhung ist durch die sogenannte Kappungsgrenze beschränkt. Danach darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht mehr als um 20% erhöhen, § 558 Abs. 3 BGB. Durch das Mietrechtsänderungsgesetz 2012, in Kraft getreten am 20.04.2013 (BGB. I 831), haben die Gemeinden die Möglichkeit erhalten, durch Rechtsverordnung diese Kappungsgrenze auf 15% herabzusetzen, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren von den Landesregierungen bestimmt sind. Die reduzierte Kappungsgrenze gilt in vielen Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg.

8.7.4 Underrent

Um den Verkehrswert korrekt zu ermitteln, wird die Differenz zwischen der tatsächlichen und der marktüblichen Miete über die verbleibende Mietdauer kapitalisiert. Dabei wird die Kappungsgrenze der Kommune berücksichtigt, die besagt, dass die Miete alle drei Jahre um maximal 15 bis 20 Prozent erhöht werden darf. Diese schrittweisen Erhöhungen können dazu führen, dass es viele Jahre dauert, bis die Miete an das Marktpreisniveau angepasst ist. Die **Summe der zukünftigen Mindererlöse wird abgezinst** und vom Ertragswert abgezogen.

8.8 Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, insbesondere Mieten und Pachten zu ermitteln (Rohertrag). Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 19 ImmoWertV). Durch Umlagen gedeckte Kosten bleiben unberücksichtigt.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten der Vermieter, die nicht als sogenannte Umlage- oder Nebenkosten neben der Miete an den Mieter weitergegeben werden, werden in Anlehnung an die Erfahrungssätze die sich aus der Ertragswertrichtlinie sowie der Betriebskostenverordnung ergeben in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Dringend notwendige Instandsetzungen hingegen beeinflussen den Verkehrswert unmittelbar und werden unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in Höhe der ermittelten Kosten berücksichtigt.

Die Ertragswertrichtlinie gibt für die laufenden Instandhaltungskosten in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) im Jahr 2023 bei Wohnnutzung einen Ansatz von 13,80 €/m² Mietfläche vor.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Die EW-Richtlinie nennt einen Ansatz von 2 v.H. bei Wohnnutzung. Das Mietausfallwagnis wird demzufolge mit **2 % des Rohertrags** bewertet.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen Kosten für die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und –durchführung. Der Kostenansatz hat unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfolgen. Die EW-Richtlinie nennt einen Ansatz von **351 €/Jahr** für Eigentumswohnungen.

8.9 Gesamtnutzungsdauer

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (regelmäßig und fortdauernd) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus Bauweise, Bauart, Konzeption und Nutzung.

Der Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer Mehrfamilienhäuser:
nach ImmoWertV 21: 80 Jahre

8.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes wird in erster Linie von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bestimmt, die dem zu bewertenden Objekt am Wertermittlungsstichtag noch beizumessen ist. Sie errechnet sich i.d.R. aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Baualter. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass evtl. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können. Das Modell ist bei allen Gebäudearten die lineare Alterswertminderung.

Die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Nummer 4.3.2 und Anlage 4 der SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 der EW-RL.

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Wertermittlungsstichtag: | November 2024 |
| Baujahr/ Fertigstellung | 1975 |
| Alter des Gebäudes: | 49 Jahre |
| Übliche GND : | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer rechnerisch: | 31 Jahre |
| Rstnutzungsdauer modifiziert*: | 40 Jahre |

*Modernisierungen

8.11 Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, gem. § 8 ImmoWertV, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblichen Erträge erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt ein Sicherheitsabschlag von 10% bezogen auf den ermittelten Ertragswert.

8.12 Liegenschaftszinssatz

8.12.1 Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens aus geeigneten Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge zu ermitteln (analog § 14 Absatz 3 ImmoWertV).

8.12.2 Auswertungen über die Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum als empirische Werte des Verhältnisses "Jahresreinertrag zu Kaufpreis" kann der Gutachterausschuss March nicht zur Verfügung stellen.

Empfehlungen des IVD zu Liegenschaftszinssätzen:
Eigentumswohnungen zwischen 1,5 und 4,5%

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objekts, der Wohnlage, Wohnungsgröße, und Ausstattung, insbesondere aber unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt, kann der Liegenschaftszinssatz mit 2,5% als grundstücksmarktkonform der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt werden.

