

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)  
svbmetzger@t-online.de

# GUTACHTEN

**Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB**



|                                      |                                                                  |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Auftraggeber:</b>                 | <b>Amtsgericht Freiburg</b>                                      |
| <b>Beschluss:</b>                    | <b>791 K 66/23</b>                                               |
| <b>Ort:</b>                          | <b>79112 Freiburg im Breisgau</b>                                |
| <b>Straße:</b>                       | <b>Am Neugraben 72</b>                                           |
| <b>Objektart:</b>                    | <b>Einfamilien-Stadtendhaus (Reihenendhaus) nach WEG geteilt</b> |
| <b>Verkehrswerte:</b>                | <b>604.000.- €</b>                                               |
| <b>Wertermittlungsstichtag:</b>      | <b>31. Juli 2024</b>                                             |
| <b>Qualitätsstichtag:</b>            | <b>31. Juli 2024</b>                                             |
| <b>Gutachtenerstattungsstichtag:</b> | <b>08. August 2024</b>                                           |
| <b>Fertigung:</b>                    | <b>Nr. 1/2</b>                                                   |

## Inhaltsübersicht

|     | Beschreibung                                  | Seite |
|-----|-----------------------------------------------|-------|
|     | Übersicht der Ansätze und Ergebnisse          | 3     |
| 1.  | Grundlagen der Wertermittlung                 | 4-6   |
| 2.  | Gegenstand der Wertermittlung                 | 7-9   |
| 3.  | Beschreibung des Grundstücks                  | 10-18 |
| 4.  | Beschreibung der baulichen Anlagen            | 19-30 |
| 5.  | Wahl des Wertermittlungsverfahrens            | 31-32 |
| 6.  | Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt | 33-34 |
| 7.  | Ermittlung des Bodenwerts                     | 35-36 |
| 8.  | Ermittlung des Sachwerts                      | 37-41 |
| 9.  | Ermittlung des Ertragswerts                   | 42-45 |
| 10. | Verkehrswert                                  | 46    |

## 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.

## Anmerkung für das Gericht

- Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- Es gibt einen Verwalter
- Mieter sind vorhanden
- 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 GEG liegt vor

## Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

|           |              |       |            |                     |                       |                                                       |
|-----------|--------------|-------|------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|
|           |              |       |            |                     |                       | 1. [REDACTED]                                         |
|           |              |       |            |                     |                       | - Anteil 1/2 -                                        |
|           |              |       |            |                     |                       | 2. [REDACTED]                                         |
|           |              |       |            |                     |                       | - Anteil 1/2 -                                        |
|           |              |       |            |                     |                       | Eigentümer/in                                         |
|           |              |       |            |                     |                       | Grundbuchauszug vom                                   |
|           |              |       |            |                     |                       | Amtsgericht                                           |
|           |              |       |            |                     |                       | Grundbuch von                                         |
| Lfd. Nr.: | WE / TE Nr.: | Flur: | Flurstück: | Anteil Miteigentum: | Miteigentum (gesamt): | 16.11.2023<br>Emmendingen<br>Opfingen<br>Ant. Fläche: |
| 1         | 1            |       | 11392/4    | 1                   | 4                     | 64,75 m²                                              |
| 1         | 1            |       | 11392/5    | 1                   | 4                     | 45,25 m²                                              |
| 1         | 1            |       | 11392/6    | 1                   | 4                     | 70,00 m²                                              |
| 1         | 1            |       | 11392/7    | 1                   | 4                     | 9,00 m²                                               |

### Grundstückskennzahlen

|                                                                        | Hauptfläche:<br>m² x EUR/m² | +      | Nebenfläche 1:<br>m² x EUR/m² | + | Nebenfläche 2:<br>m² x EUR/m² | rentierl.<br>Anteil: | Bodenwert:  |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------|-------------------------------|---|-------------------------------|----------------------|-------------|
| Gebäude- und Freifläche                                                | 18<br>9                     | 780,00 |                               |   |                               | Ja                   | 147.420 EUR |
| Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile) |                             |        |                               |   |                               |                      | 189,00 m²   |
| davon zu bewerten                                                      |                             |        |                               |   |                               |                      | 189,00 m²   |

### Gebäudekennndaten

|               | Baujahr: | GND:     | RND:     | Gebäudemaß / Anzahl: |
|---------------|----------|----------|----------|----------------------|
| Reihenendhaus | 2012     | 80 Jahre | 68 Jahre | 254,40               |

### Nutzungsübersicht

|                | Wohnfläche: | Nutzfläche: |
|----------------|-------------|-------------|
| Reihenendhaus  | 150 m²      | 0 m²        |
|                | Σ 150 m²    | Σ 0 m²      |
| WNFI. (gesamt) |             | 150 m²      |

### Verfahrenswerte

|             |             |
|-------------|-------------|
| Bodenwert   | 147.420 EUR |
| Sachwert    | 603.644 EUR |
| Ertragswert | 605.754 EUR |

### Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

#### Ableitung vom Sachwert

**604.000 EUR**

### Vergleichsparameter

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| WNFI.                 | 4.030 EUR/m² |
| x-fache Jahresmiete   | 29,20        |
| RoE Wohnen / Gewerbe  | 100 % / 0 %  |
| Bruttorendite (RoE/x) | 3,43 %       |
| Nettorendite (ReE/x)  | 2,94 %       |

### Mietfläche

|            |        |
|------------|--------|
| Wohnfläche | 150 m² |
|------------|--------|

## 1. Grundlagen der Wertermittlung

### 1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht beauftragte mich mit Beschluss 791 K 66/23 vom 24.06.2024 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 31.07.2024.

### 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 Liegenschaftskarten M. 1:1.000, 1:500
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Stadtverwaltung Freiburg
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Stadt Freiburg – Boris BW
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Stadt Freiburg
- 1.3.5 Mietspiegel 2023/ 2024 der Stadt Freiburg
- 1.3.6 Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg
- 1.3.7 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.8 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.9 Stadtplanausschnitt onGeo GmbH
- 1.3.10 Wohnlageanalyse onGeo GmbH
- 1.3.11 Ongeo Vergleichsmieten und- Preise für Wohnimmobilien
- 1.3.12 Ongeo Marktentwicklung-Zeitreihen Kaufpreise
- 1.3.13 Kopie des Grundbuchs Blatt Nr. 2545
- 1.3.14 Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Berechnungen aus der Bauakte
- 1.3.15 Objektbeschreibung mit Wohnflächenberechnung und Fotos der Antragstellerin
- 1.3.16 Kopie der Teilungserklärung vom 19.04.2011
- 1.3.17 Kopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.04.2011

### 1.4 Wesentliche Literatur

**Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

**Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

**Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

**Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

**Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

**Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

## 1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.5.1 Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
- 1.5.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, 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 Wertermittlungsstichtag 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 31.07.2024, um 14:00 Uhr, sollte der Ortstermin, wie den Parteien schriftlich mitgeteilt, stattfinden. Anwesend waren die Antragstellerin sowie ihr Bevollmächtigter. Der Antragsgegner selbst war nicht anwesend, sondern diverse Mieter, die auf mehrmalige Nachfrage sowohl eine Innen- als auch eine Außenbesichtigung des rückwärtigen Grundstücks nicht ermöglichen.

## 2. Gegenstand der Wertermittlung

### 2.1 Grundbuch, Eigentümer und Abt. II (nur auszugsweise)

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 16.11.2023.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

| Band | Blatt | Lfd. Nr.<br>BV | Gemarkung | WE / TE<br>Nr. | Flur | Flurstück | Miteigentumsanteile |        | Ant. Fläche<br>m <sup>2</sup> |
|------|-------|----------------|-----------|----------------|------|-----------|---------------------|--------|-------------------------------|
|      |       |                |           |                |      |           | Anteil              | Gesamt |                               |
|      | 2545  | 1              | Opfingen  | 1              |      | 11392/4   | 1                   | 4      | 64,75                         |
|      | 2545  | 1              | Opfingen  | 1              |      | 11392/5   | 1                   | 4      | 45,25                         |
|      | 2545  | 1              | Opfingen  | 1              |      | 11392/6   | 1                   | 4      | 70,00                         |
|      | 2545  | 1              | Opfingen  | 1              |      | 11392/7   | 1                   | 4      | 9,00                          |

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 189,00 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten: 189,00 m<sup>2</sup>**

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Stadthaus). Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan grün markierten Fläche.

