

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



Auftraggeber:	Amtsgericht Freiburg i. Br.
Beschluss:	791 K 72/24
Ort:	79206 Breisach am Rhein
Straße:	Rempartstraße 14
Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 6
Verkehrswert:	120.000.- €
Wertermittlungsstichtag:	26. Mai 2025
Qualitätsstichtag:	26. Mai 2025
Gutachtenerstattungsstichtag:	02. Juni 2025
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	9-19
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	20-27
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28-29
6.	Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt	30-32
7.	Ermittlung des Bodenwerts	33-35
8.	Ermittlung des Ertragswerts	36-42
9.	Ermittlung des Vergleichswerts	43-47
10.	Verkehrswert	48

Anmerkungen für das Gericht

- Es sind offensichtlich keine Mieter vorhanden
- Es gibt eine WEG-Verwaltung
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- Es besteht soweit beim Ortstermin ersichtlich, kein Verdacht auf Hauschwamm
- Es bestehen keine baubehördliche Beschränkungen (Baulasten)
- Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV liegt vor
- Es sind keine Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt

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

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

30.10.2024
Emmendingen
Breisach

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	6		5870	82	1.000	55,92 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flst. Nr. 5870	55,92	525,00				Ja	29.358 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der
Miteigentumsanteile)
davon zu bewerten

55,92 m²

55,92 m²

Nutzungsübersicht

WNFI. (gesamt)

50,23 m²

Verfahrenswerte

Bodenwert
Ertragswert
Vergleichswert

29.358 EUR

112.796 EUR

119.798 EUR

**Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB**

**Ableitung vom Vergleichs-
wert**

120.000 EUR

Vergleichsparameter

WNFI.
x-fache Jahresmiete
RoE Wohnen / Gewerbe
Bruttorendite (RoE/x)
Nettorendite (ReE/x)

2.390 EUR/m²

19,00

100 % / 0 %

5,27 %

4,28 %

Mietfläche

Wohnfläche

50,23 m²

Ertrag

Jahresrohertrag
Jahresreinertrag

6.328 EUR

5.138 EUR

Liegenschaftszinssatz

Wohnen

3,00 %

Bewirtschaftungskosten

Wohnen

18,80 %

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Freiburg beauftragte mich mit Beschluss 791 K 72/24 vom 20.04.04.2025 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 26.05.2025 (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 Bauaufsicht der Stadt Breisach
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Stadt Breisach
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Stadt Breisach
- 1.3.5 Immobilienmarktbericht 2024 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 Marktentwicklung Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.10 Preisindex für Eigentumswohnungen
- 1.3.11 Vergleichsobjekte vdpResearch
- 1.3.12 Stadtplan 1:10.000 on-Geo GmbH
- 1.3.13 Riwis Standortreport Valuation Wohnen, Breisach (Riwis – Bulwingsa.de)
- 1.3.14 Beglaubigter Grundbuchauszug Blatt 1220
- 1.3.15 Kopien digital, aus der Bauakte mit Grundrissplänen, Ansichten, Schnitte
- 1.3.16 Kopie der Teilungserklärung vom 26.02.1982
- 1.3.17 Kopie Hausgeldabrechnung aus dem Wirtschaftsjahr 2024 vom 27.02.2025
- 1.3.18 Kopien Energieausweis vom 20.04.2015

1.4 Wesentliche Literatur

- 1.4.1 **Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.
- 1.4.2 **Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beileihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.
- 1.4.3 **Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.
- 1.4.4 **Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.
- 1.4.5 **Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.
- 1.4.6 **Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.
- 1.4.7 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 22.05.2025 ab ca. 16:00 Uhr sollte die Ortsbesichtigung, wie den Parteien schriftlich mitgeteilt, stattfinden. Dies wurde seitens des Schuldners nicht ermöglicht. Auf telefonische Nachfrage seitens der unterzeichnenden Sachverständigen, beim Verfahrensbevollmächtigten des Schuldners, nach einem neuen Termin für die Ortsbesichtigung, teilte dieser mit, der Sohn des Schuldners würde mittlerweile in der Wohnung wohnen. Eine Telefonnummer zur Kontaktaufnahme wurde trotz dreimaliger telefonischer Nachfrage nicht mitgeteilt. Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung wurde somit nicht ermöglicht. Nachfolgende Wertermittlung kann demzufolge nur nach äußerem Eindruck und anhand behördlich zugänglicher Unterlagen erfolgen.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch, Rechte und Belastungen (nur auszugsweise)

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

2.1.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 30.10.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	1220	1	Breisach	6		5870	82	1.000	55,92

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)55,92 m

davon zu bewerten:55,92 m

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 50,23 m² Wohnfläche und entsprechend bezeichnetem Kellerraum im Untergeschoss.

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

Zbigniew Grabowski, geb. am 15. Oktober 1950; Freiburg i. Br.

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
1220	2	1	5870	Sonstiges, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht - Freiburg i. Br. vom 22.10.2024 (791 K 72/24). Eingetragen am 30.10.2024.		

2.2 Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Breisach, vom 15.05.2025, 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

Nicht bekannt. Laut telefonischer Mitteilung des Verfahrensbevollmächtigten des Schuldners, wird die zu bewertende Wohnung derzeit vom Sohn des Schuldners genutzt.