8.13 Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird als Jahresbetrag einer Zeitrente angesehen und entsprechend kapitalisiert. Der bei der Kapitalisierung jeweils anzuwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem zugrunde zu legenden Liegenschaftszinssatzes, sowie der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

| Gebäude | | Wohnen | | Gewerbe | |
|---------|-------------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
| Nr. | Bezeichnung | Fläche (m ²) | RoE (EUR) | Fläche (m ²) | RoE (EUR) |
| 1 | ETW Nr. 1a | 64,5 | 8.514 | | |
| 2 | Stellplatz | | 360 | | |
| | | Σ 64,5 | Σ 8.874 | Σ | Σ |

| | |
|---------------------------------|---------------------------|
| WNFI. (gesamt) | 64,5 m² |
| Anteil Wohnen zur Gesamtfläche | 100 % |
| Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche | 0 % |
| Jahresrohertrag (gesamt) | 8.874 EUR |

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

| Nutzung | | | RND | Zins | Einheiten | Fläche | Miete [EUR/m ² (Stk.)] | | RoE | Bodenverzins. |
|------------|------------------------|----------------------------|-----|------|-----------|--------|-----------------------------------|----------------|-------|---------------|
| in Gebäude | | Jahre | | | | | % | m ² | | |
| | Nutzung / Beschreibung | | | | | | | | | |
| w | 1 | Wohnen | 40 | 2,50 | 1 | 64,50 | 5,80 | 11,00 | 8.514 | 1.031 |
| w | 2 | Stellplätze außen (Wohnen) | 32 | 2,50 | 1 | | | 30,00 | 360 | 44 |

n = Wohnen, g = Gewerbe \varnothing 40 \varnothing 2,50 Σ 1 Σ 64,50 Σ 8.874 Σ 1.075

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

| Nutzung | | | Instandhaltung | | Verwaltung | | MAW | Sonstiges | | Summe |
|------------|------------------------|----------------------------|--------------------|------|------------|-------|-------|--------------------|--------------------|-------|
| in Gebäude | | | EUR/m ² | % HK | EUR/Stk. | % RoE | % RoE | CO ₂ | EUR/m ² | % RoE |
| | Nutzung / Beschreibung | /Stk. | EUR/m ² | | | | | EUR/m ² | /Stk. | |
| w | 1 | Wohnen | 13,80 | | 351,00 | 4,12 | 2,00 | | | 16,59 |
| w | 2 | Stellplätze außen (Wohnen) | 31,00 | | 46,00 | 12,77 | 2,00 | | | 23,61 |

w = Wohnen, g = Gewerbe \varnothing 16,88

Die **Mietverträge** zeigen sich wie folgt:

| Nr. | Mieter | Nutzung | Einh. Stk. | Fläche m ² | Miete* EUR / Monat | Mietvertrag Art | Vertragsende | Bemerkungen |
|-----|--------|---------|------------|-----------------------|--------------------|-----------------|--------------|-------------|
| | | Wohnen | 1 | 64,50 | 375,00 | | | |

* vertraglich vereinbarte Miete Σ 64,50 Σ 375,00 \varnothing Jahre

Aus den o. g. Mietverträgen lassen sich folgende Barwerte für **Over- / Underrents** ermitteln:

| für Mietvertrag | Zeitraum | | | Änderung % | Vertragsmiete | | Mietdiff. EUR / Jahr | Zins % | Barwert EUR |
|-----------------|------------|------------|-------|------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|--------|-------------|
| | von | bis | Jahre | | EUR/m ² (Stk.) / Monat | EUR / Monat | | | |
| | 06.11.2024 | 31.12.2024 | 0,15 | 0,00 | 5,81 | 375,00 | -4.014 | 2,50 | -596 |
| | 01.01.2025 | 31.12.2027 | 3,00 | 20,00 | 6,97 | 450,00 | -3.114 | 2,50 | -8.847 |
| | 01.01.2028 | 31.12.2030 | 3,00 | 20,00 | 8,36 | 540,00 | -2.034 | 2,50 | -5.371 |
| | 01.01.2031 | 31.12.2033 | 3,00 | 20,00 | 10,03 | 648,00 | -738 | 2,50 | -1.810 |

Σ -16.624

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

| Nutzung | | | Rohertrag | Bewirt.-kosten | Reinertrag | Bodenverzins. | Gebäude-reinertrag | Barwert-faktor | Barwert |
|-------------------------|---|----------------------------|-----------|----------------|------------|---------------|--------------------|----------------|-----------|
| | | | | | | | | | |
| in Gebäude | | | | | | | | | |
| | | Nutzung / Beschreibung | | | | | | | |
| w | 1 | Wohnen | 8.514 | 1.413 | 7.101 | 1.031 | 6.070 | 25,1027 | 152.373 |
| w | 2 | Stellplätze außen (Wohnen) | 360 | 85 | 275 | 44 | 231 | 21,8491 | 5.047 |
| n = Wohnen, g = Gewerbe | | | Σ 8.874 | Σ 1.498 | Σ 7.376 | Σ 1.075 | Σ 6.301 | | Σ 157.420 |

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

157.420 EUR

+ Bodenwert

42.966 EUR

vorläufiger Ertragswert

200.386 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

± Over-/Underrents

Underrent

(siehe Abschnitt Over-/Underrents)

-16.624 EUR

- Sonstige Wertabschläge

Sonderumlagen Sanierung*

6.357 EUR

Ertragswert

177.405 EUR

*Laut Mitteilung der WEG-Verwaltung sind für die energetische Sanierung Sonderumlagen fällig, die vom Schuldner noch nicht getilgt wurden. Dies belaufen sich auf rd. 6.357 € und müssen wertmindernd berücksichtigt werden.

