

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!**



Abb. 1 Bewertungsobjekt (Doppelhaushälfte), Gartenansicht

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

GEM. § 194 BAUGB BETREFFEND FOLGENDEN GRUNDSTÜCKS

Amtsgerichtsbezirk		Gemeinde	Grundbuch von
Emmendingen		Wittnau	Wittnau
Blatt Nr.	FSt. Nr.	m²	Bezeichnung / Lage
501	773/1	875	Bebautes Erbbaurecht an Gebäude- und Freifläche / Stollenweg 9a
Bemerkung		Bebautes Erbbaurecht ab dem 01.07.1966 für die Dauer von 99 Jahren; Doppelhaushälfte, WF ca. 230 m², gute Wohnlage, Bj. 1975, ca. 2009 energetisch saniert, Carport, PV-Anlage	
Auftraggeber Aktenzeichen		Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht - 791 K 78/24	
Stichtag der Wertermittlung		21.02.2025	Ausfertigung Nr. 3 von 3
Verfasser		Dr. Christian B. Steinkamp, öbuv Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke Todtnauer Straße 4a, 79115 Freiburg/Breisgau	

1 VORBEMERKUNG

Dieses Gutachten hat

85 Seiten einschließlich aller Anlagen.

Ausgefertigt werden

3 Exemplare, davon ein Exemplar ungebunden.

Bedingungen der
Wertermittlung

Sofern sich keine abweichenden Angaben in dem vorliegenden Gutachten finden, gilt Folgendes:

Dieses Gutachten basiert auf Unterlagen sowie schriftlichen und mündlichen Auskünften der direkt und indirekt Beteiligten sowie von Behörden. Die uneingeschränkte Richtigkeit dieser Informationen am Wertermittlungstichtag wird unterstellt. Die übermittelten Daten wurden nicht geprüft; eine Haftung für ihre Richtigkeit wird nicht übernommen.

Es werden normale Baugrund-, Boden- und Erschließungsverhältnisse unterstellt. Geologische Abweichungen vom Normalzustand werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Soweit nicht anders erwähnt, wird ungeprüft vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen geltendem Recht entsprechen. Es wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizungs-, Wasser-, Elektroanlagen usw.) vorgenommen.

Eine fachliche und technische Untersuchung bezüglich Baumängel und Schäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass keine Baustoffe verwendet wurden, die bei Bewohnern gesundheitliche Schäden hervorrufen, oder, im Falle eines Abrisses der baulichen Anlagen, zu erhöhten Kosten bei der Durchführung der Abbrucharbeiten und des Deponierens des Materials führen können.

Datenschutz und
Urheberrecht

Das Recht, in Gerichtsgutachten Karten, Pläne und Darstellungen von Dritten auch ohne deren besondere Erlaubnis aufzunehmen, folgt aus § 45 UrhG, Abs. 1-3.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und die Personen bestimmt, für deren Zweck es erstellt worden ist. Dritten ist eine Verwendung, auch im Wege der Abtretung, untersagt. Das Gutachten darf ohne Einwilligung des Sachverständigen nicht getrennt und nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Das Gutachten enthält Angaben, die dem Datenschutz unterliegen. Dieses Gutachten darf nicht für gleiche oder ähnliche Objekte genutzt werden. Eine Vervielfältigung für den externen Gebrauch ist nicht gestattet.

1.1 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

BODENWERT		m ²	
Bodenrichtwert per 01.01.2023	1	750 €	
Bodenwert, individuell am Stichtag	1	690 €	
Bodenwert	875	603.750 €	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts, rund		255.000 €	
Sachwert des Erbbaurechts		€/m ²	
Wohn- und Nutzfläche, qm	1	230	
Gesamtnutzungsdauer, Jahre	100%	80	
Baualter, Jahre (fiktiv)	-56%	-45	
Restnutzungsdauer, Jahre	44%	35	
Herstellungskosten am Stichtag	4.851 €	1.115.646 €	
Alterswertminderung	-56%	-2.716 €	-624.762 €
Gebäudezeitwert	2.134 €	490.884 €	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	1.109 €	255.000 €	
Grundstückssachwert, vorläufig	3.243 €	745.884 €	
Marktanpassung	10%	324 €	74.588 €
Grundstückssachwert, marktangepasst	3.567 €	820.472 €	
Verfahrenswert, vorläufig	rund	3.565 €	820.000 €
Wertbeeinflussende Besonderheiten	-30 €	-7.000 €	
Verfahrenswert	3.535 €	813.000 €	
Verkehrswert ZVG § 74a (5). ohne Abt. II, rund		3.522 €	810.000 €
Abt. II Barwert künftiger Erbbauzinszahlungen			
Abt. II, lfd. Nr. 1	536,86 €	28,8213	15.473,00 €
Abt. II, lfd. Nr. 5	413,12 €	28,8213	11.906,66 €
Abt. II, lfd. Nr. 7	340,52 €	28,8213	9.814,23 €
Abt. II, lfd. Nr. 8	72,60 €	28,8213	2.092,43 €
Abt. II, lfd. Nr. 9	233,90 €	28,8213	6.741,30 €
Abt. II, lfd. Nr. 10	309,00 €	28,8213	8.905,78 €
Summe	1.906,00 €	28,8213	54.933,40 €

Abb. 2 Zusammenfassung der Ergebnisse

1.2 ANTWORTEN ZU DEN GESTELLTEN BEWEISFRAGEN

Verkehrswert gemäß	ZVG § 74a Abs. 5, Erbbaurecht, rund	815.000 €
Abt. II, lfd. Nr. 1	Bewilligung 15.09.1975, ab 01.01.1975	536,86 €
Abt. II, lfd. Nr. 5	Bewilligung 08.07.1986	413,12 €
Abt. II, lfd. Nr. 7	Bewilligung 18.12.1997	340,52 €
Abt. II, lfd. Nr. 8	Bewilligung 17.11.2008	72,60 €
Abt. II, lfd. Nr. 9	Bewilligung 17.11.2008	233,90 €
Abt. II, lfd. Nr. 10	Bewilligung 03.11.2017, ab 01.01.2018	309,00 €
Summe	Erbbauzins	1.906,00 €

Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich zum 30.06. und 31.12. jeden Jahres fällig.

Zubehör	Es wurde kein Zubehör festgestellt.
Wohnlage	Gute Wohnlage
Geschäftslage	Nein
Gewerbelage	Nein
Bauauflagen	Keine bekannt
Hausschwammverdacht	Nein
Baulasten	Nicht bekannt
Auflagen	Vgl. Erbbaurechtsvertrag
Altlasten	Keine
Denkmalschutz	Nein
Erschließungsbeiträge	Bezahlt
Energieausweis	Ausweis gültig bis 18.02.2019, Bj. Gebäude: 1975, Bj.: Anlage: 2009; Nutzfläche 226 m ² , Endenergiebedarf: 164 kWh/m ² /a, Primärenergiebedarf: 40,4 kWh/m ² /a
Mietverträge	Keine
Kfz-Stellplatz	1 Platz im Carport

1.3 INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung.....	2
1.1	Zusammenfassung der Ergebnisse	3
1.2	Antworten zu den gestellten Beweisfragen	4
1.3	Inhaltsverzeichnis	5
1.4	Abbildungsverzeichnis.....	6
1.5	Verwendete Rechtsgrundlagen, Literatur- und Quellenangaben	8
2	Allgemeine Angaben	9
2.1	Auftrag, Bewertungsanlass und Wertermittlungsstichtag	9
2.2	Unterlagen, Auskünfte und Ortstermin	9
3	Lage des Bewertungsobjekts	12
3.1	Großräumige Lage	12
3.2	Lage des Objekts in Wittnau.....	13
4	Die Objekteigenschaften	17
4.1	Das Grundstück	17
4.2	Die baulichen Anlagen.....	19
4.3	Bauzahlen	21
4.4	Die rechtlichen Eigenschaften.....	22
5	Wertermittlung	23
5.1	Bewertungsmethoden.....	23
5.2	Gewählte Bewertungsmethode	24
5.3	Bewertungsmodell	24
5.4	Bodenwert.....	24
5.5	Sachwert.....	27
6	Verkehrswertermittlung (Volleigentum).....	35
6.1	Immobilienmarkt - Kaufwerte 2023: Doppelhaushälften	35
6.2	Beurteilung der ermittelten Werte	35
7	Bewertung des Erbbaurechts	36
7.1	Verfahren.....	36
7.2	Bodenwertanteil des Erbbaurechts.....	36
7.3	Sachwert des Erbbaurechts.....	37
7.4	Marktanpassung des Erbbaurechts.....	37
7.5	Vorläufiger Verfahrenswert	37
7.6	Wertrelevante Besonderheiten (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).....	38
7.7	Verfahrenswert	39
8	Verkehrswert nach § 74a (5) ZVG.....	39
9	Abt. II - Barwert künftiger Erbbauzinszahlungen	39
10	Verkehrswert § 194 BauGB	39
11	Datum und Unterschrift	39
12	Anlagen.....	40
12.1	Hinweise zum Datenschutz	40
12.2	Bauzahlen	41
12.3	Bauzeichnungen	43
12.4	Fotos	47

1.4 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Bewertungsobjekt (Doppelhaushälfte), Gartenansicht	1
Abb. 2 Zusammenfassung der Ergebnisse	3
Abb. 3 Lage von Wittnau bei Freiburg	12
Abb. 4 Lage von Wittnau im Landkreis	12
Abb. 5 Lage des Objekts in Wittnau (blau markiert)	13
Abb. 6 Flurstücksübersicht, Lage des Objekts FlSt. Nr. 773/1	14
Abb. 7 Luftbild, Lage des Objekts FlSt. Nr. 773/1	14
Abb. 8 Liniennetz ded RVF Freiburg, Lage des Objekts (Kreis)	15
Abb. 9 Lageplan	17
Abb. 10 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1	28
Abb. 11 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2	29
Abb. 12 Berechnung der Normalherstellungskosten	30
Abb. 13 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades	32
Abb. 14 Berechnung des Sachwertes (Modell GAA FR) Volleigentum	34
Abb. 15 Kaufpreise 2023 Freiburg: Doppelhaushälften	35
Abb. 16 Bodenwertanteil des Erbbaurechts	36
Abb. 17 Berechnung des Sachwertes (Erbbaurecht)	37
Abb. 18 Barwert künftiger Erbbauzinszahlungen	39
Abb. 19 Wohnflächenberechnung (Architekt) - Teil 1	41
Abb. 20 Wohnflächenberechnung (Architekt) - Teil 2 - zusätzliche Ausbauten	42
Abb. 21 Grundriss Kellergeschoss	43
Abb. 22 Grundriss Erdgeschoss	43
Abb. 23 Grundriss Dachgeschoss	44
Abb. 24 Schnitt	44
Abb. 25 Ansicht von Osten	45
Abb. 26 Ansicht von Süden	45
Abb. 27 Ansicht von Norden	46
Abb. 28 Ansicht von Westen	46
Abb. 29 Wohnlage: Stollenweg; Haus Nr. 7b (links), Blick nach Nordosten	47
Abb. 30 Wohnlage: Stollenweg, Blick nach Südwesten	47
Abb. 31 FlSt. Nr. 733/1, Carport, Weg zum Wohnhaus	48
Abb. 32 FlSt. Nr. 733/1, Carport, Weg zur Straße; Wohnhaus FlSt. Nr. 773/2 (rechts) ...	48
Abb. 33 FlSt. Nr. 773/1, Wohnhaus, Ansicht von Nordwesten	49
Abb. 34 FlSt. Nr. 773/1, Wohnhaus, Ansicht von Südwesten	49
Abb. 35 FlSt. Nr. 773/1, Gartenansicht, Blick auf FlSt. 96 (Grünland)	50
Abb. 36 FlSt. Nr. 773/1, Gartenansicht, Blick auf FlSt. 96 (Grünland)	50
Abb. 37 FlSt. Nr. 773/1, Wohnhaus, Ansicht von Nordosten (Hauseingang)	51
Abb. 38 FlSt. Nr. 773/1, Wohnhaus, Ansicht von Südosten (Hauseingang)	51
Abb. 39 Wohnhaus, Ansicht von Norden, Hauseingang und Terrasse	52
Abb. 40 Wohnhaus, Ansicht von Norden, Kellereingang und Garten	52
Abb. 41 Wohnhaus, Blick vom Hauseingang nach Südosten zur Straße	53
Abb. 42 Wohnhaus, Blick vom Hauseingang nach Nordwesten zum Garten	53
Abb. 43 Hauseingang, beschädigter Klinkerbelag	54
Abb. 44 Hauseingang	54
Abb. 45 Erdgeschoss. Hauseingang, Diele	55
Abb. 46 Erdgeschoss. Diele, Treppe ins DG, Blick in die Küche	55
Abb. 47 Erdgeschoss. Küche	56
Abb. 48 Erdgeschoss. Küche	56
Abb. 49 Erdgeschoss. Küche	57
Abb. 50 Erdgeschoss. Wohn- und Esszimmer	57
Abb. 51 Erdgeschoss. Wohn- und Esszimmer, Grundofen (links)	58

