

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
Beschluss:	792 K 59/24
Ort:	79426 Buggingen
Straße:	Werkstraße 13
Objektart:	Gewerbeobjekt: Lagerhalle mit Wohnhaus
Verkehrswert:	391.000 €
Wertermittlungsstichtag:	03. April 2025
Qualitätsstichtag:	03. April 2025
Gutachtenerstattungsstichtag:	07. April 2025
Fertigung:	Nr. 1/3

Inhaltsübersicht

	Beschreibung	Seite
	Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	3
1.	Grundlagen der Wertermittlung	4-6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7-8
3.	Beschreibung des Grundstücks	9-17
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	18-30
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31-32
6.	Ermittlung des Bodenwerts	33-36
7.	Ermittlung des Sachwerts	37-41
8.	Ermittlung des Ertragswerts	42-47
9.	Abschließende Beurteilung	48
10.	Verkehrswert	49

Auflagen

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

Anmerkung für das Gericht

- Es besteht Verdacht auf ökologische Altlasten
- Es gibt keinen Verwalter
- Mieter sind offensichtlich vorhanden
- Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG
- Es wird offensichtlich ein Gewerbebetrieb geführt. Art und Inhaber sind nicht bekannt
- Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, war nicht feststellbar
- Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der GEG vorliegt ist nicht feststellbar

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

10.09.2024
Emmendingen
Buggingen

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
4		3424/29	1.356,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flst. Nr. 3424/29	1.356		90,00			Ja	122.040 EUR
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten						1.356,00 m² 1.356,00 m²

Gebäudekennndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Lagerhalle	1985	40 Jahre	10 Jahre	284,64 m² BGF
Wohnhaus	1985	80 Jahre	40 Jahre	340,39 m² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Lagerhalle	0 m²	166,98 m²
Wohnhaus	153,25 m²	0 m²
	Σ 153,25 m²	Σ 166,98 m²
	WNFI. (gesamt)	320,23 m²

Verfahrenswerte

Bodenwert	122.040 EUR
Sachwert	396.776 EUR
Ertragswert	390.583 EUR

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Ertragswert

391.000 EUR

Vergleichsparameter

WNFI.	1.220 EUR/m²
x-fache Jahresmiete	12,80
RoE Wohnen / Gewerbe	57 % / 43 %
Bruttorendite (RoE/x)	7,83 %
Nettorendite (ReE/x)	6,59 %
Jahresrohertrag	30.600 EUR
Jahresreinertrag	25.769 EUR

Ertrag

Liegenschaftszins

Wohnen	3,50 %
Gewerbe	6,50 %
Ø	4,78 %

Bewirtschaftungskosten

Wohnen	18,30 %
Gewerbe	12,39 %
Ø	15,78 %

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht beauftragte mich mit Beschluss 792 K 59/24 vom 13.01.2025 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 03.04.2025.

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 Bau-gesetzbuch (Gutachterausschussverordnung)

1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Liegenschaftskarten M. 1:1.000, 1:500
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Gemeinde Buggingen
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Gemeinde Buggingen – Boris BW
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Gemeinde Buggingen
- 1.3.5 Kopie aus dem Atlas der altlastenverdächtigen Flächen
- 1.3.6 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.7 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.8 Stadtplanausschnitt onGeo GmbH
- 1.3.9 Ongeo Vergleichsmieten und- Preise für Wohnimmobilien
- 1.3.10 Kopie des Grundbuchs Blatt Nr. 367
- 1.3.11 Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Berechnungen aus der Bauakte
- 1.3.12 Kopie der Bewilligung vom 05.11.1979, 11.04.1980, 21.01.1986 bezüglich Rechte Abt. II Nr. 2-4

1.4 Wesentliche Literatur

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

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

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

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.5.1 Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
- 1.5.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bau-teilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

- 1.5.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel erfolgte nicht.
- 1.5.4 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstücks mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- 1.5.5 Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in dieser Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder auf Vermutungen beruhen.
- 1.5.6 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der-gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch die Sachverständige.
- 1.5.7 Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- 1.5.8 Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- 1.6 Ortstermin**
Am 18.02.2025, ab 08:00 Uhr, sollte die Ortsbesichtigung wie den Parteien schriftlich mitgeteilt, stattfinden. Zum Termin waren die Schuldner nicht anwesend und eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen konnte nicht erfolgen. Eine Kontaktaufnahme seitens der Schuldner fand nicht statt. Am 03.04.2025, um ca. 13:00 Uhr wurden die baulichen Anlagen nochmals von außen besichtigt. Auch zu diesem Termin konnte keine Innenbesichtigung erfolgen. Nachstehende Wertermittlung kann demzufolge nur nach äußerem Eindruck und anhand behördlich zugänglicher Informationen und Unterlagen erfolgen.