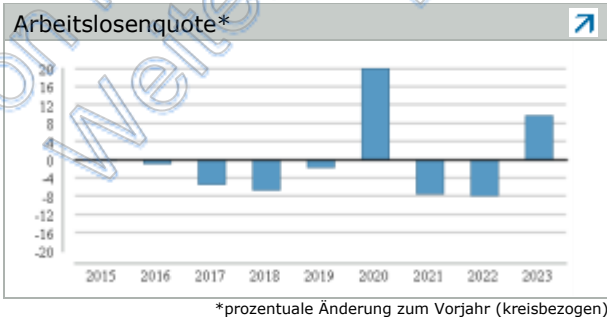
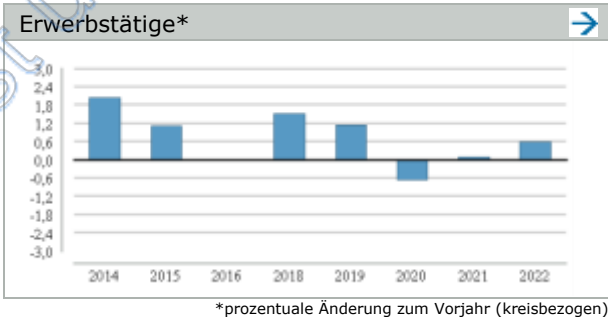
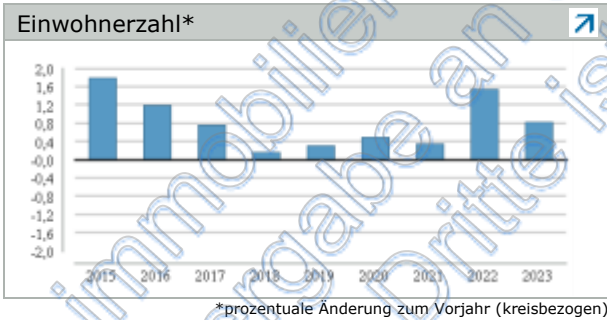
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1 City Basics

Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Breisgau-Hochschwarzwaldkreis
Regierungsbezirk	Freiburg, Regierungsbezirk
Einwohner	272.194 (16.007)
Fläche	1.378,00 km²
Bevölkerungsdichte	198 EW/km²
PLZ-Bereich	79206
Gemeindeschlüssel	08315015
Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: 2023	

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	8.496.058 €
Arbeitslosenquote (2)	3,40 %
Erwerbstätige (3)	107.000
Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022	



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

Datenquelle
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.
Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025

3.2 Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Breisgau-Hochschwarzwald
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (143,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Breisach am Rhein, Stadt (3,1 km)

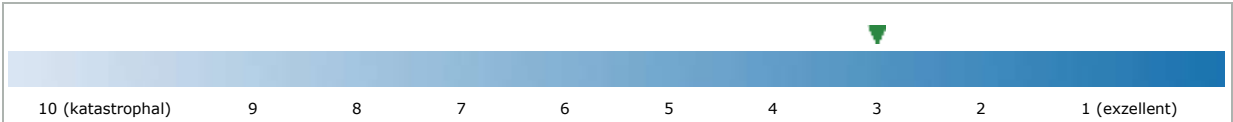
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	15.588	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.361
Haushalte (Gemeinde)	7.308	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.171



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (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:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

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

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

3.2.1 Beschreibung Makrolage

Die Stadt Breisach am Rhein gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im Bundesland Baden-Württemberg. Breisach am Rhein zählt 16.007 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 7.125 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,25 Personen beträgt. Breisach am Rhein weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Breisach am Rhein 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 35,7% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 35,3% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 29,1% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 26,9% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 19,1% (Deutschland: 16,8%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 18,6% (Deutschland: 22,6%).

Breisach am Rhein weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 7.011 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.243 Einfamilienhäuser und 4.768 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 32% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 26,4% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (20,8%) und 3 Räumen (17,5%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,62% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 251 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 8,1% oder 21.500 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 10,7% bzw. einer Zunahme von 13.150 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2025) in Breisach am Rhein bei den EFH bei 4.319 EUR/m², bei den ETW bei 5.822 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 15,6 EUR/m² pro Monat bzw. 11,7 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 18,9% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 33,7%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 31,1% verändert.

3.3 Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Sozial schwache Kleinstädter
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

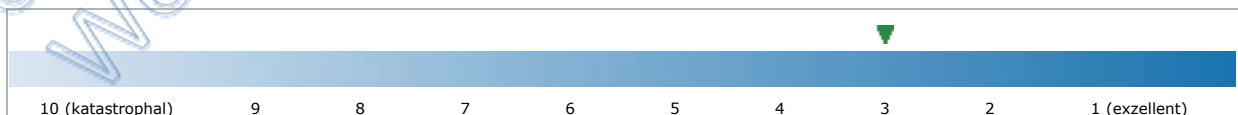
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Krozingen (10,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Achkarren (3,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Freiburg (19,4 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Lahr (40,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Rosmannstraße (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein_Arzt	(0,2 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(0,2 km)
Apotheke	(0,2 km)
EKZ	(20,0 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(0,7 km)
Realschule	(18,4 km)
Hauptschule	(7,7 km)
Gesamtschule	(18,3 km)
Gymnasium	(0,5 km)
Hochschule	(16,5 km)
DB_Bahnhof	(3,8 km)
Flughafen	(40,4 km)
DB_Bahnhof_ICE	(19,4 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 Rempartstr. 14 in der Stadt Breisach am Rhein 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 gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,3 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,7 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 durchschnittlich, 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 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 gut zu beurteilen (4,2 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als sehr gut (4,5 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 475 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 675 m entfernt, der nächste Wald rund 625 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 550 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 100 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 325 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,2 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 2,7 von 5,0).

3.5**Ortslage**

Das zu bewertende Grundstück liegt in zentraler Lage von Breisach, an Eckgrundstück zwischen den Straßen „Rempartstraße“ und „Roßmannstraße“.

**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 "Rempartstraße" 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,		
Beschaffenheitsmerkmale			
Ausnutzung	Das Grundstück ist voll bebaut.		
Größe	Flst. Nr. 5870	Größe 682 m²	MEA: 82/1.000 rd. 55,92 m²
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.		
Grundstückszuschnitt	Polygone Form, annähernd eben, annähernd horizontal.		

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 unterkellerten, dreigeschossigen Wohnhaus als Mehrfamilienhaus bebaut. Das Grundstück ist nach WEG geteilt. Die Teilung ist vollzogen und in den jeweiligen Grundbuchblättern eingetragen. Im Gebäude befinden sich insgesamt 12 Wohnungen, jeweils 4 auf jeder Etage.