Abb. 52 Erdgeschoss. Wohn- und Esszimmer, Fensterausstattung.....	58
Abb. 53 Erdgeschoss. Terrasse	59
Abb. 54 Erdgeschoss. Terrasse	59
Abb. 55 Erdgeschoss. Terrasse, Gartenansicht.....	60
Abb. 56 Erdgeschoss. Terrasse, Gartenansicht.....	60
Abb. 57 Erdgeschoss. Wohn- und Esszimmer, Grundofen	61
Abb. 58 Erdgeschoss. Wohn- und Esszimmer, Diele, Kachelofen.....	61
Abb. 59 Erdgeschoss. Bibliothek.....	62
Abb. 60 Gartenansicht, Terrasse.....	62
Abb. 61 Gartenansicht, Terrasse.....	63
Abb. 62 Erdgeschoss. Diele, Hauseingang	63
Abb. 63 Erdgeschoss. Kinderzimmer	64
Abb. 64 Erdgeschoss. Kinderzimmer	64
Abb. 65 Erdgeschoss. WC/Du	65
Abb. 66 Erdgeschoss. WC/Du	65
Abb. 67 Erdgeschoss. WC/Du	66
Abb. 68 Erdgeschoss. Diele, Treppe ins Dachgeschoss.....	66
Abb. 69 Erdgeschoss. Diele, Treppe ins Dachgeschoss.....	67
Abb. 70 Dachgeschoss. Flur	67
Abb. 71 Dachgeschoss. Bad/WC.....	68
Abb. 72 Dachgeschoss. Bad/WC.....	68
Abb. 73 Dachgeschoss. Bad/WC, Fensterausstattung.....	69
Abb. 74 Dachgeschoss. Bad/WC, Fensterausstattung.....	69
Abb. 75 Dachgeschoss. Kinderzimmer 1.....	70
Abb. 76 Dachgeschoss. Kinderzimmer 2.....	70
Abb. 77 Dachgeschoss. Kinderzimmer 2.....	71
Abb. 78 Dachgeschoss. Schlafzimmer.....	71
Abb. 79 Dachgeschoss. Schlafzimmer, beschädigte Türzarge	72
Abb. 80 Dachgeschoss. Schlafzimmer.....	72
Abb. 81 Dachgeschoss. Kinderzimmer 3.....	73
Abb. 82 Dachgeschoss. Kinderzimmer 3.....	73
Abb. 83 Dachgeschoss. WC/Du.....	74
Abb. 84 Dachgeschoss. WC/Du.....	74
Abb. 85 Dachgeschoss. WC/Du.....	75
Abb. 86 Dachgeschoss. WC/Du.....	75
Abb. 87 Dachgeschoss. Treppe in den Dachspitz	76
Abb. 88 Dachspitz. Flur	76
Abb. 89 Dachspitz. Flur	77
Abb. 90 Dachspitz. Bad/WC.....	77
Abb. 91 Dachspitz. Bad/WC.....	78
Abb. 92 Dachspitz. Bad/WC.....	78
Abb. 93 Dachspitz. Zimmer.....	79
Abb. 94 Dachspitz. Zimmer.....	79
Abb. 95 Dachspitz. Blick in den Garten.....	80
Abb. 96 Erdgeschoss. Treppe in den Keller.....	80
Abb. 97 Kellergeschoss. Treppe ins EG	81
Abb. 98 Kellergeschoss. Beschädigte Treppenstufen	81
Abb. 99 Kellergeschoss. Flur	82
Abb. 100 Kellergeschoss. Flur	82
Abb. 101 Kellergeschoss. Flur	83
Abb. 102 Kellergeschoss. Flur	83
Abb. 103 Kellerraum	84

Abb. 104 Kellergeschoss. Heizungsraum, Hausanschlüsse	84
Abb. 105 Kellergeschoss. Heizungsraum, Wasserspeicher	85
Abb. 106 Kellergeschoss. Heizungsraum, Heizung.....	85

1.5 VERWENDETE RECHTSGRUNDLAGEN, LITERATUR- UND QUELLENANGABEN

Gering, Tina, Mürle, Michael und Hintz, André. 2009. *Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren für EFH/ZFH in den Modellen WertR 2006 und Sprengnetter/Strotkamp*. Karlsruhe : Geodätisches Institut der Universität Karlsruhe, 2009. Diplomarbeit.

ImmoWertV. 2021. *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021,2805)*. Berlin : Bundesanzeiger, 2021.

Kleiber, Wolfgang. 2023. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage*. Köln : Regivis, 2023.

RV Südlicher Oberrhein. 1995/2016. *Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F.d. Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016*. Freiburg : Regionalverband Südlicher Oberrhein, 1995/2016.

Schröder, Wolfgang. 2023. *Photovoltaik & Batteriespeicher*. Berlin : Stiftung Warentest, 2023.

Seitz, Wolfgang (Hrsg.). 2025. *GUG 2025 - Sachverständigenkalender und Datenbuch*. Hürth : Wolters-Kluwer, 2025.

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 AUFTRAG, BEWERTUNGSANLASS UND WERTERMITTLUNGSTICHTAG

Auftraggeber	Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen	791 K 78/24
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes
Bewertungsanlaß	Teilungsversteigerungsverfahren
Beschluss vom	15.01.2025
Schreiben vom	16.01.2025
Eingang am	22.01.2025
Bewertungstichtag	21.02.2025 Tag der Wertermittlung
Qualitätstichtag	21.02.2025 Tag der Ortsbesichtigung

2.2 UNTERLAGEN, AUSKÜNFTE UND ORTSTERMIN

2.2.1 Vom Auftraggeber vorgelegte Unterlagen

Grundbuchauszug	Auszug aus dem Erbbaugrundbuch: Blatt Nr. 501 Amtsgericht: Emmendingen, Gemeinde: Wittnau, Grundbuchbezirk: Wittnau, Datum: 16.10.2024, S. 1- 18
-----------------	--

2.2.2 Von dem Antragsteller vorgelegte Unterlagen

Einspeisevergütung	Abrechnung vom 03.01.2024
Bescheinigung	über das Ergebnis der Überprüfung und Beratung an einer Feuerungsanlage für feste Brennstoffe v. 30.01.2015
Datenblatt	Pelletsheizkessel Top Light M, Leistungsbereich: 4,50 - 14,90 kW, Elektrischer Anschluss: 230 VAC / 50 Hz, 16 A
Energieausweis	Ausweis gültig bis 18.02.2019, Bj. Gebäude: 1975, Bj. Anlage: 2009, Nutzfläche 226 m², Endenergiebedarf: 164 kWh/m²/a, Primärenergiebedarf: 40,4 kWh/m²/a
Energieeinsparnachweis	Energieeinsparnachweis vom 05.02.2009
Feuerstättenbescheid	Feuerstättenbescheid vom 14.10.2019
Fotos	PV-Anlage Terrasse SW 1
Bescheinigung	Bescheinigung des Schornsteinfegers über die Nachrüstung eines grünen Kachelofens
Bestätigung	Bundesnetzagentur: Registrierungsbestätigung für die Stromerzeugungseinheiten Einheit SEE962029995449

	und SEE995988130521 vom 28.04.2020
Thermografie	Thermografie-Bilder Wohnhaus o. Datum
Typenschild	Typenschild Pellets-Brenner von 2008
Erbbauzinsanpassung	Erbbauzinsanpassung zum 01.01.2018, Schreiben vom 13.10.2017
Lageplan, Grundrisse	Lageplan vom 21.04.1975, Grundrisse KG, EG und DG ohne Datum
Flurkarte	Flurkarte vom 21.04.1975
Saldenbestätigung	L-Bank: Saldenbestätigung zum 31.12.2024
Grundbuchauszug	Grundbuchauszug vom 15.04.2013
Grundrisse	Keller-, Dach- und Erdgeschoss, ohne Datum
Bauzahlen	Berechnung des umbauten Raums und der Wohnfläche vom 24.04.1975 mit handschriftlichen Ergänzungen der Berechnung nach Ausbau des Unter- und des Dachgeschosses vom 03.02.1977
Makler-Exposé	Makler-Exposé der [REDACTED], Bild-Teil und Text-Teil, ohne Datum
Erbbauvertrag	Erbbauvertrag vom 23.06.1966
Entwässerungsplan	Flurkarte vom 21.04.1975 und Grundriss Kellergeschoss, ohne Datum mit Erläuterungen und Ergänzung o. Datum
Abwasserplan	Leitungsführung Abwasser, Flurkarte vom 21.04.1975

2.2.3 Von der Antragsgegnerin vorgelegte Unterlagen

Erbbauvertrag	Erbbauvertrag vom 23.05.1966
Vertrag	Über Grundstücksteilung und Aufteilung eines Erbbaurechtes vom 15.09.1975
Grunddienstbarkeiten	Bestellung von Grunddienstbarkeiten, Urkunde vom 19.12.2018 und 18.01.2019
Energieausweis	Ausweis vom gültig bis 18.02.2019, Baujahr Gebäude: 1975, Baujahr: Anlagentechnik 2009, Nutzfläche 226 m², Endenergiebedarf: 164 kWh/m²/a, Primärenergiebedarf: 40,4 kWh/m²/a, vom 19.02.2009, Seite 1 - 5
Erbbauzinsanpassung	Erbbauzinsanpassung zum 01.01.2018, Schreiben vom 26.01.2018
Flurkarte	Lageplan vom 21.04.1975
Grundrisse	Keller-, Erd- und Dachgeschoss, ohne Datum
Baugenehmigung	Baugenehmigung v. 10.10.1975 BV Neubau eines Doppelwohnhauses mit Garage und oberirdischer Heizöllage-

	zung, Baubeschreibung und Bauzeichnung (LRA BHS)
Flächenberechnung	Flächenberechnung des Architekten Johannes Schwarz vom 24.04.1975
Flächenänderung	Nachtrag, Schreiben des Architekten Johannes Schwarz vom 03.02.1977

2.2.4 Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte

Auskunft erteilte	Thomas Egloff, Hauptamtsleiter, Bürgermeisteramt Wittnau, Kirchweg 2, 79299 Wittnau, www.wittnau.de Tel. (07 61) 45 64 79 – 11, Fax (07 61) 45 64 79 – 15
Baulasten	Baulasten bestehen nicht.
Bebauungsplan	Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines B-Plans.
Flächennutzungsplan	Das Grundstück liegt im Bereich von Wohnbauflächen.
Altlasten	Es sind keine Altlasten bekannt.
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz.
Erschließungsbeiträge	Die Beiträge sind abgerechnet und bezahlt..
Auskunft erteilte	Beate Schweizer, Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz Stadtstraße 3, 79104 Freiburg i. Br. Tel.: +49 761 2187 4169 Fax: +49 761 2187 77 4169 mailto:Beate.Schweizer@lkbh.de https://www.breisgau-hochschwarzwald.de
Bauakte Wohnhaus	Digitale Bauakte. Neubau eines Doppelwohnhauses
Auskunft erteilte	Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald Vermessung und Geoinformation Matthias Galli http://www.breisgau-hochschwarzwald.de
Lageplan	Lageplan 1:500, Stand zum 24.01.2025

2.2.5 Ortstermin

Datum und Uhrzeit	21.02.2025, 14.00 Uhr
Teilnehmer	■ [REDACTED] ■ [REDACTED] ■ [REDACTED]
Besichtigung	Das Objekt wurde von innen und außen besichtigt.
Lichtbilder	Fotos dürfen in das Gutachten aufgenommen werden.

Die Gemeinde Wittnau liegt ca. 7 km südlich von Freiburg in der Mitte des Hexentals.

Wittnau hat 1.475 (2023) **Einwohner**. An das Gebiet der Gemeinde Wittnau grenzen die Gemeinden Merzhausen, Au, Horben, Bollschweil, Sölden und Ebringen.

Die Gemeinde Wittnau hat mit den Gemeinden Merzhausen, Au, Horben und Sölden eine **Verwaltungsgemeinschaft** vereinbart.

Wittnau hat die Ortsteile Wittnau und Biezighofen. **Das Objekt liegt in Wittnau.**

3.1.3 Zentralität, Infrastruktur und Versorgung

Die aktuelle und angestrebte Qualität und der Umfang der Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen, Gütern und Dienstleistungen ergeben sich aus der von der Landesplanung abgeleiteten Regionalplanung. Die Zentralen Orte sichern die überörtliche Versorgung der Bevölkerung mit denjenigen Gütern und Dienstleistungen, die nicht an jedem Wohnort angeboten werden können. Dabei soll ein Zentraler Ort für die in seinem Umland wohnende Bevölkerung öffentliche und private Versorgungsangebote der jeweiligen Versorgungsstufe in größtmöglicher Vielfalt bereitstellen. Entsprechend der Art und Qualität der jeweils angebotenen Güter und Dienstleistungen und der Häufigkeit der Nachfrage werden unterschieden: Klein-, Unter-, Mittel- und Oberzentren. Orte ohne eine zentralörtliche Funktion sind die Siedlungsbereiche und die Gemeinden mit Eigenentwicklung (RV Südlicher Oberrhein, 1995).

Wittnau liegt in der Randzone um den Verdichtungsbereich von Freiburg und ist im Regionalplan als **Gemeinde mit Eigenentwicklung** ausgewiesen. In der Gemeinde soll demnach keine über die eigene Siedlungstätigkeit hinausgehende Entwicklung stattfinden.

Freiburg (7 km) ist in der Region Südlicher Oberrhein als **Oberzentrum** ausgewiesen.

3.2 LAGE DES OBJEKTS IN WITTAU

Abb. 5 Lage des Objekts in Wittnau (blau markiert)

3.2.4 ÖPNV

Öffentlicher-Personen-Nah-Verkehr (ÖPNV): Die Stadt Freiburg und die benachbarten Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald betreiben gemeinsam den **Regionalen Verkehrsverbund Freiburg (RVF)**, ein Gebiet mit einheitlichem Angebot und Tarifstruktur. **Wittnau** ist über die **Bus-Linie 7208** der Südbadenbus mit **Freiburg** und **Bad Krozingen** verbunden, die auf der Landesstraße L 122 von Freiburg nach Ehrenkirchen verkehrt. Der Bus verkehrt halbstündig. **Nächste Haltestelle** ist **Wittnau**, ca. 4 Fußmin. entfernt. Die Fahrt bis **Freiburg-Hbf.** dauert ca. 27 Min.

Züge des **Regional- und Fernverkehrs** verkehren ab **Freiburg-Hauptbahnhof**.

3.2.5 Straßenverkehrsnetz

Wittnau liegt an der **Landesstraße L 122** (Freiburg - Kirchhofen).

Bundesstraße: Anschluss an die **B 3** (Weil am Rhein - Hamburg) und **B 31** (Breisach - Lindau), Autobahnzubringer, Anschluss FR-Basler Straße, ca. 5,5 km

Autobahn: Anschluss Nr. 62 Freiburg-Mitte und Nr. 63 Freiburg-Süd an die **A 5** (Hattenbacher Dreieck - Weil am Rhein), jeweils ca. 11 km

3.2.6 Flug- und Schiffsverkehr

Flugplatz. Nächster Flugplatz ist **Freiburg** (ca. 11 km).

Flughäfen. Nächster Flughafen ist der **Euro-Airport Basel** (ca. 75 km).

Schiffsverkehr. Nächster Binnenhafen ist **Breisach am Rhein** (ca. 30 km).

4.1.2 Lage im Stadtteil

Lage im Ort	Das Objekt liegt am Ortsrand im Nordwesten von Wittnau und grenzt an den Außenbereich.
Einkaufen/Versorgung	Grundversorgung in Sölden (ca. 2 km) und in Merzhausen (3-4 km), Vollversorgung in Freiburg (ca. 7 km)
ÖPNV Haltestelle:	Wittnau (Rathaus), ca. 4 Fußmin., Bus-Linie 7208 (SBG), Fahrtakt: 30 Min.