2. Gegenstand der Wertermittlung

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

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 10.09.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	367	4	Buggingen		3424/29	1.356,00

Gesamtfläche 1.356,00 m²
davon zu bewerten: 1.356,00 m²

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

1. _____ - Anteil 1/2 -
2. _____ Anteil 1/2 -

2.2 Zweite Abteilung

Anmerkung: Die Eintragungen können als wertneutral eingestuft werden. Bezüglich der Lfd. Nr. 3 bspw. befinden sich die entsprechenden Rohren an der Grundstücksgrenze und stellen keine Beeinträchtigung dar.



Anlage zur Eintragungsbewilligung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

2.3 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Laut schriftlicher Mitteilung der Gemeindeverwaltung Buggingen vom 20.02.2025, sind auf den zu bewertenden Grundstücken **keine** Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.4 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.

2.5 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Nicht bekannt. Laut Auskunft der Gemeindeverwaltung Buggingen, sind beim Einwohnermeldeamt 13 Personen unter der Adresse Werkstraße 13 gemeldet. Aus Datenschutzgründen wurden die Namen nicht mitgeteilt.

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1 City Basics

Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Breisgau-Hochschwarzwald Landkreis
Regierungsbezirk	Freiburg, Regierungsbezirk
Einwohner	272.194 (4.460)
Fläche	1.378,00 km ²
Bevölkerungsdichte	198 EW/km ²
PLZ-Bereich	79426
Gemeindeschlüssel	08315022

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

Maßstab: 1:500.000

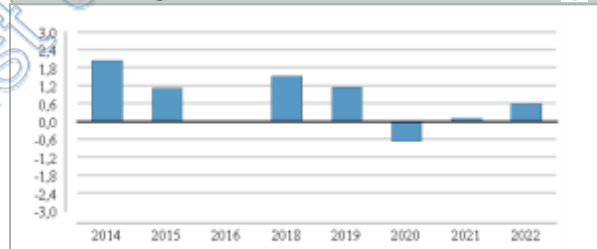
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

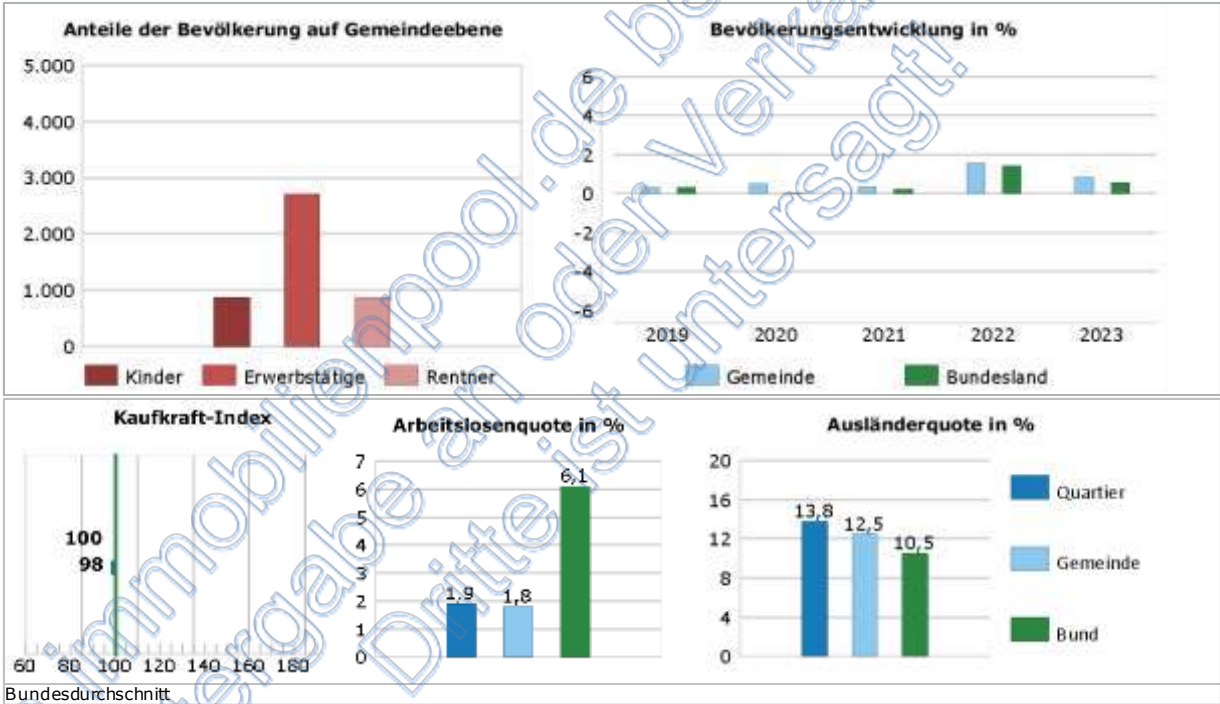
Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025

3.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Breisgau-Hochschwarzwald
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (153,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Heitersheim, Stadt (3,4 km)