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

9. Ermittlung des Vergleichswerts (§15 ImmoWertV)

Der Verkehrswert von Wohnungseigentum ist vorzugsweise im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

9.1 Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

Vergleichspreise:

(1) Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§§ 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 7 ImmoWertV).

(2) Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

Ableitung von Vergleichspreisen:

(1) Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

(2) Die Auswahlkriterien für die Kaufpreise und die vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die verwendeten Kaufpreise und die zur Anpassung verwendeten Daten sind mit Quellenangaben aufzuführen.

Herkunft der Kaufpreise und Daten:

(1) Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

(2) Geeignete Kaufpreise oder Daten aus anderen Quellen sollen verwendet werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität, Vollständigkeit der Beschreibung der Vergleichsgrundstücke und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

9.2 Ongeo Verkaufspreise für Wohnimmobilien

9.2.1 Informationen zur Lage – Vergleichspreise Objektangaben:

| | |
|---|----------------------|
| Objektart | Eigentumswohnung |
| Wohnfläche | 64 |
| Grundstücksfläche | 1.133 m ² |
| Baujahr | 1975 |
| Ausstattung | normal |
| Zustand | durchschnittlich |
| Mindestangebote | 6 |
| Angemessener Wert [EUR/m ²] | 2.591,00 |

Preisspanne [EUR/m²] **2.237,00 bis 3.001,00**

Es wurden 2599 Objekte im Umkreis von 9,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2024). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu einem dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

| | |
|-----------|--|
| Bemerkung | <ul style="list-style-type: none"> - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79232), Baujahr 1975, Wohnfläche 70 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2.071 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79232), Baujahr 1975, Wohnfläche 65 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1.769 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79232), Baujahr 1975, Wohnfläche 110 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3.045 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79232), Baujahr 1974, Wohnfläche 100 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1.760 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79232), Baujahr 1973, Wohnfläche 230 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2.130 €/m² |
| Quelle | on-geo GmbH |
| Stand | 2024 |

9.3 Vergleichsobjekte vdp Research

9.3.1 Definition

Die vdpResearch ist die Immobilienmarktforschungsgesellschaft des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken. Sie beschäftigt sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht intensiv mit der Analyse, Bewertung und Prognose von Immobilienpreisen. Kernstück der Tätigkeiten ist die in Deutschland einzigartige Transaktionsdatenbank, in die mittlerweile fast 600 Kreditinstitute vierteljährlich Transaktionsdaten aus ihrem Immobilienfinanzierungs-Geschäft einliefern. Die Datenbank der vdpResearch, die seit 2004 geführt wird, bietet zu transagierten Immobilien statistisch auswertbare Informationen. Die Datenerfassung erfolgt dabei in den teilnehmenden Instituten bei der Erstellung von Markt- bzw. Beleihungswertgutachten im Rahmen der Vergabe von Realkrediten.

Diese Gutachten, die von öffentlich bestellten und zertifizierten Immobiliengutachtern oder besonders geschulten Bankmitarbeitern erstellt werden, umfassen neben dem Kaufpreis und dem Kaufpreisdatum Informationen zur Makro- und Mikrolage der Immobilie, zu ihrem Alter und ihrer **Ausstattung sowie zu anderen preisbeeinflussenden Variablen**. Bei den vdpResearch Vergleichsobjekten handelt es sich um **realisierte Kaufpreise** aus der vdpResearch-Transaktionsdatenbank.