4.1.3 Direkte Nachbarschaft

Richtung	FIST. Nr.	Kategorie/Nutzung
Norden	774	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Osten	773	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Süden	775, 772/1	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Westen	96	Landwirtschaftsfläche, Grünland

4.1.4 Tatsächliche Merkmale der Grundstücke

Größe, ca. m ²	875 m ²
Breite, ca. m	Haus: 25, Weg: 1,75, Carport: 5
Tiefe, ca. m	Haus: 30 - 32, Weg: 40, Carport: 6,5
Form	Pfeifenform; Hinterliegergrundstück, 40 m bis zur Straße
Zuschnitt	Ungleichmäßig
Straßenfront	Zum Stollenweg: 5 m
Oberfläche	Nach Nordosten abfallend
Baugrund	Lehm mit Mergel

4.1.5 Erschließung

Zufahrt/Zugang über	Stollenweg, Gemeindestraße
Nächste Ortsstraße/n	Stollenweg, Gemeindestraße
Versorgung	Wasser, Strom
Entsorgung	Abwasser
Nutzung, aktuelle	Wohnen

4.1.6 Pkw-Abstellplätze

Auf dem Grundstück	1 im Carport
--------------------	--------------

4.2 DIE BAULICHEN ANLAGEN

Bauliche Anlagen	Doppelhaushälfte
Baujahr	1975
Bauweise	Massiv
Geschossebenen	KG, EG, DG, Dsp
Vollgeschosse	EG

4.2.1 Rohbau

Fundamente	B 120 und B 225
Außenwände	Poroton 24
Trennwände	Hlz 12 und 24
Decken	B 300, 18 cm
Dach	Holz-Sparrendach
Dachform	Satteldach
Dachdeckung	Falzziegel
Treppen	UG/EG: Beton, EG/DG: Holz, massiv
Heizung	Zentralheizung mit Warmwasserbereitung (Holz-Pellets) mit Raum für ca. 11 to Holzpellets im früheren Tankraum
Fassade	Putz hell, Holzschalung
Verwahrung	Kupferblech
Kellergeschoss	Voll unterkellert
Zustand	Baualtersgemäß
Besondere Bauteile	PV-Anlagen auf Carport und Hausdach (ab 2013/2015), Ladestation für E-Auto am Carport Gemauerter Grundofen mit Wassertasche und beheizter Sitzbank (Kunst) im Wohn-/Esszimmer, älterer Kachelofen

4.2.2 Ausbau

Eingangstür	Schwere Holztür mit mittigem, schmalen Glasausschnitt und schmalen, feststehenden verglasten Seitenteil, Iso- lierverglasung, Edelstahlbeschlag, Holzzarge
Fenster/Fenstertüren	Holzfenster mit Isolierverglasung (2009), bodentiefe Ver- glasung im Wohnzimmer zur Terrasse, Rollläden; Dachflä- chenfenster aus Kunststoff
Zimmertüren	Holztüren, glatt, beidseitig lackiert, in Holzzargen, Alumi- niumbeschläge; Glastür und feststehende Verglasung zwi-

	schen Wohn-/Essraum und Diele (Garderobe); Schiebetür zwischen Wohnzimmer und Bibliothek		
Raum	Bodenbeläge	Wandbeläge	Deckenbeläge
EG			
Diele	Klinker	Putz	Putz
WC/Du	Fliesen	Fliesen, ca. 2 m	Putz
Küche	Klinker	Putz / Fliesen	Putz
Wohn-/Esszimmer	Parkett, massiv	Putz	Putz
Zimmer	Parkett, massiv	Putz	Putz
DG			
Flur	Parkett	Putz	Putz
Schlafräume	Parkett (Eiche)	Putz	Raufaser
Bad/WC	Fliesen	Fliesen	Putz
WC/Du	Fliesen	Fliesen	Putz
Dachspitz			
Zimmer	Korkplatten	Raufaser	Raufaser
Flur	Parkett	Putz	Putz
WC/Du	Fliesen	Fliesen	Putz
Keller	Klinker		
Terrasse	Holzpaneele		
Heizung	Raumheizkörper mit Thermostat		
Sanitärräume	EG: WC/Du. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe. Weiß. Ausstattung: WC hängend montiert, Wasserkasten unter Putz, Handwaschtisch, Eckdusche mit flachem Einstieg, mit Einhebelmischer, Heizkörper DG: Bad/WC. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe. Weiß. Ausstattung: WC hängend montiert, Wasserkasten unter Putz, Waschtisch, Einbauwanne, Einhebelmischer, Handtuchheizkörper DG: WC/Du. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe. Weiß. Ausstattung: WC hängend montiert, Wasserkasten unter Putz, Waschtisch, Dusche, Einhebelmischer, Heizkörper Dsp: WC/Du. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe. Weiß. Ausstattung: WC stehend, Wasserkasten auf Putz, Waschtisch und Einbauwanne mit Einhebelmischer, Heizkörper		
Ausstattungsstandard	Gehoben		
Zustand	Vereinzelt Instandhaltungsrückstand		

Modernisierungen	ca. 2009: Außenhülle energetisch saniert (gedämmt), Türen und Fenster erneuert, Heizung erneuert (Holz-Pellets), Installation PV-Anlage 24.01.2014, Leistung: 4.320 kWh Installation PV-Anlage 10.05.2014, Leistung: 5.200 kWh
Baumängel	Eingangspodest: Klinker teilweise beschädigt, Fehlstellen; Kellertreppe: Klinker teilweise beschädigt; Innentüren: Zargen in Höhe des Schließblechs teilweise beschädigt; Holzteile außen: teilweise ungepflegt (verwittert) Außenanlagen etwas ungepflegt Fassade im Schattenbereich teilweise mit grünlichen Verfärbungen (vermutlich Algen- oder Pilzbefall)

4.3 BAUZAHLN

4.3.1 Wohn- und Nutzfläche (WNF)

Wohnfläche	Lt. Berechnungen Architekt: EG/DG	163,83 m ²
	Ausbau Hobbyraum: KG (Spielzimmer)	27,43 m ²
	Ausbau Dachspitz (Bad, Diele, Kinder)	38,67 m ²
	Summe	229,93 m ²

4.3.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Kellergeschoss	9,6 m x 11,6 m =	111,36 m ²
Kellergeschoss	(1,5 m + 2,4 m) / 2 x 4,9 m =	9,56 m ²
Erdgeschoss	9,6 m x 11,6 m =	111,36 m ²
Dachgeschoss	9,6 m x 11,6 m =	111,36 m ²
Dachspitz	7,2 m x 11,6 m =	83,52 m ²
Summe		427,16 m ²

4.4 DIE RECHTLICHEN EIGENSCHAFTEN

4.4.1 Eintragungen Grundbuch Abt. II (Erbbauzinsreallasten)

Abt. II, lfd. Nr. 1	Bewilligung 15.09.1975, ab 01.01.1975	536,86 €
Abt. II, lfd. Nr. 5	Bewilligung 08.07.1986	413,12 €
Abt. II, lfd. Nr. 7	Bewilligung 18.12.1997	340,52 €
Abt. II, lfd. Nr. 8	Bewilligung 17.11.2008	72,60 €
Abt. II, lfd. Nr. 9	Bewilligung 17.11.2008	233,90 €
Abt. II, lfd. Nr. 10	Bewilligung 03.11.2017	309,00 €
Summe	Erbbauzins ab 01.01.2018:	1.906,00 €

Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich zum 30.06. und 31.12. jeden Jahres fällig.

4.4.2 Erbbaurechtsvertrag

Erbbaurechtsvertrag	Beginn der Laufzeit	01.07.1966
	Aufteilung des Erbbaurechts	01.01.1975
	Stichtag der Wertermittlung	21.02.2025
	Ende der Laufzeit des Erbbaurechts	30.06.2065
	Vertragslaufzeit	99,00 Jahre
	Restlaufzeit ab Aufteilung	90,50 Jahre
	Restlaufzeit am Stichtag	40,33 Jahre
	Restlaufzeit am Stichtag, rund	40,00 Jahre

4.4.3 Sonstige Merkmale

Baulasten	Keine
Altlasten	Nein
Denkmalschutz	Nein
Erschließungsbeiträge	Abgerechnet und bezahlt
Energieausweis	Ausweis gültig bis 18.02.2019, Bj. Gebäude: 1975, Bj.: Anlage: 2009; Nutzfläche 226 m ² , Endenergiebedarf: 164 kWh/m ² /a, Primärenergiebedarf: 40,4 kWh/m ² /a

5 WERTERMITTLUNG

5.1 BEWERTUNGSMETHODEN

Der Verkehrswert kann nach dem Vergleichswert, dem Ertragswert oder dem Sachwertverfahren oder mehrerer dieser Verfahren ermittelt werden. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren oder dem Bodenrichtwertverfahren hergeleitet. – Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Beim Ertragswertverfahren erfolgt dies durch die Verwendung von marktüblichen Erträgen und Aufwendungen und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes; beim Sachwertverfahren geschieht dies durch die Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor). Im Vergleichswertverfahren werden üblicherweise zeitnahe Preise verwendet, so dass eine unmittelbare Marktbezogenheit gegeben ist.

Im Einzelnen ist Folgendes üblich:

Vergleichswertverfahren
nach §§ 24 ff
(ImmoWertV, 2021)

Unbebaute Grundstücke werden nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Dabei sind für den Vergleich nur die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer eigenen Merkmale (§§ 3 bis 6 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise, können auch die Preise von Grundstücken aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Ertragswertverfahren
nach §§ 27 ff
(ImmoWertV, 2021)

Steht bei dem Bewertungsobjekt die Erwirtschaftung von Erträgen aus dem Grundstück im Vordergrund und wird die Immobilie nicht durch den Eigentümer selbst genutzt, so wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens beurteilt. Der Grundstücksertragswert muss auf marktüblichen Erträgen und Aufwendungen beruhen und mit dem objekt- und lagespezifischen Liegenschaftszinssatz kapitalisiert worden sein.

Sachwertverfahren
nach §§ 35 ff
(ImmoWertV, 2021)

Dominiert die Eigennutzung des Grundstücks, so wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Ergebnis des Sachwertverfahrens beurteilt. Dies ist insbesondere bei selbstgenutzten Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäuser) der Fall, wenn Ertragsgesichtspunkte des Eigentümers keine oder eine untergeordnete, Komfort und Image der Eigennutzung dagegen eine überwiegende Bedeutung haben.

Bodenrichtwertverfahren
nach §§ 40 ff
(ImmoWertV, 2021)

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte benutzt werden. Diese sind aber nur dann geeignet, wenn sie nach den örtlichen Verhältnissen entsprechend und nach Lage, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Die obigen Verfahren führen zunächst nur zu einem vorläufigen Verfahrenswert eines standardisierten bzw. durchschnittlichen Bewertungsobjekts (Standardobjekt), denn dieser Wert lässt sich am ehesten mit den verfügbaren Marktdaten vergleichen und auf seine Angemessenheit hin prüfen.

Dagegen muss der (individuelle) Verkehrswert auch alle wertrelevanten Abweichungen des Bewertungsobjekts erfassen. Diese „objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ nach § 8 (3) ImmoWertV werden in dem Abschnitt 7.6, Seite 35, berücksichtigt.

5.2 GEWÄHLTE BEWERTUNGSMETHODE

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus in Form eines einseitig angebauten Einfamilienhauses (Doppelhaushälfte) auf einem Erbpachtgrundstück.

Sofern geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist der Verkehrswert solcher Objekte vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Im vorliegenden Fall stand aber keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen zur Verfügung.

Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern dienen üblicherweise der privaten Wohnnutzung. Ihr Verkehrswert wird daher gewöhnlich nach dem Ergebnis des Sachwertverfahrens beurteilt.

Der Bodenwert wird nach dem Bodenrichtwertverfahren hergeleitet.

5.3 BEWERTUNGSMODELL

Die Gemeinde Wittnau und der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald haben kein Bewertungsmodell für die Bewertung von vergleichbaren Objekten erstellt. Da das Bewertungsobjekt in kurzer Distanz zu der Universitätsstadt Freiburg liegt, wird das **Bewertungsmodell des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg** für Objekte in den westlichen Randgemeinden von Freiburg angewandt, vgl. Ausführungen im Immobilienmarktbericht 2023, S. 66 f.

5.4 BODENWERT

Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken waren nicht verfügbar, sodass der individuelle Bodenwert nicht nach dem Vergleichswertverfahren hergeleitet werden kann.

Stattdessen wird dieser vom Bodenrichtwert (BRW) abgeleitet, der vom Gutachterausschuß der Gemeinde für ein bestimmtes Gebiet (Bodenrichtwertzone) mit annähernd gleichen Grundstückseigenschaften alle zwei Jahre neu bestimmt wird. Dem BRW sollen besondere Grundstückseigenschaften wie Lage, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung usw. zugeordnet werden.

Weil der BRW die Merkmale des Grundstücks der gesamten Bodenrichtwertzone abbilden soll, bezieht dieser sich daher auf ein durchschnittliches, also fiktives (gedachtes), Grundstück (Richtwertgrundstück).

Der individuelle Bodenwert des Bewertungsobjekts wird nun dadurch ermittelt, in dem seine Eigenschaften mit dem des Richtwertgrundstücks verglichen werden. Weichen die wesentlichen Merkmale beider Grundstücke deutlich voneinander ab, werden die Unterschiede durch Zu- oder Abschläge ausgeglichen, um den individuellen Bodenwert zu erhalten.

5.4.1 Bodenrichtwert

Merkmale des fiktiven Richtwertgrundstücks	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet, für das der Gutachterausschuß folgende typische Grundstücksmerkmale und Bodenrichtwerte veröffentlicht hat:	
Gemeinde	Wittnau	
Gemarkung	Wittnau	
BRW-Nummer	54050512	
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Nutzungsart	Wohnbaufläche (W)	
Erschließungszustand	Erschlossen	
Beitragszustand	Beitragsfrei	
Grundstücksgröße	600 m²	
Stichtag	01.01.	01.01.
Jahr	2022	2023
BRW €/m² ebf.	750	750
Index %	100	100

5.4.2 Übereinstimmende Bodenwertmerkmale

Grundstück/Faktor	BRW-Grundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Gemeinde	Wittnau	Wittnau	1,00
Gemarkung	Wittnau	Wittnau	1,00
BRW-Nr.	54050512	54050512	1,00
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche (W)	Wohnbaufläche (W)	1,00
Erschließungszustand	Erschlossen	Erschlossen	1,00
Beitragszustand	Beitragsfrei	Beitragsfrei	1,00

Alle Merkmale des fiktiven Richtwertgrundstücks entsprechen damit denen des Bewertungsobjekts, sodass keine Wertanpassung erforderlich ist.