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen



Ansicht von Süd-Westen



Ansicht von Nord-Westen

4.2

Nutzung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 6 befindet sich unter der Hausnummer: Rempartstraße 14, im 1. Obergeschoss. Es handelt sich laut vorliegendem Abgeschlossenheitsplan um eine Zweizimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Badezimmer und kleiner Loggia, mit insgesamt ca. 50 m² Wohnfläche. Der Wohnung ist ein Kellerraum im Kellergeschoss zugeordnet. Die Wohnung wird mittels eines Laubengangs erschlossen und ist himmelsrichtungsmäßig mit ihrem Wohn- und Schlafraum nach Westen ausgerichtet.



Laubengang zur Wohnung

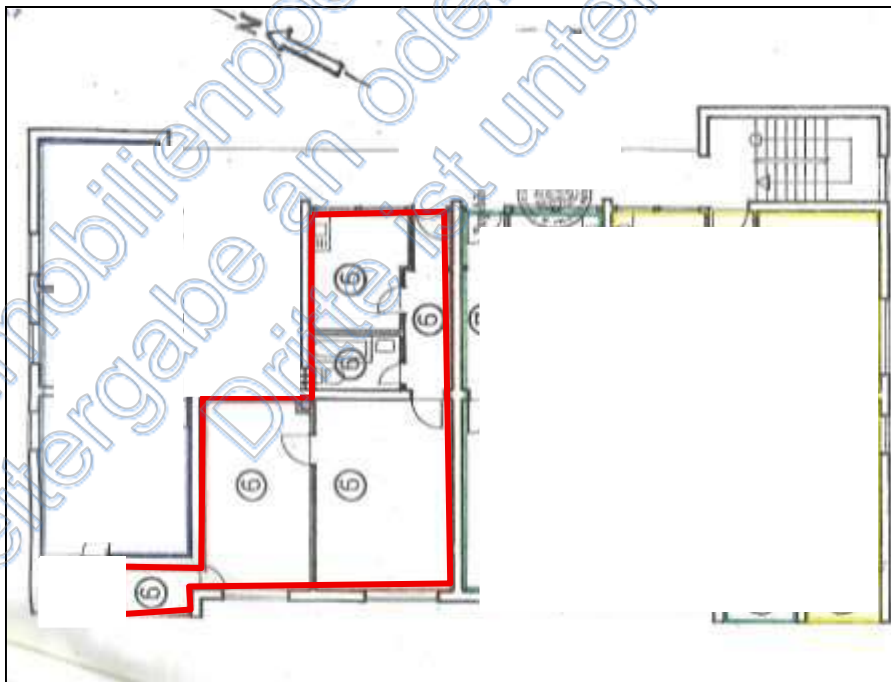


Laubengangerschließung zu den Wohnungen





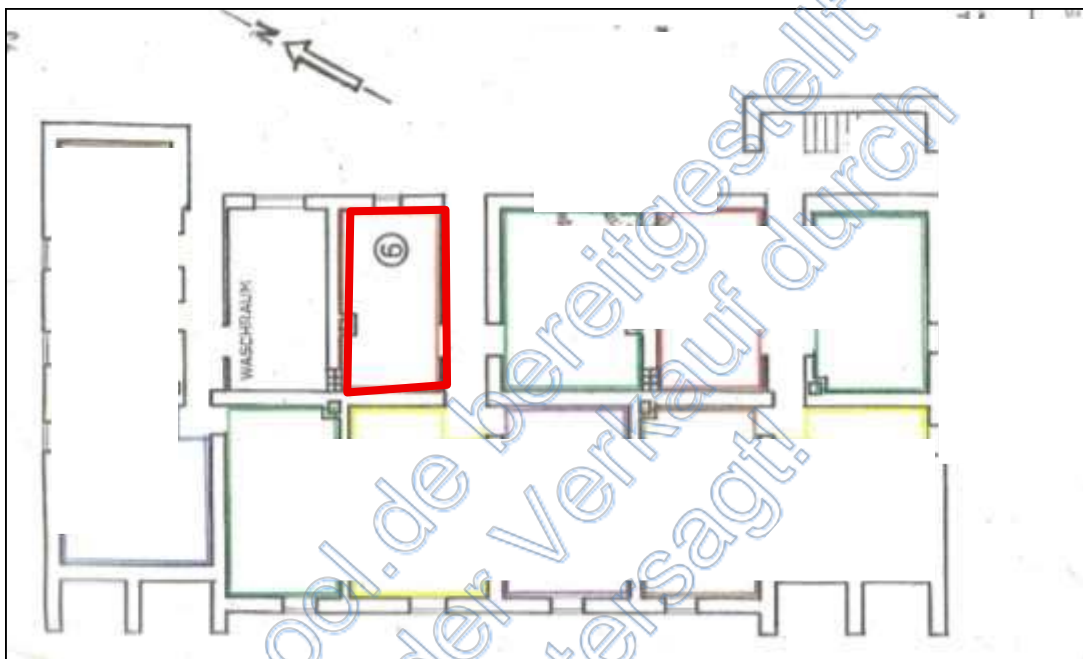
Ansicht von Westen, Lage der Wohnung im 1. OG