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

1. [REDACTED]  
- Anteil 1/2 -
2. [REDACTED]  
- Anteil 1/2 -

## 2.2 Zweite Abteilung

### 2.2 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadtverwaltung Freiburg vom 04.06.2024, ist auf den zu bewertenden Grundstücken folgende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

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



Lageplan zum Baulasteneintrag

**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**

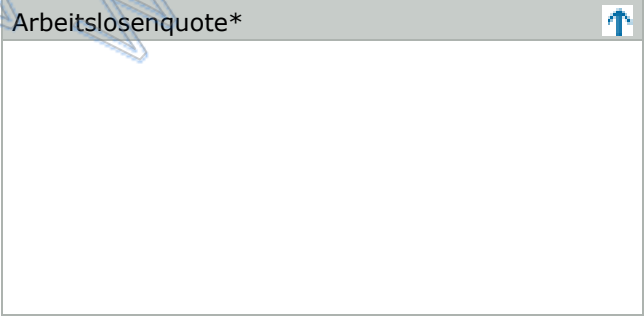
Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungstichtag laut Auskunft vermietet.

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1 City Basics

| Basics                                            |                                  |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|
| Bundesland                                        | Baden-Württemberg, Land          |
| Kreis                                             | Freiburg im Breisgau, Stadtkreis |
| Regierungsbezirk                                  | Freiburg, Regierungsbe-<br>zirk  |
| Einwohner                                         | 231.848                          |
| Fläche                                            | 153,00 km²                       |
| Bevölkerungsdichte                                | 1.515 EW/km²                     |
| PLZ-Bereich                                       | 79098 - 79117                    |
| Gemeindeschlüssel                                 | 08311000                         |
| Veröffentlichungsjahr: 2022<br>Berichtsjahr: 2021 |                                  |

| Basics - Wirtschaftszahlen                                                |              |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|
| BIP (1)                                                                   | 12.748.198 € |
| Arbeitslosenquote (2)                                                     | 5,90 %       |
| Erwerbstätige (3)                                                         | 158.300      |
| Veröffentlichungsjahr: 2022<br>Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016 |              |



on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

### 3.2.1 Beschreibung Makrolage

Freiburg im Breisgau (PLZ: 79112) ist Teil der kreisfreien Stadt Freiburg im Breisgau im Bundesland Baden-Württemberg. Freiburg im Breisgau zählt 236.140 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 131.084 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,8 Personen beträgt. Freiburg im Breisgau ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Freiburg. Das BBSR teilt Freiburg im Breisgau räumlich der Wohnungsmarktregion Freiburg im Breisgau zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 32,8% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 32,9% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 34,2% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Die Mehrheit, rund 20% (Deutschland: 19,3%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (alter-sunabhängig) mit 18,1% (Deutschland: 25,1%) und «Junger Single» (bis 34 J.) mit 14,8% (Deutschland: 8,1%).

Freiburg im Breisgau weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 120.062 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 10.945 Einfamilienhäuser und 109.117 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 9,1% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 25,5% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (24,9%) und 2 Räumen (14,1%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,85% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 5.840 Wohneinheiten. Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Stadtkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um 6,2% oder 14.600 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von 6,4% bzw. einer Zunahme von 9.000 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2024) in Freiburg im Breisgau (PLZ: 79112) bei den EFH bei 6.037 EUR/m<sup>2</sup>, bei den ETW bei 5.950 EUR/m<sup>2</sup>. Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 15,1 EUR/m<sup>2</sup>Mt bzw. 11,9 EUR/m<sup>2</sup>Mt bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Stadtkreis Freiburg im Breisgau um 26,6% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 30,5%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 28,7% verändert.

### 3.3 Mikrolage

|                                |                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnumfeldtypologie (Quartier) | Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Aufsteiger: Gehobene Berufe in Außenbezirken |
| Typische Bebauung (Quartier)   | 1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt                          |

#### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

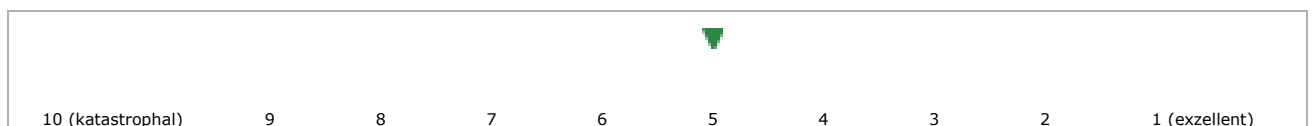
|                                      |                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| nächste Autobahnanschlussstelle (km) | Anschlussstelle Freiburg-Süd (2,7 km) |
| nächster Bahnhof (km)                | Bahnhof Gottenheim (5,3 km)           |
| nächster ICE-Bahnhof (km)            | Hauptbahnhof Freiburg (9 km)          |
| nächster Flughafen (km)              | Freiburg (8,6 km)                     |
| nächster ÖPNV (km)                   | Bushaltestelle Tulpenstraße (0,1 km)  |

#### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

|                                                                                                      |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  Allgemein_Arzt   | (2,2 km) |
|  Zahnarzt         | (0,6 km) |
|  Krankenhaus     | (4,1 km) |
|  Apotheke       | (0,5 km) |
|  EKZ            | (9,6 km) |
|  Kindergarten   | (0,4 km) |
|  Grundschule    | (2,2 km) |
|  Realschule     | (7,7 km) |
|  Hauptschule    | (7,7 km) |
|  Gesamtschule   | (7,8 km) |
|  Gymnasium      | (5,4 km) |
|  Hochschule     | (6,1 km) |
|  DB_Bahnhof     | (5,3 km) |
|  Flughafen      | (8,6 km) |
|  DB_Bahnhof_ICE | (9,0 km) |

#### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

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.



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

### 3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Am Neugraben 72 in der Stadt Freiburg im Breisgau, im Postleitzahlgebiet 79112, handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPPE 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 gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,8 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPPE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (3,5 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist zumindest zum Teil Neubaugebiet, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit nach 2009 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar. Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,6 von 5,0). Es befinden sich Schulen in Gehdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich (3,2 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 75 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 750 m entfernt, der nächste Wald rund 675 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 100 m. Im Umkreis von 5 Kilometern gibt es keinen Bahnhof.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,7 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 2,8 km. Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 2,6 von 5,0).

**3.4****Ortslage**

Das zu bewertende Grundstück liegt in nördlicher Ortsrandlage der kleinen Wohngemeinde Opfingen, einem Stadtteil von Freiburg, an der Straße "Am Neugraben", einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße.

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

**Lagebeurteilung**

Der Freiburger Mietspiegel stuft die Lage als einfache Wohnlage ein.

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Straßenzustand</b>        | Die das Bewertungsobjekt umgebenden Straßen sind überwiegend ausgebaut und teilweise mit Gehwegen versehen.                                                                                                                                                                                            |
| <b>Zuwegung</b>              | Zugang und Zufahrt zum Objekt erfolgen von der Straße "Am Neugraben" aus.                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Versorgung</b>            | Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung vorhanden. Elektrizitätsversorgung gegeben.                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Entsorgung</b>            | Kanalanschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Erschließungsbeiträge</b> | 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. |
| <b>Nachbarbebauung</b>       | Überwiegend Wohnbebauungen                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Grundstückszuschnitt</b>  | Die Grundstücke haben eine rechteckige Form und sind annähernd eben, annähernd horizontal                                                                                                                                                                                                              |





Lageplan aus der Bauakte

**Baurecht**

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| B-Plan:      | Nr.: 6-139                  |
| WA:          | "Alter Sportplatz/ Fäncelen |
| Rechtskraft: | Allgemeines Wohngebiet      |
|              | 15.10.2005                  |

### 3.5 Beschaffenheitsmerkmale

#### Ausnutzung

Die zu bewertenden Grundstücke Flst. Nr. 11392/4, 11392/5 und 11392/6 sind bebaut; Flst. Nr. 11392/7 ist unbebaut

#### Größe

| Flurstück:                  | Anteil Miteigentum: | Miteigentum (gesamt): | Ant. Fläche:         |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| 11392/4: 259 m <sup>2</sup> | 1                   | 4                     | 64,75 m <sup>2</sup> |
| 11392/5: 181 m <sup>2</sup> | 1                   | 4                     | 45,25 m <sup>2</sup> |
| 11392/6: 280 m <sup>2</sup> | 1                   | 4                     | 70,00 m <sup>2</sup> |
| 11392/7: 36 m <sup>2</sup>  | 1                   | 4                     | 9,00 m <sup>2</sup>  |

Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches entnommen

#### Bodenbeschaffenheit

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industriemüll o.ä., Fremdadlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

#### Überbauungen

Keine Überbauung der Grundstücksgrenzen ersichtlich.