5.4.3 Nicht übereinstimmende Bodenwertmerkmale

Das Bewertungsobjekt (875 m²) ist 275 m² größer als das fiktive Bodenrichtwertgrundstück (600 m²).

In den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2023, Seite 7, wurden folgende Wertfaktoren zur Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert für Grundstücke mit abweichender Größe veröffentlicht:

Wertfaktoren für die Anpassung an die Grundstücksgröße des BRW	BRW-Grundstück	Bewertungsobjekt	W-Faktor
	600 m ²	875 m ²	NN
Wertfaktor 1	600 m ²	800 m ²	0,933
Wertfaktor 2	600 m ²	900 m ²	0,915
Wertfaktor 3 interpoliert	600 m ²	875 m ²	0,920

Es wurden die Wertfaktoren Nr. 1 und Nr. 2 veröffentlicht. Der Faktor Nr. 3 ergibt sich durch Interpolation wie folgt: Faktor 2 + (Differenz: Faktor 1 - Faktor 2) / 100 x 25 = 0,915 + 0,0045 = 0,9195, rund 0,920.

Ich schätze für das Bewertungsobjekt mit 875 m² daher einen Wertfaktor von 0,920.

5.4.4 Bodenpreisentwicklung

In der Zeit vom 01.01.2022 bis zum 01.01.2023 blieb der Bodenrichtwert unverändert. Bis zum Wertermittlungstichtag am 21.02.2025 (25 Monate) schätze ebenfalls ich keine Veränderung.

Anpassung an die zeitliche Entwicklung	Richtwertgrundstück Stichtag	Bewertungsobjekt Stichtag	Faktor
Umrechnungsfaktor	01.01.2023	12.12.2024	1,00

5.4.5 Bodenwert

Damit ergibt sich folgender Bodenwert:

Bodenrichtwert, rel.	750 €/m ²
x Faktor Größe	0,92
x Faktor Zeit	1,00
= Bodenwert indiv.	690 €/m ²
x Grundstücksfläche	875 m ²
= Bodenwert	603.750 €

5.5 SACHWERT

5.5.1 Beschreibung des Verfahrens

Die Ermittlung des Grundstückssachwertes ist in §§ 35 ff (ImmoWertV, 2021) geregelt.

Im Sachwertverfahren werden die Gebäude nach dem Wert ihrer Bausubstanz beurteilt, das Ergebnis ist ein Gebäudesachwert. Gebäudesachwert und Bodenwert ergeben den Grundstückssachwert. Ausgangswerte für die Ermittlung des Gebäudesachwertes sind standardisierte Herstellungskosten von baulichen Anlagen, die sogenannten Normalherstellungskosten (NHK). Sie sind tabelliert in Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (€/m² BGF) auf Preisbasis des Jahres 2010 (NHK 2010). Diese Kosten sind Durchschnittswerte für das Bundesgebiet und jeweils nach Gebäudetypen und Ausstattungsstandards gegliedert. Die Herstellungskosten für bauliche und sonstige Außenanlagen werden in der Regel mit einem pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Anschließend erfolgt eine Angleichung der Herstellungskosten an die aktuellen Baupreise.

Der Wert der baulichen Anlagen nimmt mit zunehmendem Alter ab. Dies liegt an der Abnutzung durch ihren Gebrauch, an den Umwelteinflüssen, denen Gebäude ausgesetzt sind, und an der technischen und wirtschaftlichen Alterung, die durch die permanente Entwicklung auf dem Bau- und Immobiliensektor bedingt ist. Durch die Abnutzung und Alterung wird in zeitlichen Abständen ein gewisser Instandhaltungsaufwand erforderlich, um die wirtschaftliche Verwendung der Gebäude weiterhin sicherzustellen. Bei sanierten und gut instandgehaltenen Objekten verlängert sich daher die Zeitspanne, in der sie noch wirtschaftlich genutzt werden können (Restnutzungsdauer). Im Falle umfangreicher Sanierungen und Modernisierungen kann somit ein jüngeres (fiktives) Baujahr geschätzt werden; umgekehrt trifft dies für Bauwerke zu, die nicht zeitgemäß instandgehalten sind.

Das tatsächliche Alter der baulichen Anlagen ist daher bei der Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung. Wichtiger ist die erwähnte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND). Während die Gesamtnutzungsdauer (GND) der theoretisch maximal mögliche Zeitraum ist, den eine Immobilie genutzt werden kann, gibt die RND die Zeitspanne an, in der die Bauwerke tatsächlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die RND ergibt sich aus dem Mittelwert der geschätzten Baualter aller Bauteile eines Gebäudes.

Das (fiktive) Baualter ergibt sich in der Regel aus dem Jahr des Wertermittlungstichtags abzüglich des (ggf. fiktiven) Baujahres. Die Alterswertminderung eines Bauwerkes (Abschreibung) wird aus dem Verhältnis des (fiktiven) Baualters zur GND linear ermittelt. Der Neuwert der Gebäude abzüglich der Alterswertminderung ergibt ihren aktuellen Zeitwert. Dieser Zeitwert und der Bodenwert ergeben zusammen den vorläufigen Grundstückssachwert.

Doch nur in seltenen Fällen entspricht dieser Wert dem Verkehrswert. Vielmehr haben Marktuntersuchungen gezeigt, dass die Summe aus Bodenwert und dem Wert der Gebäudesubstanz in der Regel nicht dem Verkehrswert entspricht. Daher ist der vorläufige Grundstückssachwert einer sogenannten Marktanpassung zu unterwerfen, in dem er durch Multiplikation mit einem Korrekturfaktor (Sachwertfaktor) zum Verkehrswert (Marktwert) verändert wird.

Sachwertfaktoren sollen in der Regel von den Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis der Grundstückssachwerte zu den jeweils tatsächlich erzielten Kaufpreisen der Bewertungsobjekte abgeleitet werden. Allerdings sind nicht in jeder Region, für jede Gemeinde und für jede Immobilienart solche Korrekturfaktoren verfügbar.

5.5.2 Normalherstellungskosten nach Gebäudestandards

Die nachfolgenden beiden Seiten geben die Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 (ImmoWertV, 2021) wieder. Sie sind nach fünf Qualitätsstandards differenziert:

5.5.2.1 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1

2838

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

1. Beschreibung der Gebäudestandards für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser						Wohnungsanzahl
	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk; Ziegelaußenwerk; Fugenglattputz, Putz; Verkleidung mit Faserzementplatten, Blumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zugehöriger Wärmeschutz (vor ca. 1990)	kein zweischaliges Mauerwerk; z. B. Gefälleputz oder Holzbohlen; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zugehöriger Wärmeschutz (vor ca. 1990)	ein zweischaliges Mauerwerk; z. B. Leichtziegel; Kalkschiefer; Gabelsteinmauerwerk; Erdputz; Wärmedämmputz; Strahlen- oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbläuermauerwerk; zweischalig, hinterlüftet; Vorhangsfassade (z. B. Natursteine); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestrichelte Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stützenstellungen, Erker etc.); Schiefer-Fertigputz; Natursteinfassade, Elemente aus Kiesel-/Eckstein; mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhaus- standard	23
Dach	Dachkappe; Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Beton- dachplatte oder Tondachziegel; Blumensteinmauerwerk; nicht zugehöriger Dachdämmung (vor ca. 1990)	Faserzement-Schiefer; beschichtete Tondachziegel; Tondachziegel; Folienabdichtung; Hinterlüftung; Hinterlüftung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasiges Gründachgebel, Flachdachabdichtung bzw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz/-systemen; Mischdachdach; besondere Dachformen; z. B. Mansarden, Walmdach; Aufkantungsdachung; überdachte Kletter- Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Enddeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung; befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, stichweise Dachdachkonstruktionen; Hinter- und Fallhöhe aus Kiefer; Dämmung im Passivhaus- standard	15
Fenster und Außen Türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zugehörigem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung; (nach ca. 1995); Rütteln (manuell); Haustür mit zugehörigem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung; aufwändiger Rahmen; Rütteln (elektrisch); Haustür mit 2-Urnlage z. B. mit Schwellen; besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fenster- flächen, Spaltverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außenrollen in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände; einfache Putz-/Lehmputz; einfache Kalkputz; Füllungen; gerüsteten, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsbohlen; leichte Türen, Stahl- zargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz- zargen	Sicherheitsverglasung; Wandentlüftung; Holzpaneel; Massivbeton; Schubelemente; Glastüren, strukturelle Türblätter	gestrichelte Wandputze (z. B. Pleierputz); abgesetzte oder gestrichene Wände; Verkleidungen (Eckblech, Metall); Abdichtung, Brandschutz; raumhohe aufwendige Türmerkmale	11

Das Bundesgesetzblatt ist im Internet: www.bundesgesetzblatt.de | Ein Service des Bundesanzeiger Verlag www.bundesanzeiger-verlag.de
 Bundesanzeiger
Verlag

Abb. 10 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1

5.5.2.2 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

2639

	Standardstufe					Wohnungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbohlendecken mit Füllung; Spallierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbohlendecken mit Füllung; Kappendecken; Stahl- oder Holztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalken- decken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich; geradlaufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl-Hartenbäume; Wittschallschutz)	Decken mit größerer Spannweite; Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert; Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); treppe Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen; Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fliesenparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo- hochwertige Massivholz- böden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölharbeuansstrich; einfache PVC-Boden- beläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise geflast	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch geflast	1 bis 2-Bäder mit b.w., zwei Waschbecken, b.w., Bidet/Toilette, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Boden- platten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenelemente)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentral- heizung, einfache Wärmeführung; einzelne Gas- außenwandthermen, Nachstromspeicher- Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarheizkörpern für Wärmewassererzeugung, zusätzliche Kaminanschlüsse	Solarheizkörpern für Wärmewassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fernstromschutz- schalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicher- ungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht- auslässen, Zählerstrunk (ab ca. 1995) mit Unter- verteilung und Kippische- rungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Videio- und zentrale Klimaanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Kamin- anlage, Busssystem	6

Das Bundesgesetzblatt im Internet: www.bundesgesetzblatt.de | Ein Service des Bundesanzeiger Verlag www.bundesanzeiger-verlag.deBundesanzeiger
Verlag

Abb. 11 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2

5.5.3 Berechnung der Normalherstellungskosten

NHK-Gebäudetyp

Das Bewertungsobjekt ist ein eingeschossiges, unterkellertes, einseitig angebautes Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss.

Im Katalog der Normalherstellungskosten (NHK 2010) entspricht dieser Gebäudetyp der Ziffer:

2.01

Entsprechend der Ausstattung ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Gewerk	Stufe	1	2	3	4	5	Anteil
NHK 2010	€/m ²	615 €	685 €	785 €	945 €	1.100 €	100%
Außenwände	0,92	0%	0%	0%	100%	0%	23%
Dächer	0,45	0%	0%	100%	0%	0%	15%
Außentüren und Fenster	0,39	0%	0%	50%	50%	0%	11%
Innenwände und Türen	0,33	0%	0%	100%	0%	0%	11%
Decken und Treppen	0,33	0%	0%	100%	0%	0%	11%
Fußböden	0,20	0%	0%	0%	100%	0%	5%
Sanitäreinrichtungen	0,36	0%	0%	0%	100%	0%	9%
Heizung	0,32	0%	0%	50%	50%	0%	9%
Sonstige Ausstattung	0,21	0%	0%	50%	50%	0%	6%
Summe	3,51						100%
Außenwände		0 €	0 €	0 €	217 €	0 €	217 €
Dächer		0 €	0 €	118 €	0 €	0 €	118 €
Außentüren und Fenster		0 €	0 €	43 €	52 €	0 €	95 €
Innenwände und Türen		0 €	0 €	86 €	0 €	0 €	86 €
Decken und Treppen		0 €	0 €	86 €	0 €	0 €	86 €
Fußböden		0 €	0 €	0 €	47 €	0 €	47 €
Sanitäreinrichtungen		0 €	0 €	0 €	85 €	0 €	85 €
Heizung		0 €	0 €	35 €	43 €	0 €	78 €
Sonstige Ausstattung		0 €	0 €	24 €	28 €	0 €	52 €
Summe		0 €	0 €	392 €	472 €	0 €	864 €

Abb. 12 Berechnung der Normalherstellungskosten

5.5.4 Individuelle Herstellungskosten und Gebäudestandard

NHK 2010 Wohnhaus	Herstellungskosten ¹ je m ² BGF	864 €
Standardstufe	Als gewichteten Standard schätze ich Stufe	3,51

5.5.5 Zuschläge

Außenanlagen	Pauschaler Zuschlag	+ 5 %
Herstellungskosten	Gem. Bewertungsmodell des GAA Freiburg	+ 50 %

¹ Herstellungskosten beinhalten Baunebenkosten in Höhe von 17 %.

5.5.6 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile ²	Kamin im Wohnzimmer	4.000 €
	Grundofen mit Wassertasche	10.000 €
	Dachgaube	6.000 €
	Summe	20.000 €

5.5.7 Baupreisindex

Baupreisindex	Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude (Basisjahr: 2015 = 100) betrug jeweils:	
	Indexstand 1: Jahr 2010, 3. Quartal:	100,00
	Indexstand 2: Jahr 2024, 4. Quartal:	184,70
Anpassungsfaktor	Indexstand 2 / Indexstand 1 =	1,85

5.5.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer	Für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 (ImmoWertV, 2021)	80 Jahre
---------------------	--	----------

5.5.9 Baujahr und Baualter

Baujahr		1975
Stichtag		2025
Baualter	2025 - 1975 =	50 Jahre

5.5.10 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
(Fiktives) Baualter	-50 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre

5.5.11 Berücksichtigung von Modernisierungen

Nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 (ImmoWertV, 2021) werden Modernisierungen nach einer Nutzwertanalyse bewertet. Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente berücksichtigt. Je nach Anzahl der vergebenen Punkte für die durchgeführten Maßnahmen und der erzielten Punktesumme kann sich in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ergeben.