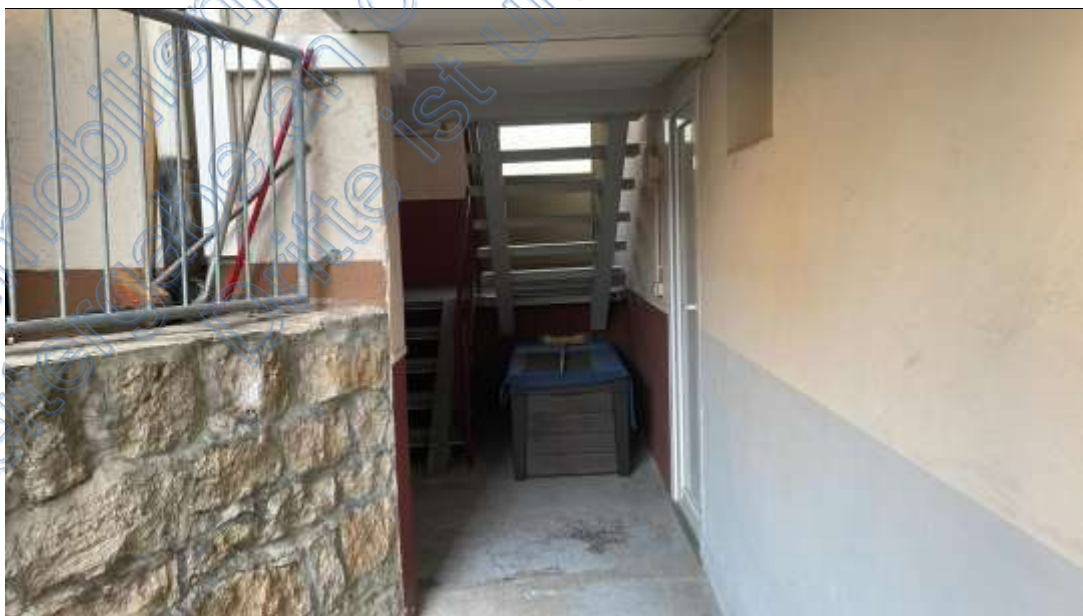
Grundriss 1. Obergeschoss aus der Abgeschlossenheitsplanung

Kellergeschoss

Kellerräume zu den Wohnungen



Grundriss Kellergeschoss aus der Abgeschlossenheitsplanung



Zugang zum Keller

Baujahr

Laut Energieausweis: ca. 1955

Modernisierungen

Fenster: ca. 2000
Wärmeerzeuger: 1995-2014

Anzahl der Geschosse

3-geschossig ohne Dachgeschossausbau

Bauzahlen

Die Wohnfläche wurde den Angaben der Teilungserklärung entnommen. Sie wurde nicht durch örtliches Aufmaß überprüft. Maßabweichungen sind nicht auszuschließen.

Sie beträgt demnach ca. 50,23 m².

4.3**Rohbau und Fassade****Fundamente**

Streifen- und Einzelfundamente

Außenwände

Beton, Mauerwerk

Innenwände

Beton, Mauerwerk

Nichttragende Innenwände

Mauerwerk, Leichtbauwände

Decken

Betondecken

Treppen

Betontreppen mit Stahlgeländer



Treppenhaus

Fassaden

Verputzt und gestrichen

Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach

Dachdeckung

Falzziegel

Entwässerung

Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Balkon

Loggia, Ausbau nicht feststellbar

4.4 Ausbau

Gebäudeeingang

Hauseingangstür in AluAusführung mit Glaseinsatz und Glasvordach



Eingangsbereich

Fenster Soweit erkennbar: Kunststofffenster mit Rollläden

Türen Nicht feststellbar

Bodenbeläge Nicht feststellbar

Wand- und Deckenbeläge Nicht feststellbar

Heizung Gas-Etagenheizung

Warmwasserbereitung Über Boiler

Sanitärinstallation Nicht feststellbar

Elektroinstallation Nicht feststellbar

Aufzug ./.

Außenanlagen Alle Zufahrts-, Hof- und Fußwege überwiegend mit Verbundpflasterbelag und Rasengittersteinen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen

Einfriedung

Offen

Stellplätze

Stellplätze für Anwohner und Besucher auf dem Grundstück und im öffentlichen Straßenraum vorhanden

4.5**Energetische Eigenschaften**

Für das Objekt liegt ein Energieausweis gem §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013 (EnEV) vor. Der Endenergiebedarf liegt demnach bei 205,4 kWh(m² a). Dieser Wert ist sehr hoch. Es werden Modernisierungsmaßnahmen empfohlen wie bspw.: Wärmedämmung des Daches und der Kellerdecke sowie ein Wärmedämmverbundsystem der Außenwände.

4.6 Baulicher Zustand

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

4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmarkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmarkmale, 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.

4.7.1 Baumängel/Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung waren äußerlich visuell keine Baumängel oder Bauschäden feststellbar. Ob in der zu bewertenden Wohnung Schäden vorhanden sind kann mangels Besichtigung nicht festgestellt, und somit auch nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt sind alters- und witterungsbedingte Verschleißerscheinungen feststellbar. Die Außenanlagen hinterlassen einen ungepflegten Eindruck. Der allgemeine Bauzustand wird nachfolgend bei der Wahl der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie der Mieten berücksichtigt.

4.8 Gesamtbeurteilung

Die Rempartstraße liegt zentral in Breisach, nahe der Altstadt und dem Rheinufer. Diese Lage ist als gute Wohnlage einzustufen, da sie eine Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, Nähe zu kulturellen und touristischen Attraktionen sowie eine angenehme Wohnumgebung bietet. Die Erschließung der Wohnungen über Laubengänge ist typisch für Mehrfamilienhäuser der 1950er/1960er Jahre. Das Gebäude weist aufgrund seines Baujahrs 1955 und des hohen Endenergieverbrauchs von 205,4 kWh/(m²·a) (Effizienzklasse F/G) energetische Mängel auf, die auf fehlende umfassende Sanierungen, wie Dämmung oder moderne Heiztechnik, hinweisen.

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, insofern wird sich der Verkehrswert für die zu bewertende Wohnung primär mittels des Vergleichswertverfahrens ermitteln. Parallel und unterstützend wird auch das Ertragswertverfahren, mit ortsüblichen Mieten sowie marktkonformen Bewertungsparametern, Anwendung finden, da kleine Wohnungen oft auch als Kapitalanlage einer Vermietung zugeführt werden.

6. Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt

6.1 Preise für Wohnimmobilien - 4. Quartal 2024 (vorläufig)

+1,9 % zum Vorjahresquartal
+ 0,3 % zum Vorquartal

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 4. Quartal 2024 gegenüber dem 4. Quartal 2023 um durchschnittlich 1,9 % gestiegen. Gegenüber dem Vorquartal stiegen sie um 0,3 %.