#### 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 nachfolgend dargestellten Planausschnitten vorhanden sein. Die nachfolgenden 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.

##### Anmerkung:

Da das Gebäude nicht von Innen besichtigt werden konnte, wurden die Angaben über Ausstattungsstandard- und Zustand den Auskünften sowie Fotodokumentation der Antragstellerin entnommen.

#### 4.1 Gebäudekonzeption

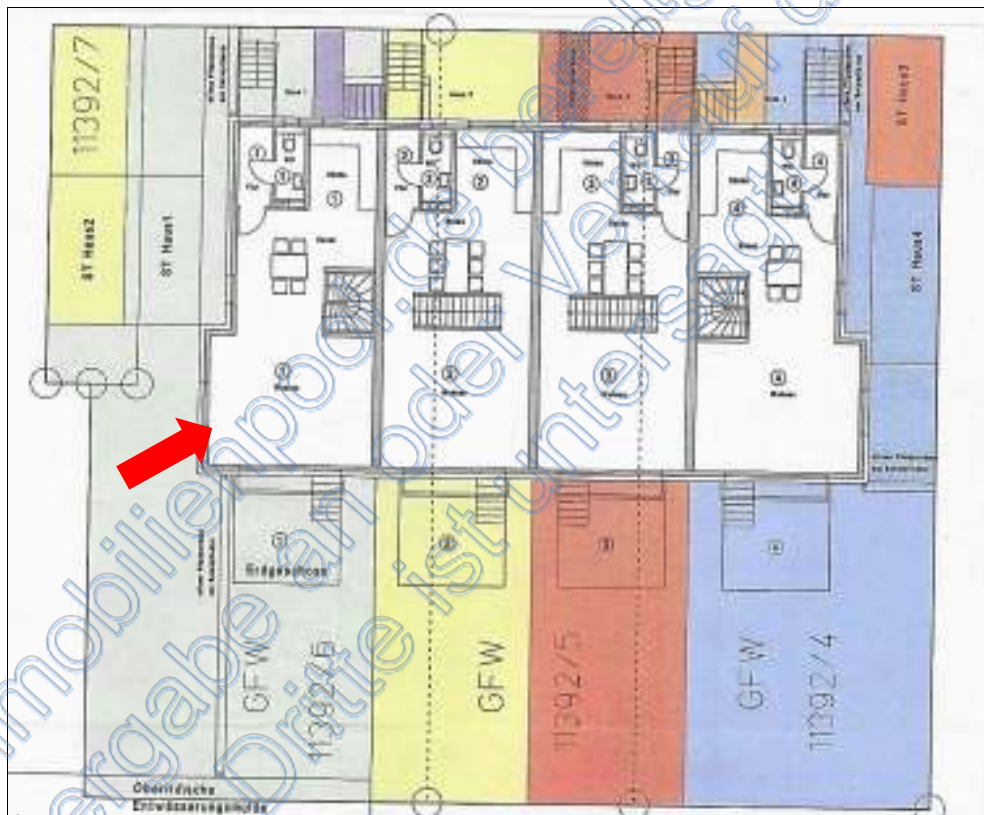
Die zu bewertenden Grundstücke Flst. Nr. 11392/4, 11392/5 und 11392/6 sind mit vier zweigeschossigen Wohnhäusern als Reihenhäuser\* mit Unterkellerung und – was das Bewertungsgrundstück betrifft – ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Auf Flst. Nr. 11392/7 befinden sich Stellplätze zu Haus 2. Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und sind nach WEG geteilt. Die Teilung ist vollzogen und in den jeweiligen Wohnungsbüchern eingetragen. Hier zu bewerten ist das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Stadtendhaus).



Übersichtsplan aus der Bauakte

**\*Aus der Teilungserklärung:**

„Nach Außen sehen die Gebäude aus wie Reihenhäuser. Konstruktiv sind sie das jedoch nicht. Bei den vier Stadthäusern handelt es sich konstruktiv um ein Bauwerk, vergleichsweise wie ein Mehrfamilienhaus mit vier vertikal geteilten Wohnungen. Das Stadthaus kann also nicht unabhängig von den anderen mit ihm verbundenen Einheiten errichtet werden. Ein Stadthaus kann später auch nicht unabhängig von den anderen abgebrochen werden, da sonst die Standsicherheit des gesamten Bauwerks gefährdet ist. Konstruktive Veränderungen an den Stadthauseinheiten sind aufgrund der Gebäudestatik ggfs. nicht möglich; dies ist vorher konstruktiv zu prüfen.“