² vgl. (Seltz, 2025 S. 82)

5.5.12 Durchgeführte Modernisierungen und Verbesserungen

- Dämmung der Gebäudehülle (ca. 2009)
- Erneuerung der Fenster und Fenstertüren (ca. 2009)
- Erneuerung der Heizungsanlage (ca. 2009)
- Einbau eines Grundofens im Wohnzimmer (ca. 2013)
- Umbau von Bibliothek und Küche (ca. 2013)
- Einbau von zwei Solaranlagen (2014 und 2016)
- Verbesserung der Grundstücksentwässerung (ca. 2013)

5.5.13 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bader	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

* Grundsätzlich zeitunabhängig, z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Abb. 13 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

5.5.14 Modernisierungsgrad

Punktwert	Bezeichnung
0 - 1 Punkt	Nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	Kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	Mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte	Überwiegend modernisiert
18 - 20 Punkte	Umfassend modernisiert

Die Maßnahmen entsprechen einer kleinen Modernisierung (5 Punkte).

5.5.15 Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung

Durch die Modernisierung verlängert sich die Restnutzungsdauer nach der Formel zu § 12 (ImmoWertV, 2021) Absatz 5 Satz 1, Anlage 2 Nr. II, Nr. 2: von 30 auf 35 Jahre.

Faktor a = 0,6725	$a \times (\text{Alter}^2 / \text{GND}) = 0,6725 \times 50 \times 50 / 80 =$	21,016
- Faktor b = 1,4578	$-b \times \text{Alter} = -1,4578 \times 50 =$	-72,890
Faktor c = 1,0850	$c \times \text{GND} = 1,0850 \times 80 =$	86,800
Restnutzungsdauer, J.	nach Modernisierung bei 9 Punkten:	34,926
Restnutzungsdauer, J.	nach Modernisierung, rund	35,000

5.5.16 Alterswertminderung nach Modernisierung

Baualter, fiktiv	$\text{GND} - \text{RND} = 80 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre} =$	45 Jahre
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Alterswertminderung	Die lineare (gleichmäßige) Alterswertminderung in % ergibt sich als Quotient aus Baualter und Gesamtnutzungsdauer: Sie beträgt: $(45 / 80) \times 100 =$	56 %

5.5.17 Der vorläufige Grundstückssachwert (Volleigentum)

Grundstückssachwert	vorläufig	4.760 €	1.095.000
---------------------	-----------	---------	-----------

5.5.18 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Marktuntersuchungen haben gezeigt, dass der Grundstückssachwert in der Regel nicht den üblichen Kaufpreisen (also dem Verkehrswert) entspricht. Der Grundstückssachwert wird deshalb auch als vorläufig bezeichnet. Erst durch die Multiplikation mit einem Anpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird der Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

Nach dem Bewertungsmodell der Stadt Freiburg, vgl. Marktbericht 2023, Seite 66 f., gelten die Sachwertfaktoren u. a. nur, wenn die Herstellungskosten um 50 % (Regionalfaktor 1,5) erhöht werden.

In seinem Marktbericht für das Jahr 2023, vgl. 66 f., hat der Gutachterausschuss für Objekte in Freiburg folgenden Sachwertfaktor veröffentlicht:

Sachwertfaktor	Vorl. Sachwert > 500.000 €	Faktor = 1,1
----------------	----------------------------	--------------

5.5.19 Marktangepasster Grundstückssachwert (Volleigentum)

Grundstückssachwert	marktangepasst	rund	5.217 €/m ²	1.200.000 €
---------------------	----------------	------	------------------------	-------------

5.5.20 Berechnung des Sachwertes (Modell GAA FR) Volleigentum

Bezeichnung		Standard	BGF m ²	BGF €/m ²	Betrag
Doppelhaushälfte		3,51	427,16	864 €	369.066 €
Besondere Bauteile	vgl. Aufstellung				20.000 €
Herstellungskosten	ohne Aussenanlagen				389.066 €
Zuschlag	Außenanlagen		389.066 €	5%	19.453 €
Zuschlag	Regionalfaktor		389.066 €	50%	194.533 €
Herstellungskosten	mit Aussenanlagen und Regionalzuschlag				603.052 €
Preisveränderung	Stand 1: 2024 Q 4	184,7			
Baupreisindex (2010=100)	Stand 2: 2010 Q 3	100,0			
Quotient	Stand 1/Stand 2	1,85	Zuschlag	85%	512.594 €
Herstellungskosten am Stichtag					1.115.646 €
Alterswertminderung linear	Baualter/GND:	-45	80	-56%	-624.762 €
Gebäudezeitwert	Anteil		45%		490.884 €
Bodenwert	Anteil		55%	+	603.750 €
Grundstückssachwert	m ² WF	230	100%	4.759 €	1.094.634 €
Marktanpassung	m ² WF	230	10%	476 €	109.463 €
Sachwert, marktangepasst	m ² WF	230	110%	5.235 €	1.204.097 €
Sachwert, marktangepasst, rd.	m² WF	230	110%	5.217 €	1.200.000 €

Abb. 14 Berechnung des Sachwertes (Modell GAA FR) Volleigentum

6 VERKEHRSWERTERMITTLUNG (VOLLEIGENTUM)

6.1 IMMOBILIENMARKT - KAUFWERTE 2023: DOPPELHAUSHÄLFTEN

Kaufpreisentwicklung differenziert nach Lage – REH / DHH (Bestand)

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis pro m² Wohnfläche
Stadtgebiet ohne Tunibergemarkungen und Hochdorf					
2019	24	595.000 €	424 m²	158 m²	rd. 4.000 €/m²
2020	20	654.500 €	335 m²	142 m²	rd. 4.760 €/m²
2021	37	676.800 €	292 m²	130 m²	rd. 5.210 €/m²
2022	33	776.300 €	341 m²	132 m²	rd. 5.840 €/m²
2023	41	703.150 €	338 m²	143 m²	rd. 5.280 €/m²
Tunibergemarkungen und Hochdorf					
2019	9	487.900 €	273 m²	143 m²	rd. 3.480 €/m²
2020	8	615.000 €	322 m²	143 m²	rd. 4.410 €/m²
2021	12	592.350 €	363 m²	134 m²	rd. 5.500 €/m²
2022	10	632.100 €	348 m²	140 m²	rd. 4.670 €/m²
2023	7	555.100 €	348 m²	129 m²	rd. 4.280 €/m²

Abb. 15 Kaufpreise 2023 Freiburg: Doppelhaushälften

Nach dem Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Freiburg, S. 39, betrug der mittlere Wert verkaufter Doppelhaushälften in den Freiburger Randgemeinden:

Marktbericht 2023	555.100 €	129 m² WF	4.280 €/m²
-------------------	-----------	-----------	------------

In der Zeit von 2019 bis 2023 sind die Werte von 3.480 €/m² auf 4.280 €/m² gestiegen, das sind jährlich $\left(\left(\frac{4.280 \text{ €}}{3.480 \text{ €}}\right)^4 - 1\right) \times 100 = 5,3 \%$. Von Januar 2024 bis Februar 2025 (13 Monate) schätze ich eine Steigerung um rund 6 %.

Der Vergleichswert am Stichtag beträgt demnach: $4.280 \text{ €/m}^2 \times 1,06 = 4.537 \text{ €/m}^2$

Marktpreis hochgerechnet	am Stichtag	4.537 €/m²
--------------------------	-------------	------------

6.2 BEURTEILUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Der ermittelte Grundstückssachwert beträgt bezogen auf die Wohnfläche 5.217 €/m², das wären $\left(\frac{5.217}{4.537} \times 100 =\right)$ hochgerechnet auf den Stichtag Februar 2025: 115 % des mittleren Verkaufspreises für Doppelhaushälften in den Randgemeinden.

Dieser Wert ist aber nicht unmittelbar vergleichbar, weil das Grundstück des Bewertungsobjekts mit 875 m² deutlich größer ist als das Mittel der in 2023 verkauften Objekte (348 m²); dies trifft auch für die Wohnfläche zu, die mit 230 m² rund 100 m² größer ist. Das Bewertungsobjekt ist ferner energetisch saniert. Diese Information gibt es nicht für die für die im Jahr 2023 verkauften Objekte.

Da es im Grundstücksmarktbericht keine weiteren Informationen über Baujahr, Alter, Ausstattung und Zustand der verkauften Bestandsobjekte gibt, ist ein besserer Vergleich mit dem Bewertungsobjekt nicht möglich.

Aufgrund der oben ermittelten Daten und der Eigenschaften des Bewertungsobjekts (Lage, Alter, Zustand) halte ich den ermittelten Sachwert für plausibel und schätze ihn als den vorläufigen Verfahrenswert des Bewertungsobjekts rund 1.200.000 €.

7 BEWERTUNG DES ERBBAURECHTS

7.1 VERFAHREN

Bei der Ermittlung des Erbbaurechts wird im Vergleich zum Volleigentum der Bodenwert durch den Bodenwertanteil des Erbbaurechts ersetzt, vgl. §§ 48 ff (ImmoWertV, 2021).

Nach vorliegenden Unterlagen der Antragsgegnerin läuft das Erbbaurecht ab 01.06.1966 99 Jahre, also bis zum 31.05.2065. Am Wertermittlungsstichtag (21.02.2025) betrug die Restlaufzeit des Vertrages noch 41,25 Jahre.

Laut Mitteilung des Erbbaurechtsgebers vom 13.10.2017 an den Antragssteller beträgt der Erbbauzins ab dem 01.01.2018:

Erbbauzins, jährlich	zahlbar halbjährlich, nachschüssig	1.906 €
----------------------	------------------------------------	---------

7.2 BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTS

Zahlweise Zeitpunkt	Halbjährlich Nachschüssig	Jährlich Nachschüssig
Bodenwert	604.000 €	604.000 €
Liegenschaftszinssatz, jährlich	0,90%	1,80%
Angemessener Zins	5.436 €	10.872 €
Bezahlter Zins	-953 €	-1.906 €
Zinsvorteil (= Rente)	4.483 €	8.966 €
Restlaufzeit, Jahre =	80	40
Rentenbarwertfaktor	-56,853060	-28,340052
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	-254.872 €	-254.097 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts, rund	-255.000 €	-254.000 €

Abb. 16 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem Kapitalrentenbarwert des jährlichen Zinsvorteils über die Restlaufzeit des Erbbauvertrages.

Der Vervielfältiger (V) der jährlichen Rente (r) ermittelt sich bei halbjährlich nachschüssiger Zahlweise nach der Formel: $V = q^n - 1 / q^{n-1} (q - 1)$, wobei $q = 1 + i$, i = Zinssatz.

Im vorstehendem Fall ergibt sich so ein Vervielfältiger von $v = 1,009^{82} - 1 / 1,009^{82} \times 0,009 = 56,853060$.

Bodenwert-Anteil des Erbbaurechts entspricht dem jährlicher Zinsvorteil mal dem Vervielfältiger: $4.483 \text{ €} \times 56,853060 = 254.872 \text{ €}$, rund 255.000 €.

Bei einer manuellen Nachrechnung ergeben sich gegenüber der automatisierten Berechnung aufgrund der größeren Zahl der Nachkommastellen ggf. Rundungsdifferenzen.

7.3 SACHWERT DES ERBBAURECHTS

Bezeichnung	Standard	BGF m²	BGF €/m²	Betrag
Doppelhaushälfte	3,51	427,16	864 €	369.066 €
Besondere Bauteile	vgl. Aufstellung			20.000 €
Herstellungskosten	ohne Aussenanlagen			389.066 €
Zuschlag	Außenanlagen	389.066 €	5%	19.453 €
Zuschlag	Regionalfaktor	389.066 €	50%	194.533 €
Herstellungskosten	mit Aussenanlagen und Regionalzuschlag			603.052 €
Preisveränderung	Stand 1: 2024 Q 4	184,7		
Baupreisindex (2010=100)	Stand 2: 2010 Q 3	100,0		
Quotient	Stand 1/Stand 2	1,85	Zuschlag	85%
Herstellungskosten am Stichtag				512.594 €
Alterswertminderung linear	Baualter/GND:	45	80	-56%
Gebäudezeitwert	Anteil		66%	490.884 €
Bodenwert	Anteil		34%	+
Grundstückssachwert	m² WF	230	100%	3.243 €
Marktanpassung	m² WF	230	10%	324 €
Sachwert, marktangepasst	m² WF	230	110%	3.567 €
Sachwert, marktangepasst, rd.	m² WF	230	110%	3.565 €

Abb. 17 Berechnung des Sachwertes (Erbbaurecht)

7.4 MARKTANPASSUNG DES ERBBAURECHTS

Marktanpassung wie Volleigentum (Gering et al., 2009).

7.5 VORLÄUFIGER VERFAHRENSWERT

Verfahrenswert, vorläufig = Sachwert

rund 820.000 €

7.6 WERTRELEVANTE BESONDERHEITEN (§ 8 Abs. 3 IMMOWertV)

7.6.1 Baumängel

Es wurde ein Instandhaltungsrückstand (teilweise starke Verwitterung der Holzteile im Außenbereich) und vereinzelt Beschädigungen (vereinzelt gebrochene - notdürftig reparierte - Holzzargen der Innentüren) festgestellt. Ich schätze dafür pauschal eine Wertminderung von 25.000 €.

Baumängel	Wertminderung, pauschal	-25.000 €
-----------	-------------------------	-----------

7.6.2 PV-Anlagen

Im Jahr 2023 wurden insgesamt lt. Abrechnung vom 03.01.2024 für zwei PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 9.520 kWh insgesamt für 6.802 kWh eine Einspeisevergütung von 1.033,26 € abgerechnet, das sind 0,1519 €/kWh.

Demgegenüber wurden vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 für 12 Monate und 2.583 kWh insgesamt 854,46 € (0,3308 €/kWh) für den Strombezug bezahlt.