Immobilienpreise im Vergleich zum Vorjahresquartal nur in dünn besiedelten ländlichen Kreisen gesunken

In den meisten Gegenden Deutschlands sind die Immobilienpreise im 4. Quartal 2024 im Vergleich zum 4. Quartal 2023 gestiegen. Nur in dünn besiedelten ländlichen Kreisen waren die Preise gegenüber dem Vorjahresquartal rückläufig. Dort kosteten Wohnungen im Durchschnitt 1,2 %, Ein- und Zweifamilienhäuser 0,9 % weniger.

In den sieben größten Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) musste für Wohnungen 1,6 % mehr gezahlt werden als im 4. Quartal 2023, Häuser kosteten 1,1 % mehr. Im Vergleich zum Vorquartal waren die Preise für Wohnungen dagegen leicht rückläufig (-0,3 %). Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich in diesen Städten um 3,9 % gegenüber dem Vorquartal.

In den kreisfreien Großstädten ohne Metropolen stiegen die Preise für Wohnungen um 2,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal, für Ein- und Zweifamilienhäuser erhöhten sie sich um 2,2 %. Im Vergleich zum Vorquartal kosteten Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser jeweils 0,2 % mehr.

Quelle: DStatis-Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 115 v. 25.03.2025

6.3 Beurteilung des Immobilienmarkts zum Stichtag 26. Mai 2025

6.3.1 Immobilienmarkt Südbaden

Der Immobilienmarkt in Südbaden bleibt im Mai 2025 robust, getragen von der hohen Lebensqualität, der Nähe zu Freiburg und der grenzüberschreitenden Attraktivität durch die Nähe zu Frankreich und der Schweiz. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere Eigentumswohnungen, ist stabil, mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von etwa 3.518 € für Wohnungen und 3.394 € für Häuser in Baden-Württemberg, wobei Südbaden (Breisgau-Hochschwarzwald) leicht darüber liegt (ca. 3.600–4.000 €/m² für Wohnungen). Die Preisentwicklung zeigt moderate Steigerungen von 1,5–3,6 % im Vergleich zum Vorjahr, beeinflusst durch niedrige Zinsen und anhaltende Wohnraumknappheit. Energetische Mängel, wie bei älteren Gebäuden (z. B. hoher Energieverbrauch), führen zu Abschlägen, doch Sanierungspotenziale steigern die Attraktivität für Investoren. Die Mietpreise liegen bei etwa 10–12 €/m² für Bestandswohnungen, mit leichten Anstiegen von 2–4 %. Prognosen für 2025/2026 deuten auf weiterhin stabile Nachfrage, vor allem in zentralen Lagen, mit Wertsteigerungen durch energetische Modernisierungen.

6.3.2 Immobilienmarkt Breisach am Rhein

In Breisach am Rhein zeigt der Immobilienmarkt im Mai 2025 eine positive Entwicklung, gestützt durch die zentrale Lage zwischen Freiburg und Colmar sowie die gute Verkehrsanbindung (Breisgau-S-Bahn, Kaiserstuhlbahn). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen liegt bei etwa 3.428–4.041 €, für Häuser bei 3.622–3.741 €, mit einer jährlichen Preissteigerung von ca. 3–6 % (Wohnungen: +8,9 % seit 2021). Die Mietpreise betragen im Durchschnitt 10,62 €/m² (Q4 2024), mit einem Anstieg von 3,9 % gegenüber dem Vorjahr, was die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum unterstreicht.

6.3.3 Marktentwicklung und Prognose

Nachfrage: Breisach profitiert von seiner Lage am Rhein und der Nähe zu Freiburg, was die Nachfrage nach Wohnraum stützt. Die Preise für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren gestiegen, allerdings langsamer als in Metropolregionen wie Freiburg. Die Nachfrage nach energetisch sanierten Objekten ist hoch, während unsanierte Bestandsimmobilien tendenziell niedrigere Preise erzielen.

Prognose: Für 2025 wird ein stabiler Immobilienmarkt in Breisach erwartet, mit moderaten Preissteigerungen von ca. 1–3 % pro Jahr, da die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt, aber die hohen Bauzinsen und die Präferenz für energetisch optimierte Immobilien den Preisanstieg für unsanierte Objekte dämpfen.

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 gemeinsame Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau, 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: 500 €/m² ebf.

7.4 Berücksichtigung von Abweichungen

ImmoWertV 2021 (§ 9 und § 26 Abs. 2)

Abweichungen vom Bodenrichtwert können erforderlich sein, wenn die spezifischen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks nicht mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks übereinstimmen. Solche Abweichungen können sich aus folgenden Aspekten ergeben:

1. Lage und Mikrolage: Unterschiede in der genauen Position innerhalb der Bodenrichtwertzone, z. B. Nähe zu Verkehrswegen, Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten oder Lärmquellen, können den Wert beeinflussen. Eine besonders exponierte oder ungünstige Lage führt zu Zu- oder Abschlägen.
2. Erschließungszustand: Der Bodenrichtwert geht oft von einem voll erschlossenen Grundstück aus. Wenn das Grundstück nur teilweise oder gar nicht erschlossen ist (z. B. fehlender Anschluss an Wasser, Strom oder Kanalisation), ist ein Abschlag nötig. Umgekehrt kann eine überdurchschnittliche Erschließung (z. B. Glasfaseranschluss) einen Zuschlag rechtfertigen.
3. Grundstücksgröße und -form: Abweichungen in der Fläche oder Form des Grundstücks im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück können den Wert beeinflussen. Sehr kleine oder unregelmäßig geformte Grundstücke sind oft weniger wertvoll, während größere Flächen je nach Nutzung Vorteile bieten können.
4. Bodenbeschaffenheit: Geologische oder ökologische Besonderheiten wie Bodenverunreinigungen, hoher Grundwasserspiegel, Hanglage oder schlechte Tragfähigkeit können Abschläge erfordern. Umgekehrt kann eine besonders gute Bodenqualität den Wert steigern.
5. Nutzungsmöglichkeiten: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine typische Nutzung in der Zone (z. B. Wohnbau). Wenn das Grundstück aufgrund von Baubeschränkungen, Denkmalschutz oder anderen rechtlichen Vorgaben anders oder eingeschränkt genutzt werden kann, ist dies zu berücksichtigen.
6. Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand: Unterschiede in der Belastung durch Erschließungsbeiträge, Anliegergebühren oder andere Abgaben können den Wert beeinflussen. Ein Grundstück, für das noch Beiträge zu zahlen sind, wird niedriger bewertet.
7. Besondere rechtliche Belastungen: Rechte wie Wegerechte, Leitungsrechte oder Nießbrauch, die auf dem Grundstück lasten, sowie Eintragungen im Baulastenverzeichnis können den Wert mindern.
8. Marktbedingungen: Wenn die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag von denen zum Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung abweichen (z. B. durch starke Marktveränderungen), sind Anpassungen nötig. Dies kann durch Indexreihen oder marktübliche Zu-/Abschläge erfolgen.
9. Umfeld und Entwicklungspotenzial: Abweichungen können auch durch das Entwicklungspotenzial (z. B. geplante Infrastrukturprojekte) oder negative Umfeldeinflüsse (z. B. Industrieanlagen in der Nähe) entstehen.

Der seitens des Gutachterausschusses ermittelte Bodenrichtwert weicht hinsichtlich der oben beschriebenen Merkmale nicht wesentlich vom Richtwertgrundstück ab. Aufgrund der Stichtagsdifferenz seit der Bekanntgabe der Bodenrichtwerte 01.01.2023 bis zum Wertermittlungstichtag 26.05.2025, erscheint jedoch ein Zuschlag von 5% marktkonform und angemessen.

7.5 Bodenwert

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	1220	1	Breisach	6		5870	82	1.000	55,92

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

55,92 m²

davon zu bewerten:

55,92 m²

Richtwertanpassung:

zu 1 Flst. Nr. 5870

Bodenrichtwert: 500,00 EUR/m²

Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss Markgräflerland Breisgau /

Stand: 01.01.2023

+ 5,00% = 25,00 EUR/m² (Stichtagsdifferenz)

= 525,00 EUR/m²

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m²	EUR/m²	m²	EUR/m²	m²	EUR/m²		
1	Flst. Nr. 5870	55,92	525,00					Ja	29.358

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

Bodenwert (gesamt)

29.358 EUR

8. Ermittlung des Ertragswerts (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

8.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 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 (§ 32 ImmoWertV). Durch Umlagen gedeckte Kosten bleiben unberücksichtigt.

Rechtlichen Grundlagen:

§ 27 ImmoWertV: Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen des Ertragswertverfahrens.

§ 28 ImmoWertV: Regelung des allgemeinen Ertragswertverfahrens (Bodenwert + kapitalisierter Gebäudereinertrag).

§ 29 ImmoWertV: Vereinfachtes Ertragswertverfahren (alternative Methode, bei der der Gesamtreinertrag kapitalisiert wird).

§ 30 ImmoWertV: Ermittlung des Rohertrags.

§ 31 ImmoWertV: Bewirtschaftungskosten.

§ 32 ImmoWertV: Liegenschaftszinssätze.

§ 33 ImmoWertV: Periodisches Ertragswertverfahren (bei zeitlich variablen Erträgen).

§ 34 ImmoWertV: Besondere objektspezifische Anpassungen.

8.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielt werden können, z. B. Mieteinnahmen. Laut § 30 Abs. 1 ImmoWertV sind hierbei nicht die tatsächlich vereinnahmten Erträge maßgeblich, sondern die ortsüblichen Erträge, die am Markt realistisch sind. Besondere Umstände, wie z. B. Mietpreisbindungen, können als objektspezifische Merkmale berücksichtigt werden (§ 30 Abs. 2 ImmoWertV).

8.3 Tatsächlich erzielter Rohertrag

Die zu bewertende Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich nicht vermietet. Bei nachfolgender Ertragswertermittlung muss deshalb von einer fiktiven, marktüblichen Miete ausgegangen werden.

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 9,03 bis 11,66 €/m² Wohnfläche bewegen. Als angemessener Wert wird **10,50 €/m²** angegeben. Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 1.619 Objekte im Umkreis von 13 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024).

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 Wertermittlungstichtag angepasst.

8.6 Marktdaten

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

Mieten

Bezugsort: Lkr. Breisgau-Hochschwarzwald

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	5J-Erw.
Miete Erstbezug Minimum	7,20	7,70	7,70	7,70	8,00	8,40	8,60	9,00	9,50	10,00	Δ 25,0 %
Miete Erstbezug Maximum	12,20	13,10	13,90	14,00	14,70	15,00	15,30	15,80	16,50	17,50	Δ 19,0 %
Miete Erstbezug Durchschnitt	9,50	10,30	10,50	10,70	11,00	11,50	12,10	12,50	13,00	13,50	Δ 22,7 %
Wiedervermietungen Wohnungen Minimum	5,00	5,50	5,80	6,00	6,50	6,80	7,00	7,30	7,80	8,00	Δ 30,0 %
Wiedervermietungen Wohnungen Maximum	11,00	11,70	12,00	12,20	12,50	12,80	13,10	13,50	14,00	15,00	Δ 30,0 %
Wiedervermietungen Wohnungen Durchschnitt	8,00	8,60	8,80	9,00	9,30	10,00	10,10	10,50	10,70	11,40	Δ 18,3 %

Bezugsort: Lkr. Breisgau-Hochschwarzwald

Quelle: Rewis.Bulwingsa

Wohnungsmieten werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiedervermietung in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte. Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne. Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalmieten umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Referenz: Jahreswert Quellen: Eigene Erhebungen der bulwiengesa AG

8.7. Marktüblich erzielbarer Ertrag bezogen auf das Bewertungsobjekt

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen, wird für die Wohnung eine nachhaltig/- marktübliche Miete von rd. 10,50.- €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

8.8 Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)

Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

8.8.1 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. Anmerkung: Erhöht wegen Denkmalschutz.