Übersichtsplan aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden



Ansicht von Süd-Westen



Straßenansicht von Süden





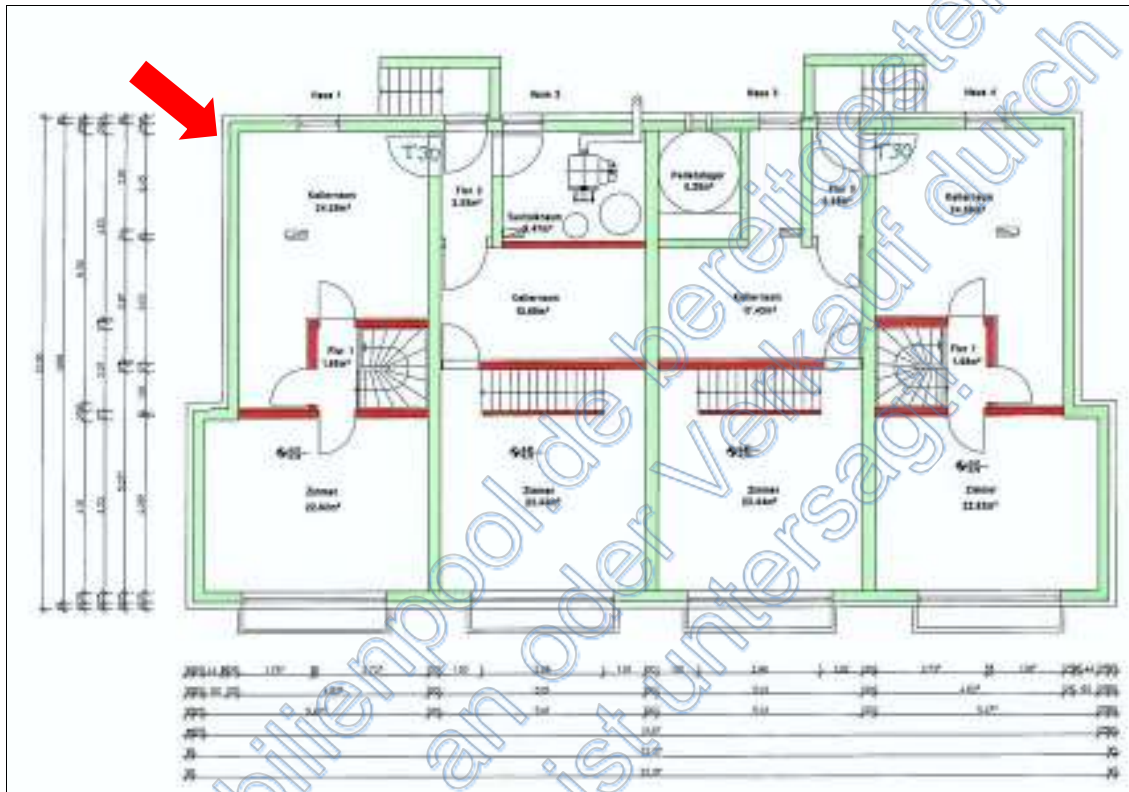
#### 4.2

##### Nutzung

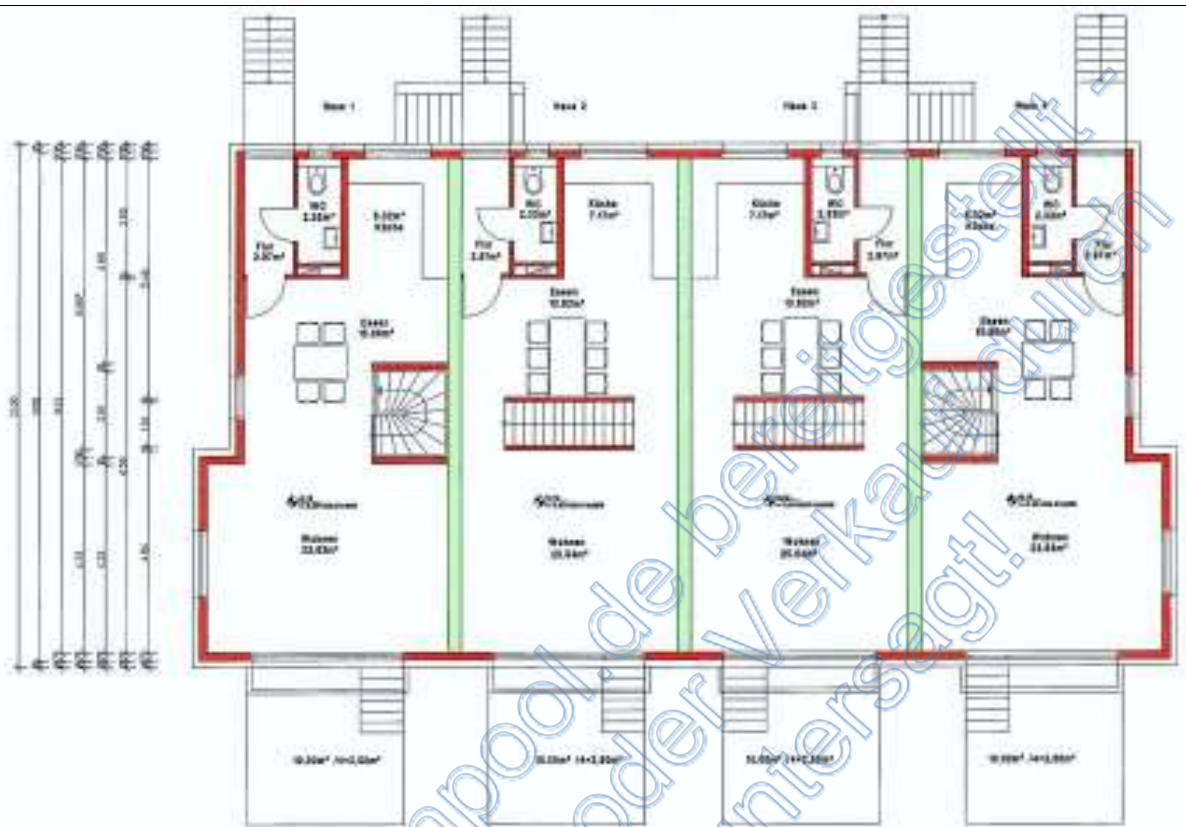
Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 befindet sich unter der Haus Nummer: "Am Neugraben 72" und hat laut Grundrissplänen und Auskünften folgende Raumaufteilung:

**Kellergeschoss**

Flur, Kellerraum, ausgebautes Zimmer. Vom Kellerraum ist ein Zugang zum benachbarten Keller in Haus Nr. 2. Hier befindet sich der Technikraum mit Heizungsanlage.

**Erdgeschoss**

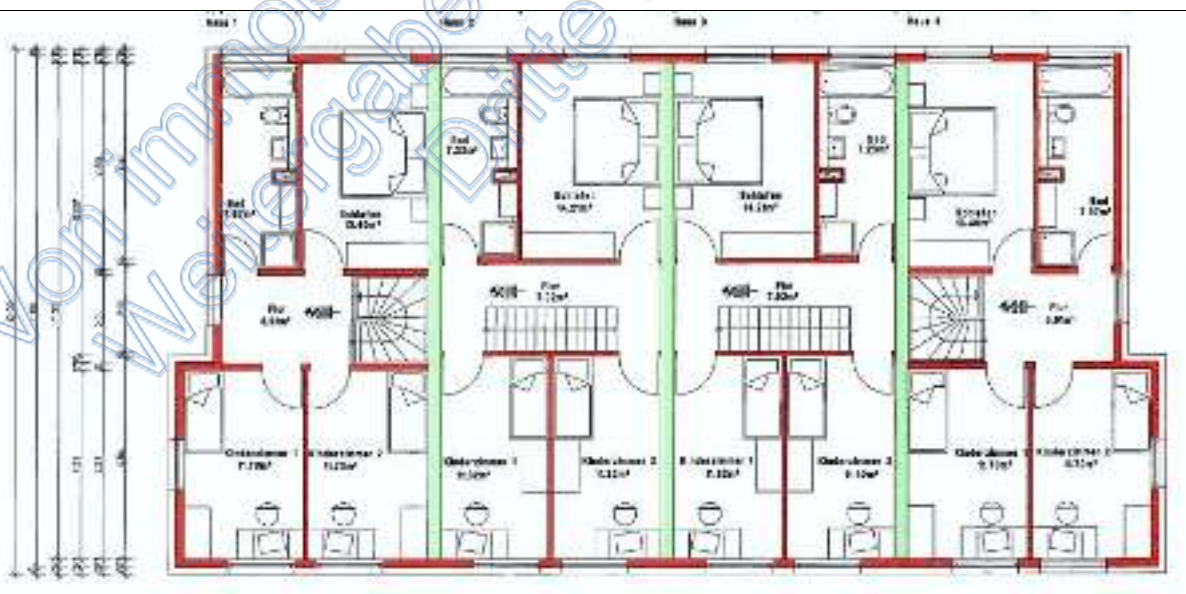
Flur, Gäste-WC, Küche, Essen, Wohnen, Balkon



Grundriss Erdgeschoss aus der Bauakte

### Obergeschoss

Flur, Elternzimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer



Grundriss Obergeschoss aus der Bauakte

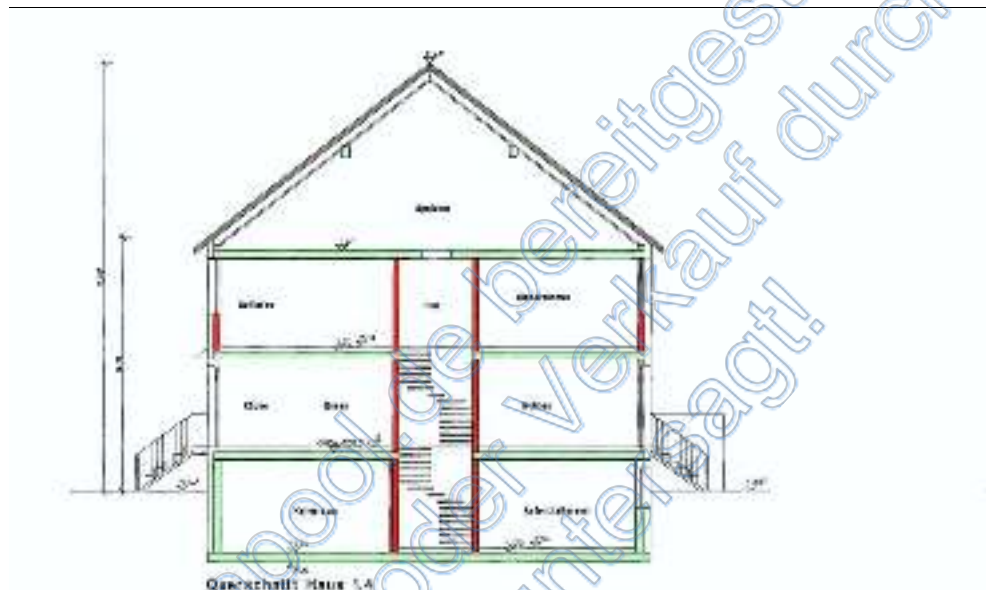
### Dachgeschoss

Ein über die gesamte Fläche ausgebautes Zimmer

**Baujahr** Der Bauantrag datiert vom: 16.10.2010  
Baujahr/Fertigstellung: ca. 2012

**Modernisierungen** nicht bekannt

**Anzahl der Geschosse** 2-geschossig mit Dachgeschossausbau



Schnitt aus der Bauakte

### Bauzahlen

Die erforderlichen Bauzahlen wurden sowohl den Berechnungen zum Bauantrag entnommen und entsprechend modifiziert, als auch anhand der Grundrisspläne überschlägig, jedoch mit einer für die Zwecke dieser Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Wohnfläche beträgt demnach rd. 127 m<sup>2</sup>. Zuzüglich des ausgebauten Dachgeschosses, kann von einer Wohnfläche von rund 150 m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Die Flächen wurden nicht durch örtliches Aufmaß überprüft. Maßabweichungen sind nicht auszuschließen.