Leistung der PV Anlagen		9.520 kWh		
Einspeisevergütung PV A	2023	- 6.802 kWh	0,1519 €/kWh	1.033,26 €
Eigenverbrauch PV A	Vorteil	= 2.718 kWh	0,3308 €/kWh	899,11 €
Strombezug, extern	2022	+ 2.583 kWh	0,3308 €/kWh	(854,46 €)
Verbrauch		= 5.301 kWh		
Vorteil/Jahr PV-Anlage				1.832,36 €

Die PV-Anlagen sind ca. 9 und 11 Jahre alt, im Mittel also 10 Jahre alt. Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer beträgt 20 Jahre. Unter Berücksichtigung üblicher Anschaffungs- und Bewirtschaftungskosten amortisieren sich PV-Anlagen üblicherweise nach ca. 13 Jahren (Schröder, 2023).

Für die restlichen 7 Jahre ergibt sich damit ein Barwert der Einspeisevergütung von 1.832 €/Jahr bzw. für 7 Jahre von 12.824 €.

Verteilt auf die Nutzungsdauer einer PV-Anlage von 20 Jahren sind das jährlich 641 €.

Dieser jährliche Vorteil von 641 € abgezinst mit dem Liegenschaftszinssatz für EFH/ZFH (1,8 %) in den Randgemeinden von Freiburg, vgl. Marktbericht 2023, des GAA FR, S. 72, über die Restlaufzeit des Erbbauvertrages von 40 Jahren ergibt 18.171 €, rund 18.000 €.

PV-Anlage	Finanzieller Vorteil, Barwert, rd.	18.000 €
-----------	------------------------------------	----------

7.7 VERFAHRENSWERT

Der Verfahrenswert ergibt sich aus dem vorläufigen Verfahrenswert abzüglich der Summe der wertrelevanten Besonderheiten.

Verfahrenswert	$820.000 \text{ €} - 25.000 \text{ €} + 18.000 \text{ €} =$	813.000 €
----------------	---	-----------

8 VERKEHRSWERT NACH § 74A (5) ZVG

Der Verkehrswert nach ZVG entspricht dem Verfahrenswert.

Verkehrswert ZVG, rund	$=$ Verfahrenswert	810.000 €
------------------------	--------------------	-----------

9 ABT. II - BARWERT KÜNFTIGER ERBBAUZINSAHZALUNGEN

Nachrichtlich wird der Kapitalbarwert des künftig vom Wertermittlungsstichtag bis zum Ende des Erbbauvertrages zu zahlenden Erbbauzinses ausgewiesen. Für die Marktanpassung gelten die Ausführungen für das Erbbaugrundstück.

Zahlweise	Halbjährlich	Jährlich
Zu zahlender Zins	953 €	1.906 €
Liegenschaftszinssatz, jährlich	0,90%	1,80%
Restlaufzeit, Jahre	82	41
Rentenbarwertfaktor	-57,816677	-28,821269
Barwert künftiger Erbbauzinszahlungen	-55.099 €	-54.933 €
Barwert künftiger Erbbauzinszahlungen, rund	-55.000 €	-55.000 €

Abb. 18 Barwert künftiger Erbbauzinszahlungen

10 VERKEHRSWERT § 194 BAUGB

Verkehrswert BauGB	$813.000 \text{ €} - 55.000 \text{ €} = 758.000 \text{ €, rund}$	760.000 €
--------------------	--	-----------

11 DATUM UND UNTERSCHRIFT

Freiburg, den 24. März 2025

Dr. Christian Steinkamp
öbuv Sachverständiger

12 ANLAGEN

12.1 HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ

Sachverständigenbüro Dr. Christian Steinkamp

Goethestraße 22, 79100 Freiburg/Breisgau, Telefon 0761/4001067, Telefax 0761/4001066, E-Mail: sv.steinkamp.biz

Information

zur Datenerhebung gemäß Artikel 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) bei der Beauftragung öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch ein Gericht

1. Verantwortlicher in Sinne der DSGVO und des Bundesdatenschutzgesetzes ist Dr. Chr. Steinkamp.
2. Die Datenverarbeitung erfolgt zum Zweck der Erstellung einer Sachverständigenleistung aufgrund der Beauftragung durch ein Gericht. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe c.) DSGVO i. V. m. § 407 Zivilprozessordnung (ZPO). Des Weiteren kann eine Vorlage des Gutachtens an die zuständige Bestellungsbehörde, *Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Freiburg*, zu Zwecken der aufsichtsrechtlichen Überprüfung meiner Sachkunde erfolgen. Rechtsgrundlage ist ebenfalls Art. 6 Absatz 1 Buchstabe c.) i. V. m. § 36 Gewerbeordnung (GewO) und der Sachverständigenordnung.
3. Zu diesem Zweck werden Titel, Vor- und Nachnamen, Geburtsdatum, Funktion, Berufe, Anschriften und Kommunikationsdaten der Prozeßbeteiligten einschließlich der Prozeßvertreter aufgenommen und verwendet. Die Daten werden der Gerichtsakte entnommen, anlässlich von Ortsterminen erhoben oder im Rahmen der Recherche ermittelt.
4. In die Daten haben befugte Personen meines Sachverständigenbüros Einsicht. Die Sachverständigenleistung wird beim auftraggebenden Gericht eingereicht, das es den Prozeßbeteiligten zuleitet. Im Fall der Überprüfung der Sachkunde wird das Gutachten der zuständigen Bestellungsbehörde übermittelt, die die Sachverständigenleistung ggf. einem Fachausschuß zur weiteren Prüfung vorlegt.
5. Als öffentlich bestellter Sachverständiger unterliege ich einer Aufbewahrungsfrist meiner Leistungen von 10 Jahren, die mit dem Schluß des Kalenderjahres, in dem die Sachverständigenleistung erbracht wurde, beginnt. Soweit nicht Rechtsstreitigkeiten eine Verlängerung der Aufbewahrungsfrist erfordern, wird die Sachverständigenleistung sodann unverzüglich vernichtet und die Daten gelöscht.
6. Sie können von mir eine Bestätigung darüber verlangen, ob und welche personenbezogene Daten, die Sie betreffen, von mir verarbeitet werden. Sie können von mir die Berichtigung unrichtiger oder die Vervollständigung Ihrer bei uns personenbezogenen Daten verlangen. Unter den Voraussetzungen des Art. 17 DSGVO können Sie die Löschung Ihrer bei mir gespeicherten bei mir personenbezogenen Daten verlangen.
7. Bei datenschutzrechtlichen Beschwerden können Sie sich an die zuständige Aufsichtsbehörde, *Landesbeauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit, Baden-Württemberg, Königstraße 10a, 70173 Stuttgart, Telefon 0711 / 61 55 41 – 0, E-Mail: poststelle.qldi.bwl.de*, wenden.