8.8.2 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.

8.8.3 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.

Für Wohnnutzung werden für 2025 seitens des IVD-Bundesverband Deutschland folgende Bewirtschaftungskosten bekannt gegeben:

Mit dem für Oktober 2024 gemeldeten Indexstand ergeben sich ab dem Wertermittlungstichtag 01. Januar 2025 folgende Bewirtschaftungskostenansätze:

	Basiswert (2001)	2025
Verwaltungskosten (€) jährlich je Wohnung	230	359
jährlich je Eigentumswohnung	275	429
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	30	47
Instandhaltungskosten (€) jährlich je m ² Wohnfläche	9,0	14,0
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	68	106

8.9 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die Zeitspanne, über die eine bauliche Anlage wirtschaftlich genutzt werden kann, beginnend mit ihrer Fertigstellung bis zum Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit. Sie wird üblicherweise auf Basis von Erfahrungswerten für bestimmte Gebäudetypen festgelegt (z. B. Wohngebäude, Gewerbeimmobilien) und berücksichtigt die typische Lebensdauer unter normalen Nutzungs- und Instandhaltungsbedingungen. In der Praxis orientiert man sich oft an Anhaltspunkten aus der ImmoWertV oder an tabellarischen Werten, wie sie etwa in der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 (Tabellen zur Alterswertminderung) oder in der einschlägigen Literatur angegeben sind. Beispielsweise wird für Wohngebäude häufig eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen, kann aber je nach Bauart und Nutzung variieren.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, der einer baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag noch verbleibt, um wirtschaftlich genutzt zu werden. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem bisherigen Alter des Gebäudes zum Stichtag der Wertermittlung. Die Restnutzungsdauer kann jedoch auch durch besondere Umstände (z. B. Modernisierungen, schlechter Bauzustand oder geänderte Nutzung) angepasst werden, wenn dies durch sachverständige Beurteilung gerechtfertigt ist (§ 38 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Sie ist somit ein dynamischer Wert, der den aktuellen Zustand und die voraussichtliche weitere Nutzbarkeit des Gebäudes widerspiegelt.

Modellansatz und Empfehlungen der objektspezifischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV 2021:

Mehrfamilienhäuser:	80 Jahre
Baujahr:	ca. 1955
Wertermittlungstichtag:	2025
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	70 Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch:	10 Jahre
*Restnutzungsdauer modifiziert:	30 Jahre

Bewertung der Restnutzungsdauer

- Rechnerisch: Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine RND von 10 Jahren ($2025 - 1955 = 70$, $80 - 70 = 10$).
- Praxisorientiert: In der Immobilienbewertung wird die RND oft großzügiger geschätzt, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern in guten Lagen, wenn keine akuten Baumängel vorliegen. Eine RND von 20–40 Jahren ist für unsanierte Gebäude aus den 1950er Jahren nicht unüblich, da sie durch Instandhaltung oder Teilsanierungen (z. B. Fenster, wie hier geschehen) wirtschaftlich weiter genutzt werden können.

8.10 Liegenschaftszinssatz

8.10.1 Definition und Zweck

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 § 31 ImmoWertV). Er dient dazu, den Ertragswert einer Immobilie zu kapitalisieren und spiegelt die marktübliche Renditeerwartung wider.

8.10.2 Datenbasis und Marktdaten

Da der Liegenschaftszinssatz marktbezogen ist, wird er üblicherweise aus tatsächlichen Markttransaktionen (Kaufpreisen und Erträgen) abgeleitet. Hierzu können folgende Quellen herangezogen werden:

- Gutachterausschuss: Der gemeinsame Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisach kann keine Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stellen.
- Vergleichsobjekte: Analyse von Verkaufspreisen und Mieteinnahmen vergleichbarer Immobilien in der Region (z. B. andere Wohngebiete im Breisgau).
- Fachliteratur: Publikationen wie die des IVD (Immobilienverband Deutschland) geben Orientierungswerte für Liegenschaftszinssätze, die je nach Region und Objektart angepasst werden. Für Eigentumswohnungen liegen die Zinssätze zwischen 1,5 bis 4,5%.

8.10.3 Einflussfaktoren

Die Faktoren lassen sich in objektspezifische, marktspezifische und wirtschaftliche Einflüsse unterteilen. Jeder Faktor kann den LZ entweder erhöhen (höheres Risiko, höhere Renditeerwartung) oder senken (geringeres Risiko, stabilere Wertentwicklung).

Die wichtigsten Einflussfaktoren für den Liegenschaftszinssatz in Breisach sind:

- Lage: Gute Wohnlagen wie an der Rempartstraße senken den LZ.
- Baujahr: Ältere Gebäude mit schlechter Energieeffizienz erhöhen den LZ.
- Ausstattung/Grundriss: Durchschnittliche Ausstattung und Anpassungsbedarf erhöhen den LZ.
- Besondere Merkmale: gute Ausstattungsmerkmale senken den LZ.
- Marktnachfrage: Stabile Nachfrage und hohe Mietpreise senken den LZ.
- Wirtschaftliche Faktoren: Zinsen, Inflation und Baukosten erhöhen den LZ, während regionale Stärke ihn senkt.

8.10.4 Praktische Umsetzung für die zu bewertende Wohnung:

Basierend auf diesen Faktoren, insbesondere aber unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt, kann der Liegenschaftszinssatz mit 3,0% als grundstücksmarktkonform der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt werden. Dies ist höher als für Neubauten in Toplagen (z. B. 1,5–2,5 %), aber niedriger als für Risikoobjekte in Randlagen (z. B. 4,0–5,0 %).