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

| in Gebäude |                            | Anz. / Geschosse* | Länge<br>m | Breite<br>m | Höhe<br>m | Fläche<br>m <sup>2</sup> | BGF<br>m <sup>2</sup> |
|------------|----------------------------|-------------------|------------|-------------|-----------|--------------------------|-----------------------|
| 1          | Reihenendhaus              | 4,00              | 12,00      | 5,00        |           | 240,00                   | 240,00                |
| 1          | Reihenendhaus              | 3,00              | 4,80       | 1,00        |           | 14,40                    | 14,40                 |
|            | <b>Summe Reihenendhaus</b> |                   |            |             |           |                          | <b>254,40</b>         |

\* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

**Summe (gesamt)**

**254,40 m<sup>2</sup>**

#### 4.3 Rohbau und Fassade

|                                 |                                                                                                      |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fundamente</b>               | Streifenfundamente                                                                                   |
| <b>Außenwände</b>               | Stahlbeton, Mauerwerk                                                                                |
| <b>Innenwände</b>               | Mauerwerk                                                                                            |
| <b>Nichttragende Innenwände</b> | Mauerwerk, Leichtbauwände                                                                            |
| <b>Decken</b>                   | Stahlbetondecken                                                                                     |
| <b>Treppen</b>                  | Innentreppen: Stahl/ Holzkonstruktion<br>Außentreppe: Stahlkonstruktion                              |
| <b>Fassaden</b>                 | Verputzt und gestrichen                                                                              |
| <b>Balkon</b>                   | Vor dem Wohnzimmer; laut Auskunft mit Holzbelag und Metalltreppe zum unterliegenden Garten/ Terrasse |
| <b>Dachkonstruktion</b>         | Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach                                                    |
| <b>Dachdeckung</b>              | Falzziegel                                                                                           |
| <b>Entwässerung</b>             | Vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech                                                       |

#### 4.2 Ausbau

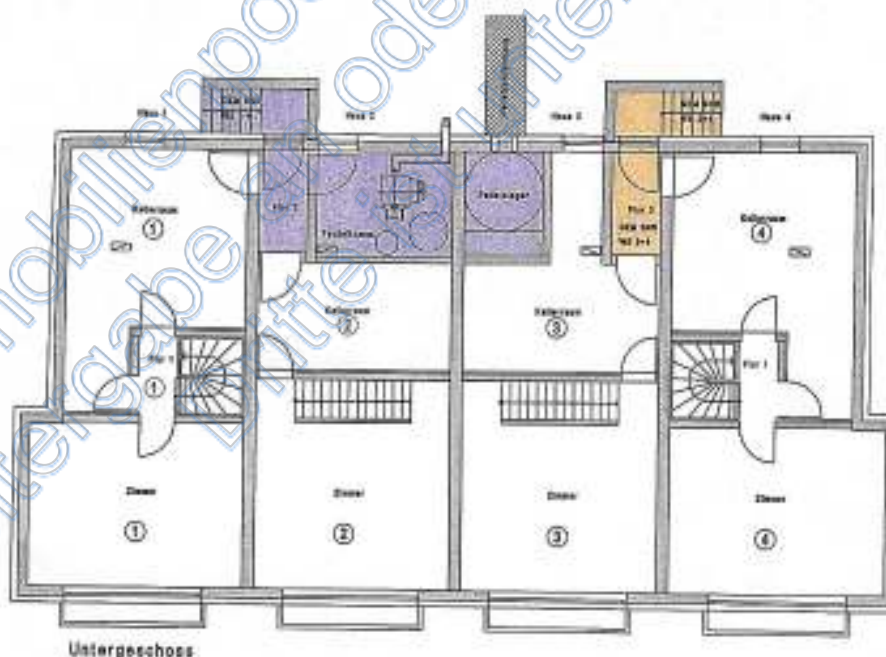
|                       |                                                                                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebäudeeingang</b> | Hauseingangstüre in Kunststoff/Metall-Ausführung mit Glaseinsatz und Glasvordach |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|



Eingangsbereich

|                               |                                                                                                           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Türen</b>                  | Nicht feststellbar                                                                                        |
| <b>Fenster</b>                | Laut Auskunft: Dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden                                          |
| <b>Bodenbeläge</b>            | Laut Auskunft: Fliesen, Parkett, u.ä.                                                                     |
| <b>Wand- und Deckenbeläge</b> | Laut Auskunft: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. Sanitär- und Küchenbereiche mit Wandfliesenspiegel |
| <b>Heizung</b>                | Pelletheizung                                                                                             |

Die Heizung befindet sich im Kellergeschoss des Hauses Nr. 2; der Pelletsraum im Haus Nr. 3. Laut Teilungserklärung sind der Technikraum im Haus Nr. 2, der Pelletsraum in Haus Nr. 3 sowie der gemeinsame Zugang für Wartungs- und Kontrollzwecke Gemeinschaftseigentum. Die Kelleraußentreppe darf von den Eigentümern der Einheiten 1 und 2 als Kellerzugangstreppe genutzt werden.



Grundriss Kellergeschoss aus den Aufteilungsplänen

|                            |                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Warmwasserbereitung</b> | Über Heizungsanlage                               |
| <b>Sanitärinstallation</b> | Erdgeschoss: Gäste-WC<br>Obergeschoss: Badezimmer |

|                            |                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elektroinstallation</b> | Laut Auskunft: Zeitgemäß; ausreichende Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen vorhanden                                                                               |
| <b>Außenanlagen</b>        | Fuß- und Zufahrtsflächen überwiegend mit Verbundpflasterbelag. Der rückwärtige Grundstücksteil konnte nicht besichtigt werden                                          |
| <b>Einfriedung</b>         | Offen, Gebäudekanten, Zaun etc.                                                                                                                                        |
| <b>Stellplätze</b>         | Stellplätze für Anwohner und Besucher auf dem Grundstück vorhanden. Dem zu bewertenden Sondereigentum ist der im Aufteilungsplan grün markierte Stellplatz zugeordnet. |



Lageplan aus der Abgeschlossenheitsplanung



Garage ./.

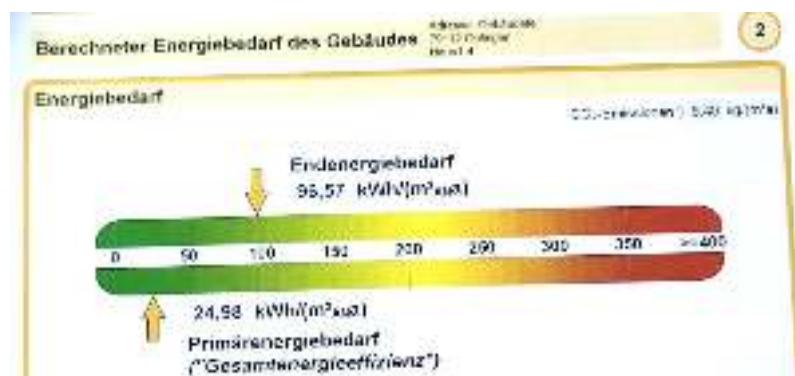
Zubehör ./.

#### 4.3 Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen zeigen, soweit im Rahmen dieser Ortsbesichtigung äußerlich erkennbar, einen dem Alter entsprechend guten konstruktiven Zustand. Der Unterhaltungszustand kann ebenfalls als gut beurteilt werden.