12.3 BAUZEICHNUNGEN

12.3.1 Grundriss Kellergeschoss

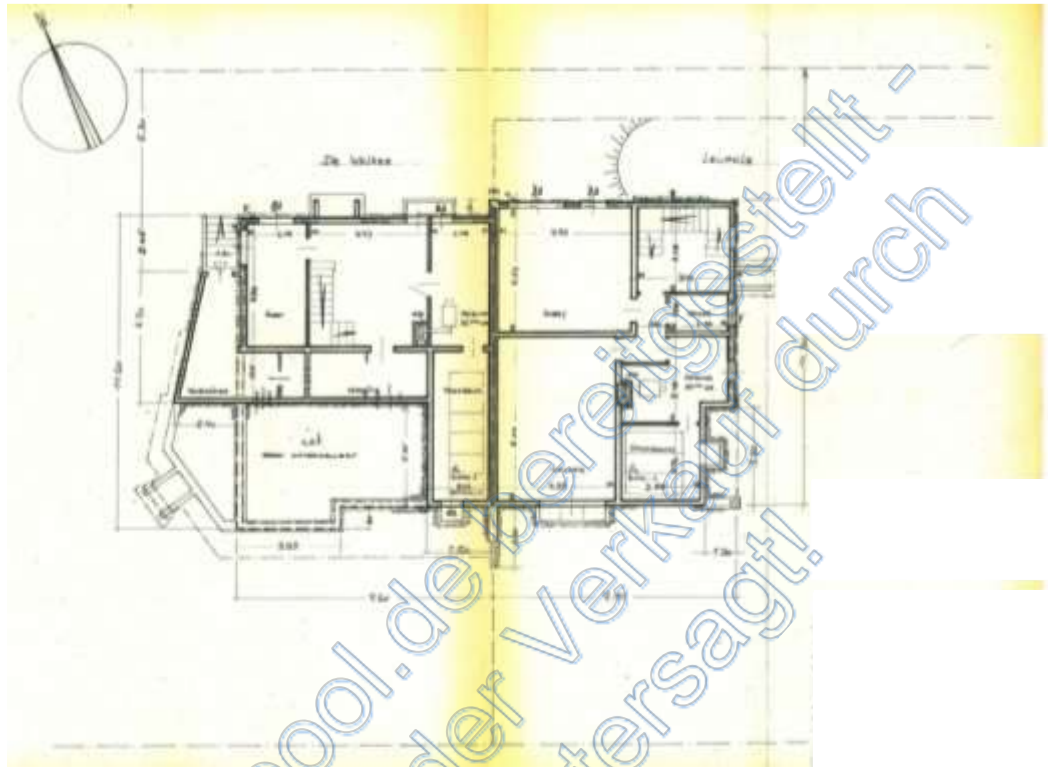


Abb. 21 Grundriss Kellergeschoss

12.3.2 Grundriss Erdgeschoss

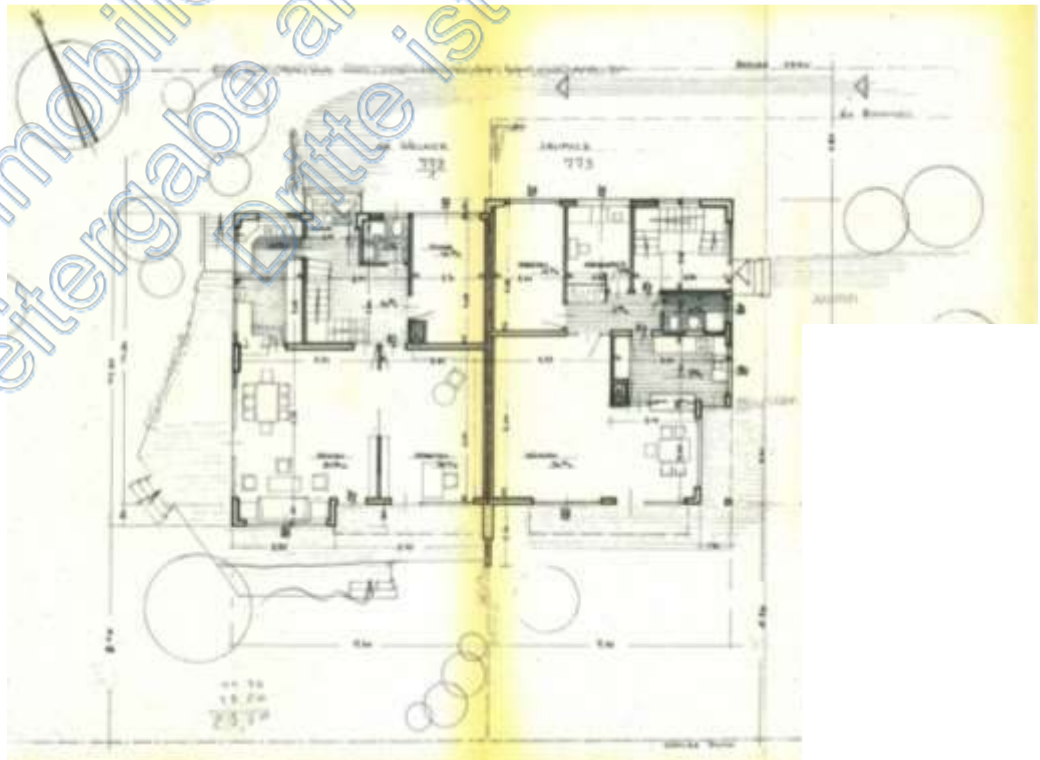


Abb. 22 Grundriss Erdgeschoss

12.3.3 Grundriss Dachgeschoss

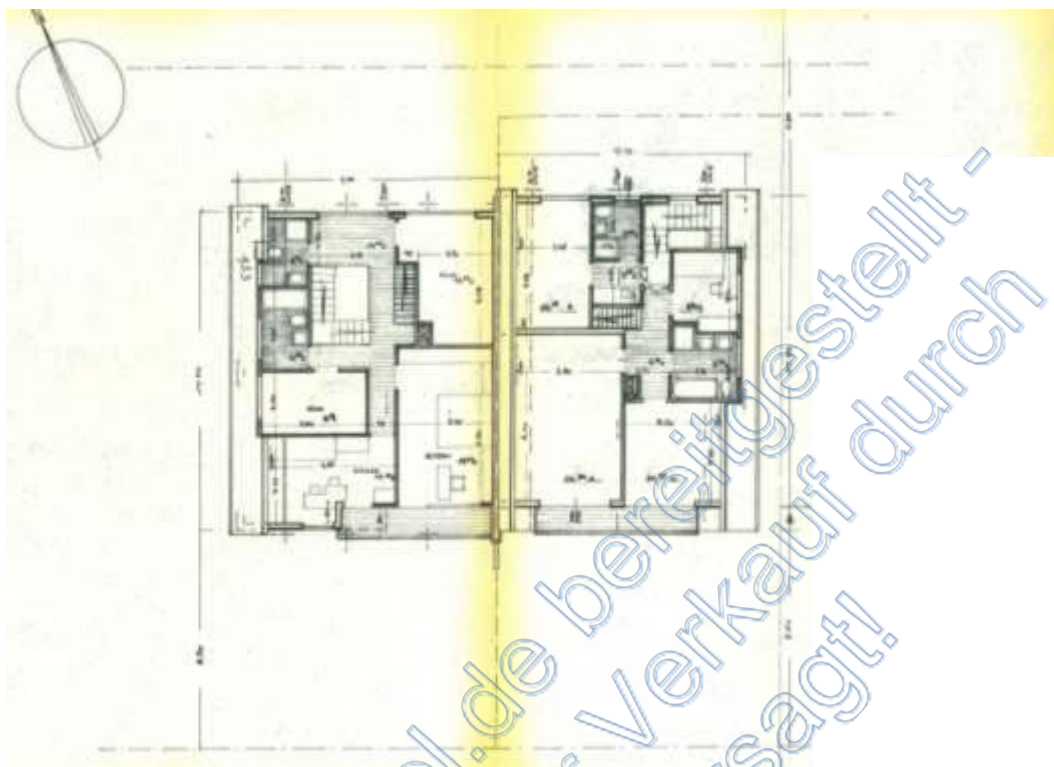


Abb. 23 Grundriss Dachgeschoss

12.3.4 Schnitt

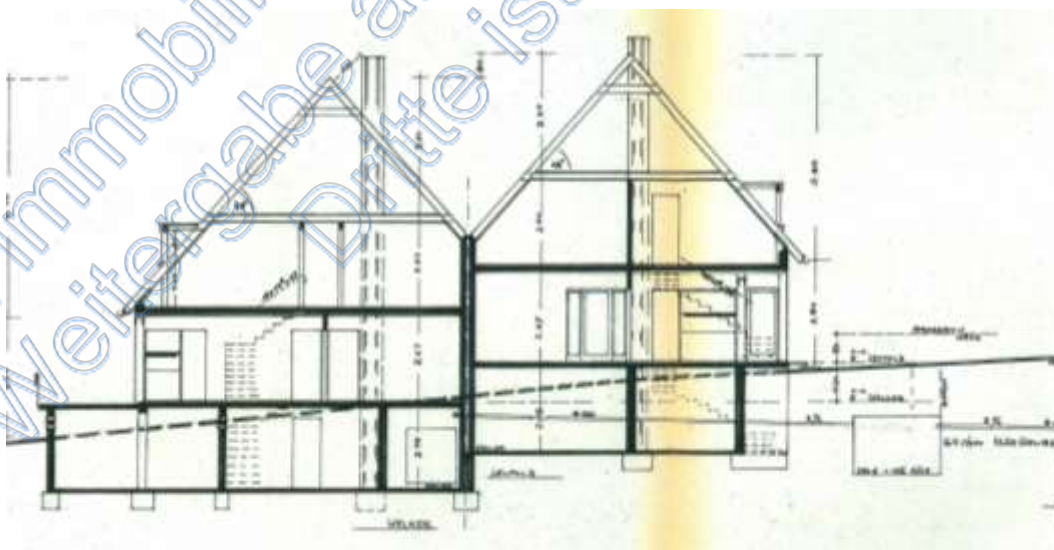


Abb. 24 Schnitt

12.3.5 Ansicht von Osten

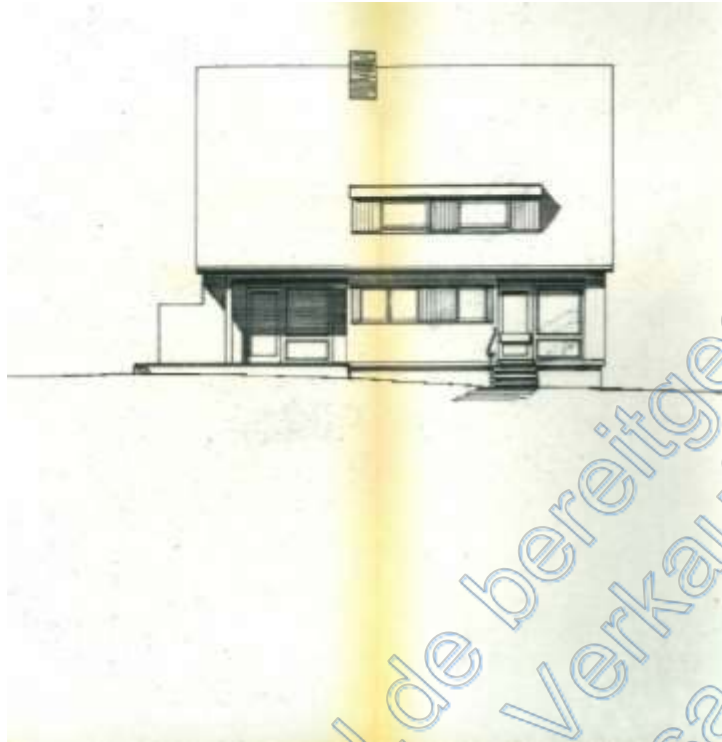


Abb. 25 Ansicht von Osten

12.3.6 Ansicht von Süden



Abb. 26 Ansicht von Süden

12.3.7 Ansicht von Norden**Abb. 27 Ansicht von Norden****12.3.8 Ansicht von Westen****Abb. 28 Ansicht von Westen**

12.4 FOTOS



Abb. 29 Wohnlage: Stollenweg; Haus Nr. 7b (links), Blick nach Nordosten



Abb. 30 Wohnlage: Stollenweg, Blick nach Südwesten



Abb. 31 FlSt. Nr. 733/1, Carport, Weg zum Wohnhaus



Abb. 32 FlSt. Nr. 733/1, Carport, Weg zur Straße; Wohnhaus FlSt. Nr. 773/2 (rechts)



Abb. 33 FlSt. Nr. 773/1, Wohnhaus, Ansicht von Nordwesten



Abb. 34 FlSt. Nr. 773/1, Wohnhaus, Ansicht von Südwesten



Abb. 35 FIST. Nr. 773/1, Gartenansicht, Blick auf FIST. 96 (Grünland)



Abb. 36 FIST. Nr. 773/1, Gartenansicht, Blick auf FIST. 96 (Grünland)



Abb. 37 FlSt. Nr. 773/1, Wohnhaus, Ansicht von Nordosten (Hauseingang)



Abb. 38 FlSt. Nr. 773/1, Wohnhaus, Ansicht von Südosten (Hauseingang)



Abb. 39 Wohnhaus, Ansicht von Norden, Hauseingang und Terrasse



Abb. 40 Wohnhaus, Ansicht von Norden, Kellereingang und Garten



Abb. 41 Wohnhaus, Blick vom Hauseingang nach Südosten zur Straße



Abb. 42 Wohnhaus, Blick vom Hauseingang nach Nordwesten zum Garten

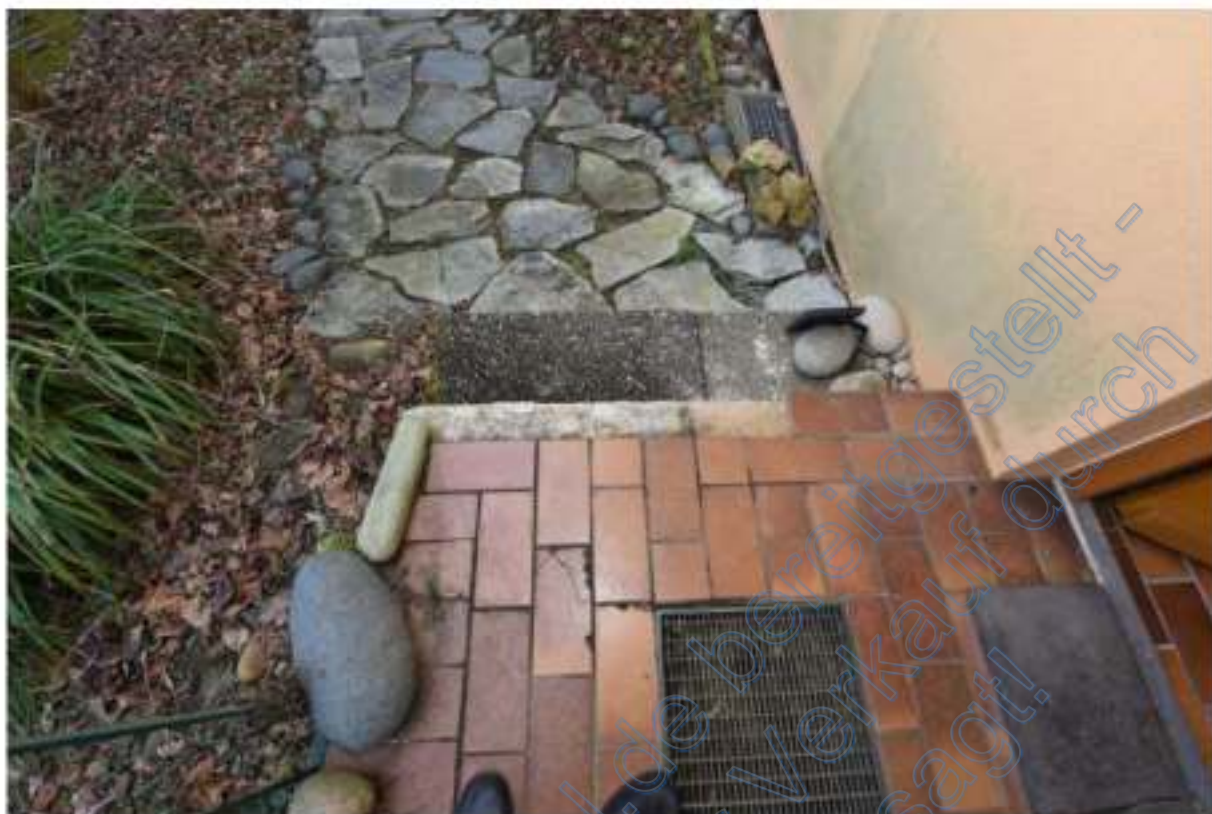


Abb. 43 Hauseingang, beschädigter Klinkerbelag



Abb. 44 Hauseingang



Abb. 45 Erdgeschoss. Hauseingang, Diele



Abb. 46 Erdgeschoss. Diele, Treppe ins DG, Blick in die Küche



Abb. 47 Erdgeschoss. Küche



Abb. 48 Erdgeschoss. Küche



Abb. 49 Erdgeschoss. Küche



Abb. 50 Erdgeschoss. Wohn- und Esszimmer



Abb. 51 Erdgeschoss. Wohn- und Esszimmer, Grundofen (links)