8.11 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	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
in Gebäude			Jahre	%		m²	Ist	angesetzt	EUR	EUR / Jahr
Nutzung / Beschreibung										
w	1	Wohnen / ETW Nr. 6	30	3,00	1	50,23		10,50	6.328	881
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 30	Ø 3.00	Σ 1	Σ 50.23			Σ 6.328	Σ 881

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	% HK	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	CO₂	EUR/m²	% RoE	% RoE
Nutzung / Beschreibung								/Stk.	EUR/m²		
w	1	Wohnen / ETW Nr. 6	14,00		359,00	5,67	2,00				18,80

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

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
in Gebäude									
	Nutzung / Beschreibung								
			EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr		EUR
w	1	Wohnen / ETW Nr. 6	6.328	1.190	5.138	881	4.257	19,6004	83.438

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 6.328

Σ 1.190

Σ 5.138

Σ 881

Σ 4.257

Σ 83.438

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

83.438 EUR

+ Bodenwert

29.358 EUR**Ertragswert****112.796 EUR**

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 Vergleichsverfahren zu ermitteln. Im Vergleichsverfahren 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	50 m²
Grundstücksfläche	682 m²
Baujahr	ca. 1955
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6
Angemessener Wert [EUR/m²]	2.827,00
Preisspanne [EUR/m²]	2.554,00 bis 3.128,00
Bemerkung	Es wurden 3.636 Objekte im Umkreis von 18,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 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 Wertermittlungsstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet: - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79206), Baujahr 1956, Wohnfläche 49 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2531 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79206), Baujahr 1954, Wohnfläche 52 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1904 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79206), Baujahr 1955, Wohnfläche 56 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2661 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79206), Baujahr 1951, Wohnfläche 89 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2438 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79206), Baujahr 1950, Wohnfläche 64 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2156 €/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 Wohnen	
Vorschlagswert (Spanne)	2.650 (2.250 - 3.050) €/m²
Quelle	vdpResearch GmbH, on-geo GmbH Stand: siehe Stichtag bei Lieferung
Bemerkungen	Auswertungszeitraum letzte zwölf Quartale Einwohner: 16007; Veränderung zum Vorjahr in %: 1,36; Arbeitslosenquote: 3,4%; Ver.zum Vorj.in %-Punkten: 0,3; Stand: EW-31.12.2023; ALQ-Q 2023; Kreis/kifr.Städte Ebene

Vergleichsobjekte								
Objektart	WF* (m²)	GAF* (m²)	Bau-jahr	PLZ	Lage	Zustand	Ausstat-tung	Kaufpreise** Jahr €/m²
Eigentumswohnung	53	k.A.	1970	79206	Mittel	Durchschnittlich	Mittel	2021 3.040
Eigentumswohnung	46	k.A.	1981	79206	Einfach	Durchschnittlich	Mittel	2021 2.773
Eigentumswohnung	48	k.A.	1950	79241	Mittel	Durchschnittlich	Mittel	2021 2.842
Eigentumswohnung	45	k.A.	1974	79268	Gut	Durchschnittlich	Mittel	2021 2.429
Eigentumswohnung	60	k.A.	1951	79268	Gut	Durchschnittlich	Mittel	2021 2.659

* WF = Wohnfläche, GAF = Grundstücksfläche

** Kaufpreise der vdpResearch-Transaktionsdatenbank mit Anpassungen an Preisentwicklung

Historische Preisentwicklung
(im PLZ-Gebiet)



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

9.4 Zusammenstellung der Vergleichsdaten

Punkt	Auswahlverfahren	Preis/m²
9.2	On Geo Vergleichspreise	2.827 €
9.3	VDP-Kaufpreise	2.650 €

Unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr und Ausstattungsstandard, kann ein m²-Preis von 2.650.- €, als am wahrscheinlichsten grundstücksmarktkonform angesetzt werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt ein Sicherheitsabschlag von gewählt 10% bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert.

9.5 Vergleichswertermittlung

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

Objekt	Einh.	WNFI.	Werte [EUR/m² (Stk.)]					Verkehrswert
			Kaufpreis	Vergleichspreise			ange-	
	Stk.	m²		von	bis	Mittel	messen	EUR
ETW	1	50,23		2.250	3.050	2.650	2.650	133.109

vorläufiger Vergleichswert

133.109 EUR

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

vorläufiger Vergleichswert	133.109 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Sicherheitsabschlag	13.311 EUR
Vergleichswert	119.798 EUR

9.6 Abschließende Beurteilung

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 6 in der Rempartstraße 14, Breisach am Rhein, beträgt gerundet 120.000 € (ca. 2.400 €/m²). Das Gebäude weist aufgrund seines Baujahrs 1955 und des hohen Endenergieverbrauchs von 205,4 kWh/(m²·a) (ca. Effizienzklasse F/G) energetische Mängel auf, die auf fehlende umfassende Sanierungen, wie Dämmung oder moderne Heiztechnik, hinweisen. Dennoch bleibt die Wohnung aufgrund ihrer zentralen Lage nahe der Altstadt und dem Rhein attraktiv für Investoren und Mieter. Der Immobilienmarkt in Breisach zeigt für 2025 eine stabile Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, mit erwarteten Preissteigerungen von 2–4 % jährlich. Eine energetische Sanierung könnte die Attraktivität und den Wert der Wohnung deutlich steigern, da Mieter und Käufer zunehmend Wert auf Energieeffizienz legen.

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. Der Vergleichswert wurde mit zum Wertermittlungstichtag grundstücksmarktgerechten Eingangsgrößen ermittelt.

10.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Breisach am Rhein, Flst. Nr. 5870 mit 682 m² (hier MEA 82/1.000), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im 1. OG mit ca. 50,23 m² Wohnfläche und Kellerraum im UG, geschätzt auf:

120.000.- €

(Einhundert Zwanzig Tausend Euro)

Freiburg, den 02. Juni 2025

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