#### 4.4 Energetische Eigenschaften

Gemäß dem zur Verfügung gestellten Energieausweis beträgt der Endenergieverbrauch des Gebäudes  $96,57 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$  und liegt damit in einem sehr guten Bereich des Endenergieverbrauchs für Wohnhäuser.



#### 4.5 Gesamtbeurteilung

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer guten Wohnlage der kleinen Wohngemeinde Opfingen. Es handelt sich um ein Stadthaus mit – laut Grundrissplänen- reihenhaustypischer, zweckmäßiger Grundrissgestaltung.

#### 4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) 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,
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.

##### 4.6.1 Baumängel und Bauschäden

Im Fachgebiet der Wertermittlung wird unterschieden nach dem Begriff des Baumangels und dem des Bauschadens. Der juristischen Terminologie folgend sind Baumängel üblicherweise Fehler, die während der Bauzeit verursacht wurden (Rechtsbegriff Baumangel nach Werkvertragsrecht des BGB und der VOB, Teil B). Bauschäden entstehen dagegen meist als Folge eines Baumangels oder durch äußere Einwirkungen während der Nutzungsdauer.

Baumängel- Bauschäden waren zum Ortstermin visuell nicht erkennbar.

#### Anmerkung:

Das Gebäude konnte nicht von Innen besichtigt werden. Laut Auskunft der Antragsstellerin wären jedoch keine Schäden vorhanden. Dies kann an dieser Stelle jedoch sachverständig nicht verifiziert und somit auch nicht ausgeschlossen werden.

## **5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV)**

### **5.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes**

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

„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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

### **5.2 Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 8 ImmoWertV**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) 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 Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

### **5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren**

#### **5.3.1 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 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 (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) basiert auf den marktüblich erzielbaren Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Es ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.).

### 5.3.3 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Es ist als das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Auch Eigentumswohnungen und eigengenutzte Wohnhäuser werden mittels des Vergleichswertverfahrens bewertet.

### 5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes 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 des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden auf dem Grundstücksmarkt mittels des Sachwertverfahrens, unter Berücksichtigung von Marktanpassungsfaktoren bewertet, sofern keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen für eine Vergleichswertermittlung zur Verfügung steht. Gemäß des Zweisäulenprinzips wird parallel auch das Ertragswertverfahren Anwendung finden, da die baulichen Anlagen grundsätzlich auch einer Vermietung zugeführt werden könnten.

## **6. Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt**

### **6.1 Preise für Wohnimmobilien - 4. Quartal 2023 (vorläufig)**

- 7,1 %      **zum Vorjahresquartal**
- 2,0 %      **zum Vorquartal**

#### **Preise für Wohnimmobilien, Jahr 2023 (vorläufig)**

-8,4 % Jahresdurchschnitt 2023 gegenüber 2022

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um durchschnittlich -7,1 % gegenüber dem 4. Quartal 2022 gesunken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fielen die Preise damit im fünften Quartal in Folge gegenüber dem Vorjahresquartal. Im Vergleich zum 3. Quartal 2023 sanken die Preise im bundesweiten Durchschnitt um -2,0 %. Die Preise für Bestandsimmobilien verringerten sich dabei mit -7,8 % zum Vorjahresquartal stärker als die Preise für Neubauten (-3,2 %). Im Vorquartalsvergleich sanken die Preise für Bestandsimmobilien um 2,1 %, Neubauten kosteten 1,0 % weniger. Im Jahresdurchschnitt 2023 sanken die Preise für Wohnimmobilien um 8,4 % gegenüber dem Jahr 2022. Das war der stärkste Rückgang im Vorjahresvergleich seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000 und der erste Rückgang seit dem Jahr 2007. In den Jahren von 2008 bis 2022 waren die Wohnimmobilienpreise im Jahresdurchschnitt kontinuierlich gestiegen.

Quelle: DStatis-Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 114 v. 22.03.2024

#### **Preisrückgänge zum Vorjahresquartal für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind die Wohnimmobilienpreise im 4. Quartal 2023 sowohl in den ländlichen als auch in den städtischen Regionen weiter gesunken. In städtischen Kreisen war der Preisrückgang für Ein- und Zweifamilienhäuser mit -11,0 % zum Vorjahresquartal besonders ausgeprägt (-2,7 % zum 3. Quartal 2023). In dünn besiedelten ländlichen Kreisen waren Ein- und Zweifamilienhäuser 6,9 % und Eigentumswohnungen 2,8 % günstiger als im 4. Quartal 2022. Im Vergleich zum Vorquartal sanken die Preise in diesen Regionen um 2,1 % für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie um 3,1 % für Eigentumswohnungen.

## 6.2 Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise

### Preisindex für Häuser in Prozent

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

| 2014 | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 100  | 107,3 | 114,8 | 128,5 | 137,6 | 140,8 | 149,4 | 169,4 | 180,1 | 163,7 |
| 100  | 106   | 114,9 | 124,2 | 133,4 | 143,7 | 158,1 | 179,9 | 194,8 | 180,9 |

#### Erläuterung zur Wertentwicklung

|                             |                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertentwicklung Region      | Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 741 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in der Stadt Freiburg im Breisgau berücksichtigt. |
| Wertentwicklung Deutschland | Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1118304 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.                |

#### Mittlere Wertentwicklung pro Jahr in %

|             |                                                                                                                                                        |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Region      | 5,6                                                                                                                                                    |
| Deutschland | 6,8                                                                                                                                                    |
| 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 m<sup>2</sup>- 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 Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB), hat für das Gebiet in dem das Grundstück liegt, folgenden Bodenrichtwert ebf (= erschließungsbeitragsfrei) mitgeteilt:

#### Erläuterung zum Bodenrichtwert

| Lage und Wert                  |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Gemeinde                       | Freiburg im Breisgau |
| Gemarkungsnummer               | 005716               |
| Bodenrichtwertnummer           | 57160006             |
| <b>Bodenrichtwert</b>          | <b>780 €/m²</b>      |
| Stichtag des Bodenrichtwertes  | 01.01.2023           |
| Beschreibende Merkmale         |                      |
| Entwicklungszustand            | baureifes Land       |
| Beitragsschlichtlicher Zustand | beitragsfrei         |
| Art der Nutzung                | Wohnbaufläche        |
| Ergänzung zur Art der Nutzung  | Mehrfamilienhäuser   |
| Bemerkung                      | GFZ: 0,5             |

Tabelle 1: Bodenrichtwert

#### 7.4 Berücksichtigung von Abweichungen

##### § 14 ImmoWertV

Eine wesentliche Veränderung des Bodenrichtwerts vom Zeitpunkt der Richtwerterfassung bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Insofern kann der Bodenrichtwert von 780 €/m<sup>2</sup> ebf, der Bodenwertermittlung ohne Anpassungen zugrunde gelegt werden.

#### 7.5 Bodenwert

Richtwertanpassung:

zu 1 Gebäude- und Freifläche Bodenrichtwert: 780,00 EUR/m<sup>2</sup>  
Quelle: Boris BW / Stand: 01.01.2023

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

| Grundstücksteilfläche |                         | Hauptfläche    |                    | Nebenfläche 1  |                    | Nebenfläche 2  |                    | rentierlich* | Bodenwert |
|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|--------------|-----------|
| Nr.                   | Bezeichnung             | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> |              | EUR       |
| 1                     | Gebäude- und Freifläche | 189            | 780,00             |                |                    |                |                    | Ja           | 147.420   |

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

**Bodenwert (gesamt)**

**147.420 EUR**

## **8. Ermittlung des Sachwerts (§21 bis 23 ImmoWertV)**

### **8.1 Allgemeines**

8.1.1 Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Wert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen.

8.1.2 Der unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelte (vorläufige) Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist sodann mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).

8.1.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer.  
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

8.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, sodann in einem zweiten Schritt zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) und in den Sachwert einzubeziehen.

8.1.5 Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV  
Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen.

### **8.2 Herstellungskosten (§ 21-23 ImmoWertV) Normalherstellungskosten**

Ausgangswerte in Anlehnung an die Tabellen der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr).