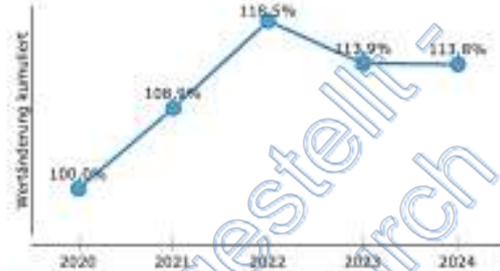
| Vergleichspreise Württem | |
|--------------------------|--|
| Vorschlagswert (Spanne) | 2.970 (2.520 - 3.420) €/m ² |
| Quelle | vdpResearch GmbH, on-geo GmbH Stand: siehe Stichtag bei Lieferung |
| Bemerkungen | Auswertungszeitraum letzte zwölf Quartale Einwohner: 9342; Veränderung zum Vorjahr in %: 0,79; Arbeitslosenquote: 3,1%; Ver.zum Vorj.in %: -0,3; Stand: EW-31.12.2022; ALQ-Ø 2022; Kreis/kfr.Städte Ebene |

| Vergleichsobjekte | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------|-------|---------|------------------|------------------|----------------------------------|------------------|
| Objektart | WF [*] [m] | GSF [*] [m ²] | Bauj. Jahr | PLZ | Lage | Zustand | Ausstat- tung | Kaufpreise ^{**} Jahr | C/m ² |
| Eigentumswohnung | 80 | k.A. | 1977 | 79232 | Mittel | Durchschnittlich | Mittel | 2024 | 2.838 |
| Eigentumswohnung | 77 | k.A. | 1974 | 79232 | Mittel | Durchschnittlich | Mittel | 2022 | 3.270 |
| Eigentumswohnung | 70 | k.A. | 1971 | 79232 | Mittel | Durchschnittlich | Mittel | 2021 | 2.819 |
| Eigentumswohnung | 75 | k.A. | 1973 | 79232 | Mittel | Durchschnittlich | Mittel | 2021 | 2.908 |
| Eigentumswohnung | 70 | k.A. | 1980 | 79232 | Einfach | Durchschnittlich | Mittel | 2021 | 3.071 |

* WF = Wohnfläche, GSF = Grundstücksfläche

** Kaufpreise der vdpResearch-Transaktionsdatenbank mit Anpassungen an Preisentwicklung

Historische Preisentwicklung
(im PLZ-Gebiet)



Preistrend (für Kreis bzw. kreisfreie Stadt): ↗ Leicht positiv

| Vergleichspreise | |
|---|---|
| Vorschlagswert Carport (Spanne) | 4.500 (3.830 - 5.180) € |
| Vorschlagswert Garage (Spanne) | 9.000 (7.650 - 10.350) € |
| Vorschlagswert Außenstellplatz (Spanne) | 3.500 (2.980 - 4.030) € |
| Vorschlagswert Innenstellplatz (Spanne) | 11.500 (9.780 - 13.230) € |
| Quelle: | vdpResearch GmbH, on-geo GmbH Stand: siehe Stichtag bei Lieferung |
| | Auswertungszeitraum letzte zwölf Quartale |

10. Zusammenstellung der Vergleichsdaten

| Punkt | Auswahlverfahren | Preis/m ² |
|-------|-------------------------|----------------------|
| 9.2 | On Geo Vergleichspreise | 2.591 € |
| 9.3 | VDP-Kaufpreise | 2.970 € |
| | Mittelwert | 2.781 € |

Der Vergleichswert kann, unter Würdigung aller herangezogenen Vergleichsparameter, mittels des ermittelten Durchschnittspreises, mit rd. 2.800 €/m² Wohnfläche, als am wahrscheinlichsten grundstücksmarktkonform angesetzt werden. Für den Außenstellplatz sind 3.500 € marktüblich. Dies wird auch durch den unter Punkt 8. ermittelten Ertragswert plausibilisiert.

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

| Objekt | Einh. | WNFI. | Kaufpreis | Werte [EUR/m ² (Stk.)] | | | Verkehrswert |
|------------|-------|-------|-----------|-----------------------------------|-------|--------|--------------|
| | | | | von | bis | Mittel | |
| ETW Nr. 1a | 1 | 64,50 | | 2.237 | 3.420 | 2.828 | 180.600 |
| Stellplatz | 1 | | | | | 3.500 | 3.500 |

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

| | |
|---|--------------------|
| vorläufiger Vergleichswert | 184.100 EUR |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| - Sonstige Wertabschläge | |
| Sonderumlagen Sanierung | 6.357 EUR |
| Vergleichswert | 177.743 EUR |

11. Verkehrswert

11.1 Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

11.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis, ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Der Vergleichswert wurde mit zum Wertermittlungstichtag grundstücksmarktgerechten Eingangsgrößen ermittelt.

11.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: March-Neuershausen, Flst. Nr. 6 mit 1.133 m² (hier MEA 86/1.000), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1a bezeichneten Wohnung im Kellergeschoss (Souterrain) und Kellerraum im Garagengebäude, geschätzt auf:

178.000.- €

(Einhundert Achtundsiebzig Tausend Euro)

Freiburg, den 13. November 2024

.....
Die Sachverständige
Dipl.- Ing. Bianca Metzger
Immobilienökonom (ebs)