A

sszimmer, Fensterausstattung



Abb. 53 Erdgeschoss. Terrasse



Abb. 54 Erdgeschoss. Terrasse

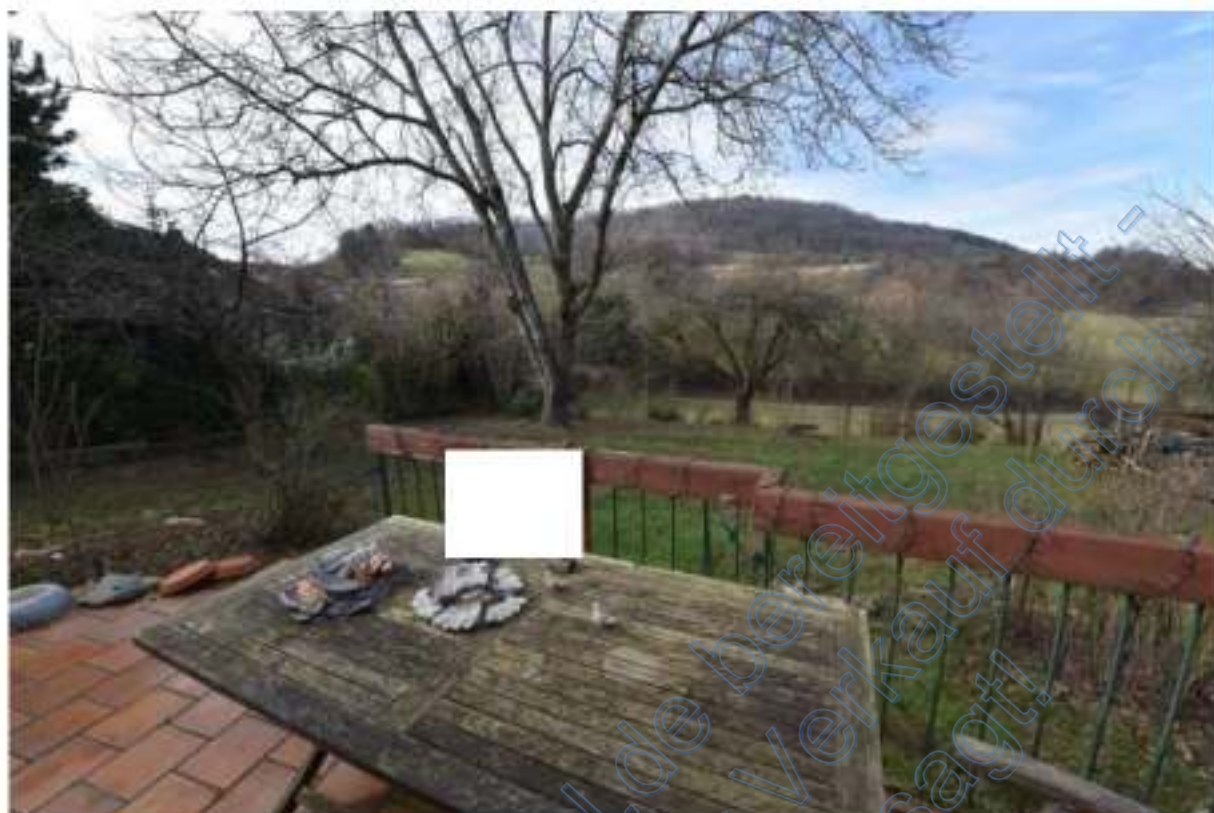


Abb. 55 Erdgeschoss. Terrasse, Gartenansicht



Abb. 56 Erdgeschoss. Terrasse, Gartenansicht



Abb. 57 Erdgeschoss. Wohn- und Esszimmer, Grundofen



Abb. 58 Erdgeschoss. Wohn- und Esszimmer, Diele, Kachelofen



Abb. 60 Gartenansicht, Terrasse



Abb. 61 Gartenansicht, Terrasse



Abb. 62 Erdgeschoss. Diele, Hauseingang



Abb. 63 Erdgeschoss. Kinderzimmer



Abb. 64 Erdgeschoss. Kinderzimmer



Abb. 65 Erdgeschoss. WC/Du



Abb. 66 Erdgeschoss. WC/Du



Abb. 67 Erdgeschoss. WC/Du

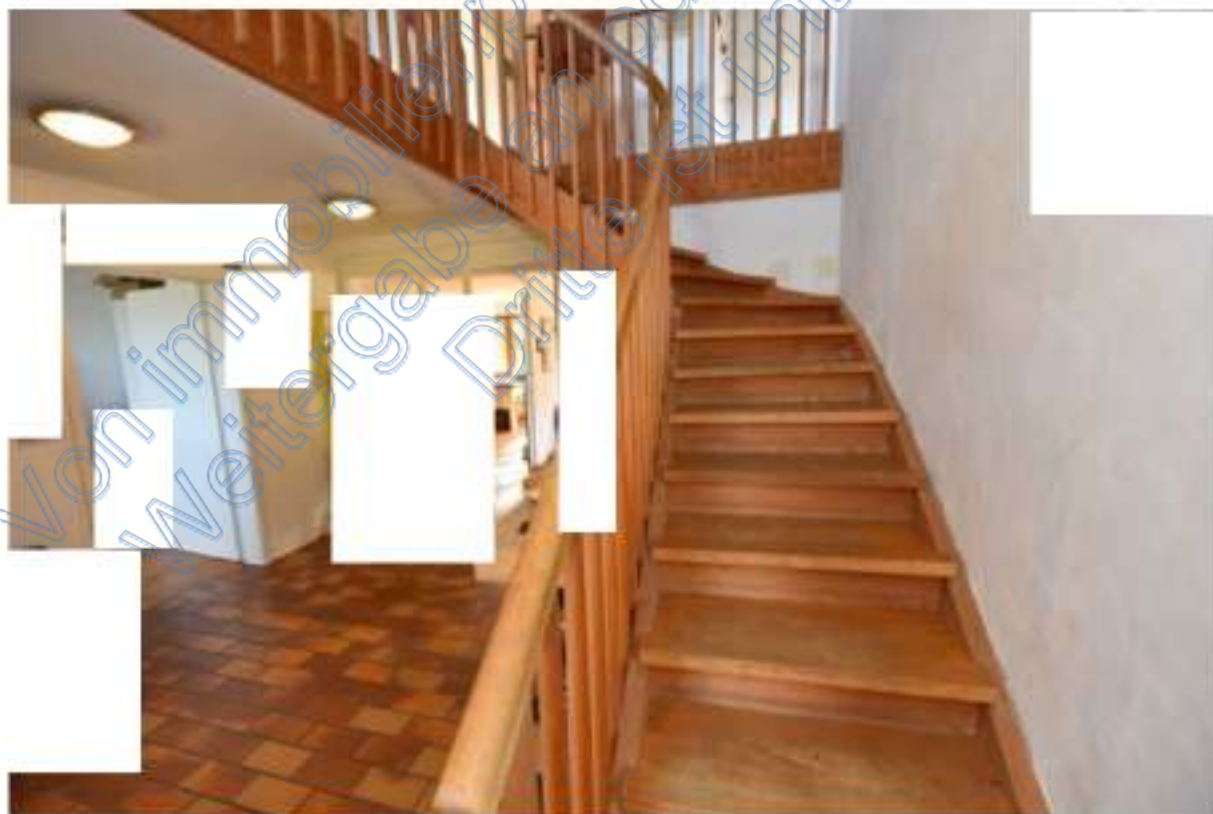


Abb. 68 Erdgeschoss. Diele, Treppe ins Dachgeschoss



Abb. 69 Erdgeschoss. Diele, Treppe ins Dachgeschoss



Abb. 70 Dachgeschoss. Flur



Abb. 71 Dachgeschoss. Bad/WC



Abb. 72 Dachgeschoss. Bad/WC



Abb. 73 Dachgeschoss. Bad/WC, Fensterausstattung



Abb. 74 Dachgeschoss. Bad/WC, Fensterausstattung



Abb. 75 Dachgeschoss. Kinderzimmer 1



Abb. 76 Dachgeschoss. Kinderzimmer 2



Abb. 77 Dachgeschoss, Kinderzimmer 2



Abb. 78 Dachgeschoss, Schlafzimmer



Abb. 79 Dachgeschoss. Schlafzimmer, beschädigte Türzarge



Abb. 80 Dachgeschoss. Schlafzimmer



Abb. 81 Dachgeschoss, Kinderzimmer 3



Abb. 82 Dachgeschoss, Kinderzimmer 3



Abb. 83 Dachgeschoss. WC/Du



Abb. 84 Dachgeschoss. WC/Du



Abb. 85 Dachgeschoss. WC/Du



Abb. 86 Dachgeschoss. WC/Du

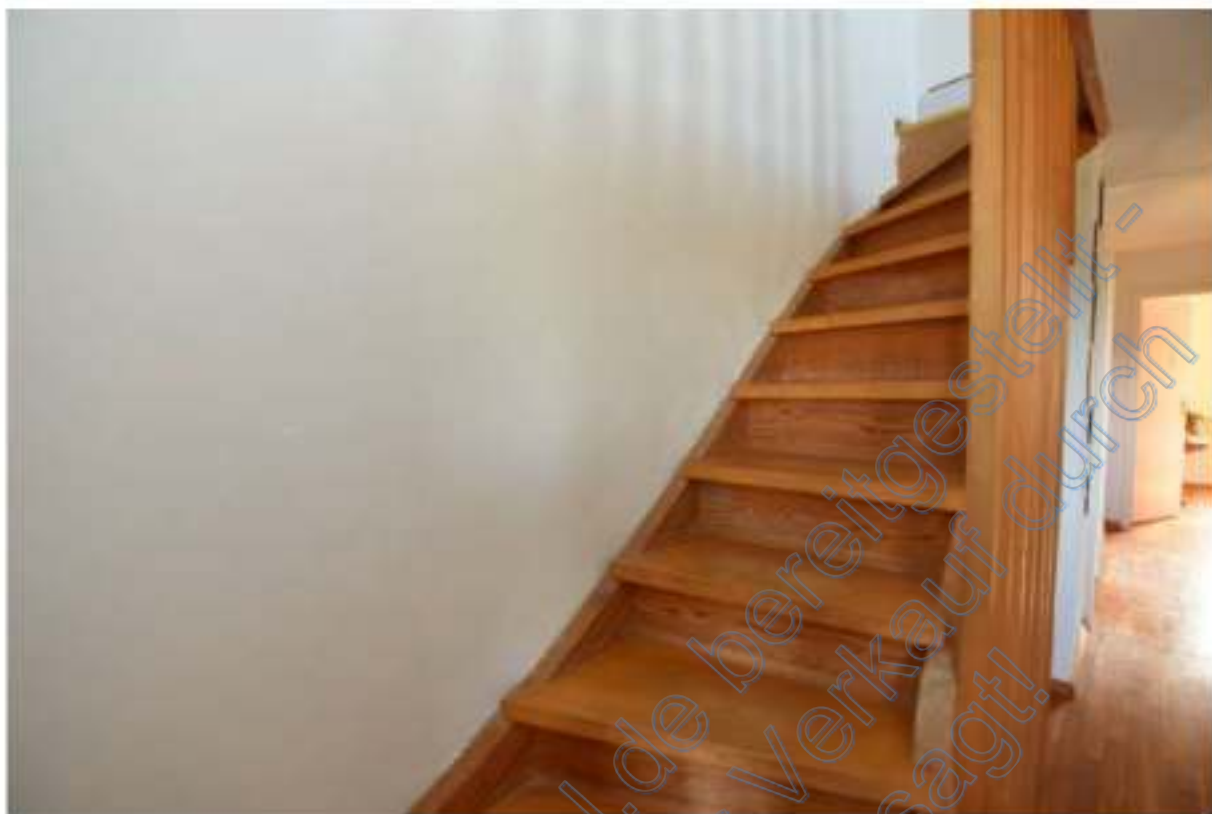


Abb. 87 Dachgeschoss. Treppe in den Dachspitz



Abb. 88 Dachspitz. Flur

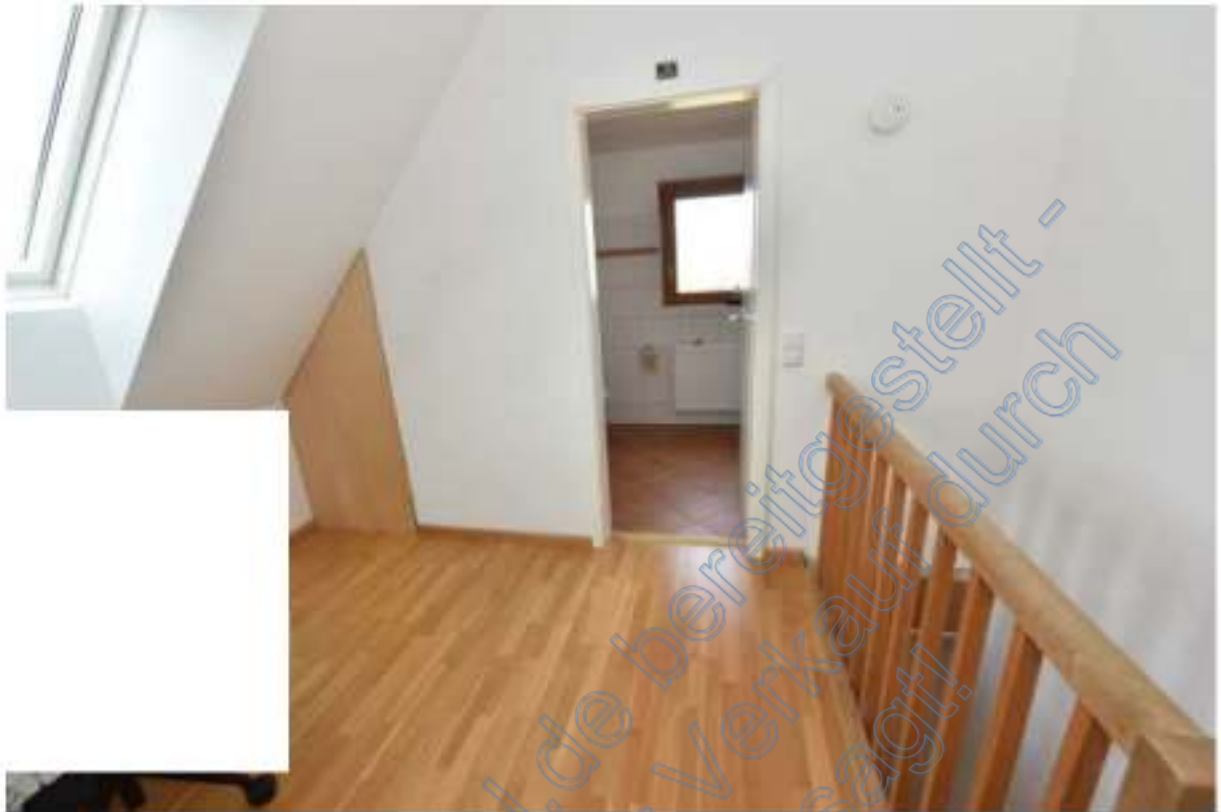


Abb. 89 Dachspitz. Flur



Abb. 90 Dachspitz. Bad/WC



Abb. 91 Dachspitz. Bad/WC



Abb. 92 Dachspitz. Bad/WC



Abb. 93 Dachspitz. Zimmer



Abb. 94 Dachspitz. Zimmer



Abb. 95 Dachspitz. Blick in den Garten



Abb. 96 Erdgeschoss. Treppe in den Keller



Abb. 97 Kellergeschoss. Treppe ins EG



Abb. 98 Kellergeschoss. Beschädigte Treppenstufen



Abb. 99 Kellergeschoss, Flur



Abb. 100 Kellergeschoss, Flur



Abb. 101 Kellergeschoss. Flur





Abb. 103 Kellerraum



Abb. 104 Kellergeschoss. Heizungsraum, Hausanschlüsse

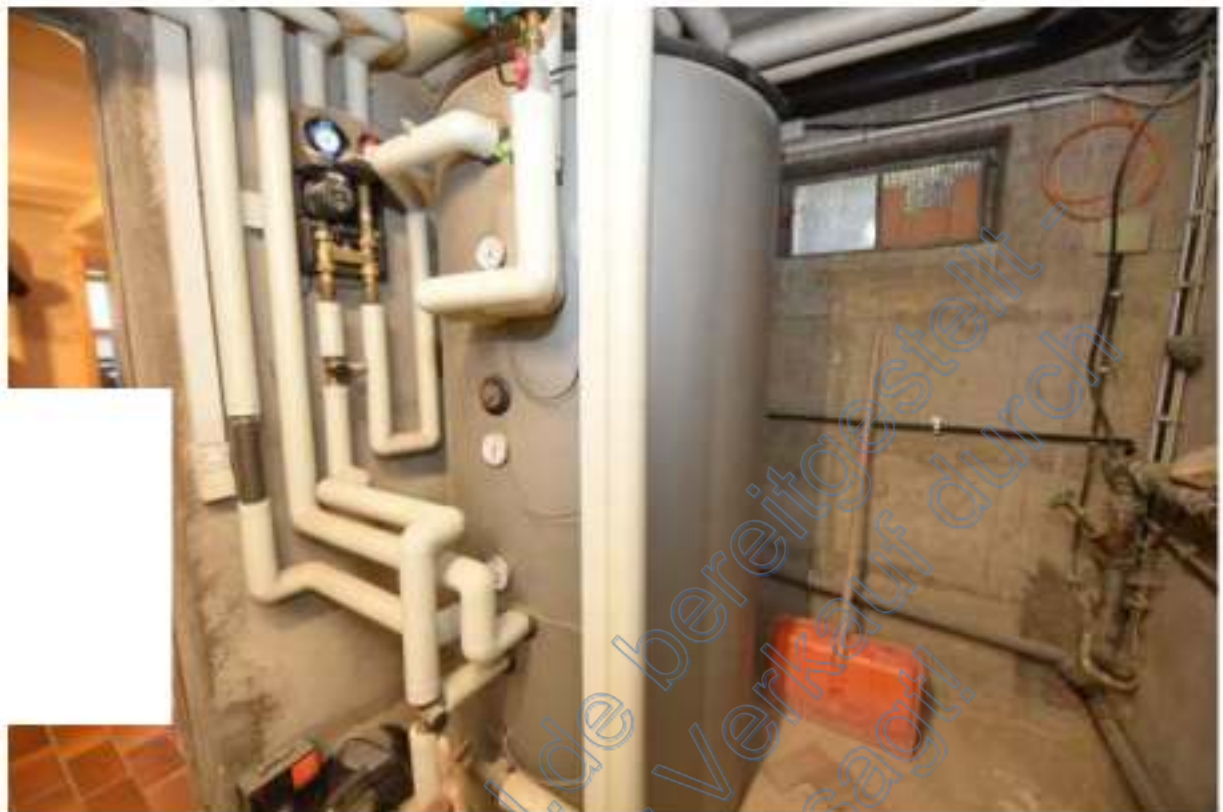


Abb. 105 Kellergeschoss. Heizungsraum, Wasserspeicher



Abb. 106 Kellergeschoss. Heizungsraum, Heizung