### **8.3 Baupreisindex**

Die Bewertung wird vorgenommen nach dem Indexverfahren. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

### **8.4 Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile, werden ggfs. einzeln erfasst.

**8.5 Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Neubauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

**8.6 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer**

Modellansatz und Empfehlungen der objektspezifischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV 2021:  
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: 80 Jahre

**8.7 Alterswertminderung/ Restnutzungsdauer**

Lineare Alterswertminderung. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

**Wohnhaus**

Baujahr: ca. 2012  
 Wertermittlungsstichtag: 2024  
 Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
 Alter: 12 Jahre  
 Restnutzungsdauer rechnerisch: 68 Jahre  
 Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierungen: ./.  
 Alterswertminderung linear: 15%

**8.8 Baumängel-/ Bauschäden, Modernisierungsaufwand**

./.

**8.9 Ableitung der Herstellungskosten**

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Reihenendhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 2.11 Doppel- und Reihenendhäuser  
 Dachgeschoss: Dachgeschoss ausgebaut  
 Ausbaugrad des Dachgeschosses: 100 %  
 Erd- / Obergeschosse: Erd-, Obergeschoss  
 Kellergeschoss: Keller  
 Unterkellerungsgrad: 100 %  
 Ausstattungsstufe: 3,50  
 tabellarische NHK: 738 EUR/m² BGF  
 Zu- / Abschläge:

| Grund                | Zu- / Abschlag |            |
|----------------------|----------------|------------|
|                      | %              | EUR/m² BGF |
| teilweiser KG-Ausbau | 3,00           | 22         |

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

| Bauteil | Anz. | Herstellungskosten<br>EUR | boG  | Zuschlag<br>EUR/ |
|---------|------|---------------------------|------|------------------|
| Balkon  | 1    | 5.000                     | nein | 19               |

|                                  |                                                           |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| NHK inkl. Zu- / Abschläge:       | 779 EUR/m² BGF                                            |
| Herstellungskosten im Basisjahr: | 779 EUR/                                                  |
| Indexwert zum Stichtag:          | 1,8250 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2024) |
| Herstellungskosten zum Stichtag: | 1.421 EUR/                                                |

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

## 8.10 Sachwertermittlung

### 8.10.1 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

| Gebäude<br>Nr. | Grundstücksteilfl.<br>Bezeichnung | Nr. | Bau-<br>jahr | GND/RND<br>Jahre |    | HK der baulichen Anlagen* |       |       | Alterswertmind. |       | alterswertg. HK<br>EUR |
|----------------|-----------------------------------|-----|--------------|------------------|----|---------------------------|-------|-------|-----------------|-------|------------------------|
|                |                                   |     |              |                  |    | Anzahl                    | EUR   | % BNK | Ansatz          | %     |                        |
| 1              | Reihenendhaus                     | 1   | 2012         | 80               | 68 | 254,40                    | 1.421 | 17,00 | Linear          | 15,00 | 359.513                |
|                |                                   |     |              |                  |    |                           |       |       |                 |       | Σ 359.513              |

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2024 = 1,8250

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| <b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>      | <b>359.513 EUR</b> |
| + Zeitwert der Außenanlagen                         | 5,00 % 17.975 EUR  |
| <b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b> | <b>377.488 EUR</b> |
| + Bodenwert                                         | 147.420 EUR        |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                         | <b>524.908 EUR</b> |

### 8.10.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Freiburg gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2023 folgende Sachwertfaktoren bekannt:

| Tenniberggemarkungen und Hochdorf |                  |               |
|-----------------------------------|------------------|---------------|
| Vorläufiger Sachwert              | Unter 500 Tsd. € | Ab 500 Tsd. € |
| Anzahl                            | 10               | 14            |
| MW                                | 1,2              | 1,1           |
| SD                                | 0,2              | 0,2           |

Diese pauschalen Faktoren beziehen sich auf das gesamte Gebiet der Tenniberggemarkungen und Hochdorf und bedürfen einer objektbezogenen, sachverständigen Modifizierung.

Hierzu bietet sich das Vergleichswertverfahren an, das nachfolgend anhand des Immobilienmarktberichts 2023 sowie der Vergleichspreisdatenbanken der On-Geo GmbH Anwendung findet.

### 8.10.3 Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Freiburg

Bei freistehenden Häusern (ohne 1A-Wohnlagen) lag der Durchschnittswert im Bestand bei rd. 755.370,- € bei ca. 768 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und rd. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In den 1A-Wohnlagen (Villenlagen) wurden Werte für freistehende Häuser sowie Reihen- und Doppelhäuser im Bestand von rd. 1,1 Mio € bis rd. 5,4 Mio. € erzielt, dabei wechselten 13 Gebäude im Berichtsjahr 2023 ihre Eigentümerinnen bzw. Eigentümer.

#### Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Wohnungseigentum

In diesem besonderen Teilmarkt von Einfamilienhäusern (Doppel- / Reihenhäuser) lag der durchschnittliche Kaufpreis im Wiederverkauf bei rd. 592.300,- € (**5.160,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**) bei fünf Käuffällen, die sich auf verschiedene Stadtteile verteilten.

Kaufpreisentwicklung der letzten fünf Jahre - REH / DHH (Bestand)

| Jahr | ausgewertete Käuffälle | Minimum   | Maximum     | Ø Kaufpreis | Ø Grundstücksfläche | Ø Wohnfläche       | Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|------|------------------------|-----------|-------------|-------------|---------------------|--------------------|-------------------------------------------|
| 2019 | 33                     | 221.000 € | 1.063.000 € | 565.000 €   | 384 m <sup>2</sup>  | 154 m <sup>2</sup> | rd. 3.660 €/m <sup>2</sup>                |
| 2020 | 28                     | 348.000 € | 850.000 €   | 643.200 €   | 331 m <sup>2</sup>  | 142 m <sup>2</sup> | rd. 4.560 €/m <sup>2</sup>                |
| 2021 | 49                     | 230.000 € | 1.361.000 € | 656.100 €   | 309 m <sup>2</sup>  | 131 m <sup>2</sup> | rd. 5.030 €/m <sup>2</sup>                |
| 2022 | 43                     | 197.800 € | 1.310.000 € | 742.800 €   | 342 m <sup>2</sup>  | 134 m <sup>2</sup> | rd. 5.570 €/m <sup>2</sup>                |
| 2023 | 48                     | 265.540 € | 1.400.000 € | 681.500 €   | 341 m <sup>2</sup>  | 141 m <sup>2</sup> | rd. 5.130 €/m <sup>2</sup>                |

Insgesamt 55 registrierte Käuffälle, die Erbbaurechte sind nicht berücksichtigt

Kaufpreisentwicklung differenziert nach Lage - REH / DHH (Bestand)

| Jahr                                              | ausgewertete Käuffälle | Ø Kaufpreis | Ø Grundstücksfläche | Ø Wohnfläche       | Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|---------------------------------------------------|------------------------|-------------|---------------------|--------------------|-------------------------------------------|
| Stadtgebiet ohne Tuniberggemarkungen und Hochdorf |                        |             |                     |                    |                                           |
| 2019                                              | 24                     | 595.000 €   | 424 m <sup>2</sup>  | 158 m <sup>2</sup> | rd. 4.000 €/m <sup>2</sup>                |
| 2020                                              | 20                     | 654.500 €   | 335 m <sup>2</sup>  | 142 m <sup>2</sup> | rd. 4.760 €/m <sup>2</sup>                |
| 2021                                              | 37                     | 676.800 €   | 292 m <sup>2</sup>  | 130 m <sup>2</sup> | rd. 5.210 €/m <sup>2</sup>                |
| 2022                                              | 33                     | 776.300 €   | 341 m <sup>2</sup>  | 132 m <sup>2</sup> | rd. 5.840 €/m <sup>2</sup>                |
| 2023                                              | 41                     | 703.150 €   | 339 m <sup>2</sup>  | 143 m <sup>2</sup> | rd. 5.280 €/m <sup>2</sup>                |
| Tuniberggemarkungen und Hochdorf                  |                        |             |                     |                    |                                           |
| 2019                                              | 9                      | 487.900 €   | 277 m <sup>2</sup>  | 143 m <sup>2</sup> | rd. 3.480 €/m <sup>2</sup>                |
| 2020                                              | 8                      | 615.000 €   | 322 m <sup>2</sup>  | 143 m <sup>2</sup> | rd. 4.410 €/m <sup>2</sup>                |
| 2021                                              | 12                     | 592.350 €   | 363 m <sup>2</sup>  | 134 m <sup>2</sup> | rd. 5.500 €/m <sup>2</sup>                |
| 2022                                              | 10                     | 632.100 €   | 348 m <sup>2</sup>  | 140 m <sup>2</sup> | rd. 4.670 €/m <sup>2</sup>                |
| 2023                                              | 7                      | 555.100 €   | 348 m <sup>2</sup>  | 129 m <sup>2</sup> | <b>rd. 4.290 €/m<sup>2</sup></b>          |

Als Durchschnittspreis beim Wiederverkauf von Reihenendhäusern ergibt sich ein Durchschnittspreis von rd. **4.290,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

#### 8.10.4 Ongeo Verkaufspreise für Wohnimmobilien

Eine Abfrage bei ongeo.de ergab folgende Angebotspreise:

Es wurden 1576 Objekte im Umkreis von 10 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2024). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 2,2 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, 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:

- Reihenmittelhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79112), Baujahr 2012, Wohnfläche 140 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis: 3.107 €/m<sup>2</sup>
- Reihenendhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79112), Baujahr 2018, Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis: 4.133 €/m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79112), Baujahr 2011, Wohnfläche 140 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis: 3.135 €/m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,8 km Entfernung (PLZ: 79112), Baujahr 2007, Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis: 4.567 €/m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,8 km Entfernung (PLZ: 79112), Baujahr 2007, Wohnfläche 140 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis: 4.893 €/m<sup>2</sup>

Als angemessener Wert wird angegeben:

**4.114 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche,**

bei einer Preisspanne von 3.544.- bis 4.761.-€/m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### 8.11 Vergleichswert und Marktanpassung bezogen auf das Bewertungsobjekt

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen und bezogen auf Lage, Größe, Baujahr und Ausstattung, insbesondere jedoch unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ist ein Preis von 4.000.- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als grundstücksmarktkonform anzusetzen. Analog bedeutet dies einem Sachwert-/ Marktanpassungsfaktor von 15%.

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

|                                              |         |                    |
|----------------------------------------------|---------|--------------------|
| vorläufiger Sachwert                         |         | 524.908 EUR        |
| ± Marktanpassung                             | 15,00 % | 78.736 EUR         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b> |         | <b>603.644 EUR</b> |
| <b>Sachwert</b>                              |         | <b>603.644 EUR</b> |

## 9. Ermittlung des Ertragswerts (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

### 9.1 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.

### 9.2 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.

### 9.3 Tatsächlich erzielter Rohertrag

Das zu bewertende Wohnhaus war zum Wertermittlungsstichtag – zumindest teilweise – vermietet. Mietverträge oder die Höhe der Netto-Kalt-Miete wurden mir nicht zur Verfügung gestellt. Bei nachfolgender Ertragswertermittlung muss deshalb von einer fiktiven, marktüblichen Miete ausgegangen werden.

### 9.4 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.

### 9.5 Ongeo Vergleichsmieten

Die Auswertung des Ongeo-Portals ergab, dass sich die Mieten für vergleichbare Objekte zwischen 10,00 und 13,00 €/m<sup>2</sup> bewegen. Unter Berücksichtigung von Lage, Größe sowie Ausstattungsstandard, kann folgende Miete als marktüblich der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt werden: 11,50.- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## **9.6 Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)**

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). Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

### **9.6.1 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.

### **9.6.2 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.

### **9.6.3 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.

## **9.7 Jahresreinertrag (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV)**

Der Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen erhält man, indem der Reinertrag des Grundstücks um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts gekürzt wird. Der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ergibt sich durch Anwendung des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert.

## **9.8 Liegenschaftszinssatz**

9.8.1 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).

- 9.8.2 Auswertungen über die Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum als empirische Werte des Verhältnisses "Jahresreinertrag zu Kaufpreis" kann der Gutachterausschuss Freiburg in seinem Immobilienmarktbericht 2023 wie folgt zur Verfügung stellen:

#### 5.5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser in den Tuniberggemarkungen und Hochdorf

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datengrundlage: | gesignierte Verkäufe aus 2022/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Rohrertrag:     | ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel 2023/24<br>Bei der Ermittlung wurden folgende Zu- und Abschläge auf die Basismiete für Wohnraum berücksichtigt: Baujahr, Wohnfläche, sowie die Lageklasse zzgl. einem Zuschlag von 20 % für Reihanmittelhäuser, 25 % für Reihanendhäuser, 25 % für Doppelhaushälften und 30 % für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. |
| Nutzungsdauer:  | GND: 80 Jahre MindestRND: 30 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bodenwert:      | Bodenrichtwert (beitrags- und abgabenfrei) zum Stichtag 01.01.2023 mit individueller Flächenkorrektur                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ausreißer:      | Mittelwert $\pm$ 2 Standardabweichungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

#### Auswertung der Liegenschaftszinssätze 2023 – EZFH TH

|         | Liegenschaftszinssatz (%) |     |     | Merkmale der ausgewerteten Kauffälle |    |                  |    |
|---------|---------------------------|-----|-----|--------------------------------------|----|------------------|----|
|         | Anzahl                    | MW  | SD  | Ø Miet-<br>fläche<br>[m²]            | SD | Ø RND<br>[Jahre] | SD |
| EZFH TH | 25                        | 1,8 | 1,1 | 153                                  | 55 | 44               | 12 |

- 9.8.3 Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstücksgröße, der Grundstücksbebauung, insbesondere aber unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Liegenschaften solcher Art, lege ich einen Zinssatz von 2,5% der Ertragswertberechnung zugrunde.

### 9.9 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.

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 | Ein-<br>heiten | Fläche | Miete [EUR/m² (Stk.)] |           | RoE    | Boden-<br>verzins. |
|---------|------------------------|--------|-------|------|----------------|--------|-----------------------|-----------|--------|--------------------|
|         | in Gebäude             |        |       |      |                |        | Ist                   | angesetzt |        |                    |
|         | Nutzung / Beschreibung |        |       |      |                |        |                       |           |        |                    |
| w       | 1                      | Wohnen | Jahre | %    |                | m²     |                       |           | EUR    | EUR /<br>Jahr      |
|         |                        |        | 68    | 2,50 | 1              | 150,00 |                       | 11,50     | 20.700 | 3.686              |

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 68 Ø 2,50  $\Sigma$  1  $\Sigma$  150,00

$\Sigma$  20.700  $\Sigma$  3.686

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/m²         |       |            |       |       | CO <sub>2</sub> | EUR/m² |       |       |
|         |   | Nutzung / Beschreibung | /Stk.          | % HK* | EUR/Stk.   | % RoE | % RoE | EUR/m²          | /Stk.  | % RoE | % RoE |
| w       | 1 | Wohnen                 | 14,00          | 0,49  | 414,00     | 2,00  | 2,00  |                 |        |       | 14,14 |

w = Wohnen, g = Gewerbe

\* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 14,14

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

| Nutzung |   |                        | Rohrertrag | Bewirt.-kosten | Reinertrag | Bodenverzins. | Gebäude-reinertrag | Barwert-faktor | Barwert |
|---------|---|------------------------|------------|----------------|------------|---------------|--------------------|----------------|---------|
|         |   | in Gebäude             |            |                |            |               |                    |                |         |
|         |   | Nutzung / Beschreibung | EUR / Jahr | EUR / Jahr     | EUR / Jahr | EUR / Jahr    | EUR / Jahr         |                | EUR     |
| w       | 1 | Wohnen                 | 20.700     | 2.928          | 17.772     | 3.686         | 14.086             | 32,5383        | 458.334 |

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 20.700

Σ 2.928

Σ 17.772

Σ 3.686

Σ 14.086

Σ 458.334

**Ertragswert der baulichen Anlagen****458.334 EUR**

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

+ Bodenwert

147.420 EUR

**Ertragswert****605.754 EUR**

**10. Verkehrswert****10.1 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.

**10.2 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. Die Werte wurde mit zum Wertermittlungstichtag grundstücksmarktgerechten Eingangsgrößen ermittelt.

**10.3 Ergebnis**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Freiburg-Opfingen, Am Neugraben 72 - 1/4 Miteigentumsanteil an Flst. Nr. 11392/4, 11392/5, 11392/6, 11392/7, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Stadtendhaus), geschätzt auf:

**604.000.- €**

(Sechshundert Vier Tausend Euro)

Freiburg, den 08. August 2024

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