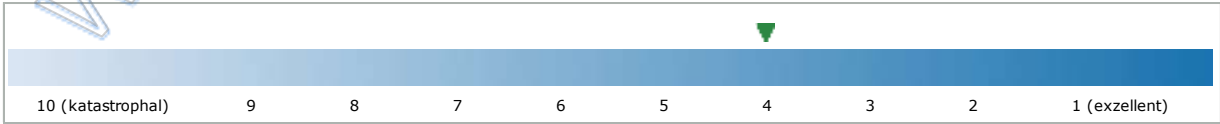
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	4.444	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.191
Haushalte (Gemeinde)	1.848	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.778



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

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



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

3.2.1 Beschreibung Makrolage

Die Gemeinde Buggingen gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im Bundesland Baden-Württemberg. Buggingen zählt 4.460 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 1.986 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,25 Personen beträgt. Buggingen weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Buggingen räumlich der Wohnungsmarktregion Freiburg im Breisgau zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 39,7% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 34,3% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 26% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 29,7% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 19% (Deutschland: 16,8%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 16,4% (Deutschland: 22,6%).

Buggingen weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 1.872 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 826 Einfamilienhäuser und 1.046 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 44,1% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 21,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 5 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (21,2%) und 7+ Räumen (18,1%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,65% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 70 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. Dezember 2024) in Buggingen bei den EFH bei 5.215 EUR/m², bei den ETW bei 6.100 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 14,2 EUR/m² pro Monat bzw. 10,5 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 21,4% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 29,3%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 28% verändert.

3.3 Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Senioren im Umland
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

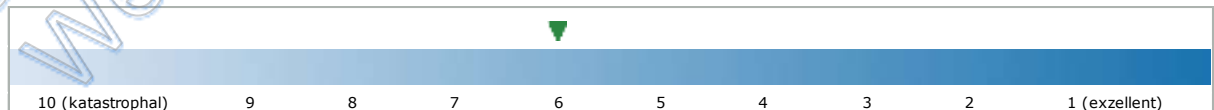
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hartheim/Heitersheim (6,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Buggingen (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Freiburg (22,8 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Lahr (57,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Buggingen Kali (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

	Allgemein_Arzt	(3,3 km)
	Zahnarzt	(1,5 km)
	Krankenhaus	(5,1 km)
	Apotheke	(1,5 km)
	EKZ	(7,7 km)
	Kindergarten	(1,4 km)
	Grundschule	(5,8 km)
	Realschule	(3,6 km)
	Hauptschule	(1,6 km)
	Gesamtschule	(21,5 km)
	Gymnasium	(5,1 km)
	Hochschule	(20,7 km)
	DB_Bahnhof	(0,5 km)
	DB_Bahnhof_ICE	(22,8 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

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



3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Werkstr. 13 in der Gemeinde Buggingen handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,0 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,6 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,9 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft stammt aus den 1990er-Jahren. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich zu beurteilen (3,0 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als ungünstig (1,3 von 5,0). Der nächste Wald ist etwa 700 m entfernt. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 4,2 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 200 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 500 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,4 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 6,3 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 2,9 von 5,0). Der Bahnlärm ist insgesamt mit 60 - 64 Dezibel, bei Nacht mit 55 - 59 Dezibel zu beziffern.

3.5 Ortslage

Das zu bewertende Grundstück liegt in westlicher Ortsrandlage von Buggingen, im Industriegebiet Kaliwerk, als Reihengrundstücke an der Straße "Werkstraße", einer Anliegerstraße mit gewerbetypischem Verkehrsaufkommen.

Regionalkarte on-geo

Stadtplan on-geo

Lagebeurteilung

Die Lage im Industriegebiet kann als gut eingestuft werden.

Straßenzustand

Die das Bewertungsobjekt umgebenden Straßen sind überwiegend ausgebaut und teilweise mit Gehwegen versehen.

Zuwegung

Zugang und Zufahrt zum Objekt erfolgen von der Straße "Werkstraße" 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. Weitere Nachforschungen wurden von der Sachverständigen nicht angestellt.

Nachbarbebauung

Überwiegend Industrie- und Gewerbebebauungen der unterschiedlichsten Branchen. Auf dem Nachbargrundstück Flst. Nr. 3424/36 befindet sich die Moschee des Türkisch-Islamischen Vereins Buggingen.

Östlich angrenzend befindet sich ein Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Wohnhäusern.

Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Mitteilung der Gemeindeverwaltung Buggingen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans:

“Industriegebiet Kaliwerk“

Rechtskraft vom: 25.04.1985

1.Änderung: 05.04.1995

GRZ: 0,8

GFZ: 1,0

Der Bebauungsplan unterteilt sich in die drei Gebiete:

GI: Industriegebiet

GE: Gewerbegebiet

MI: Mischgebiet

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Gewerbegebiet



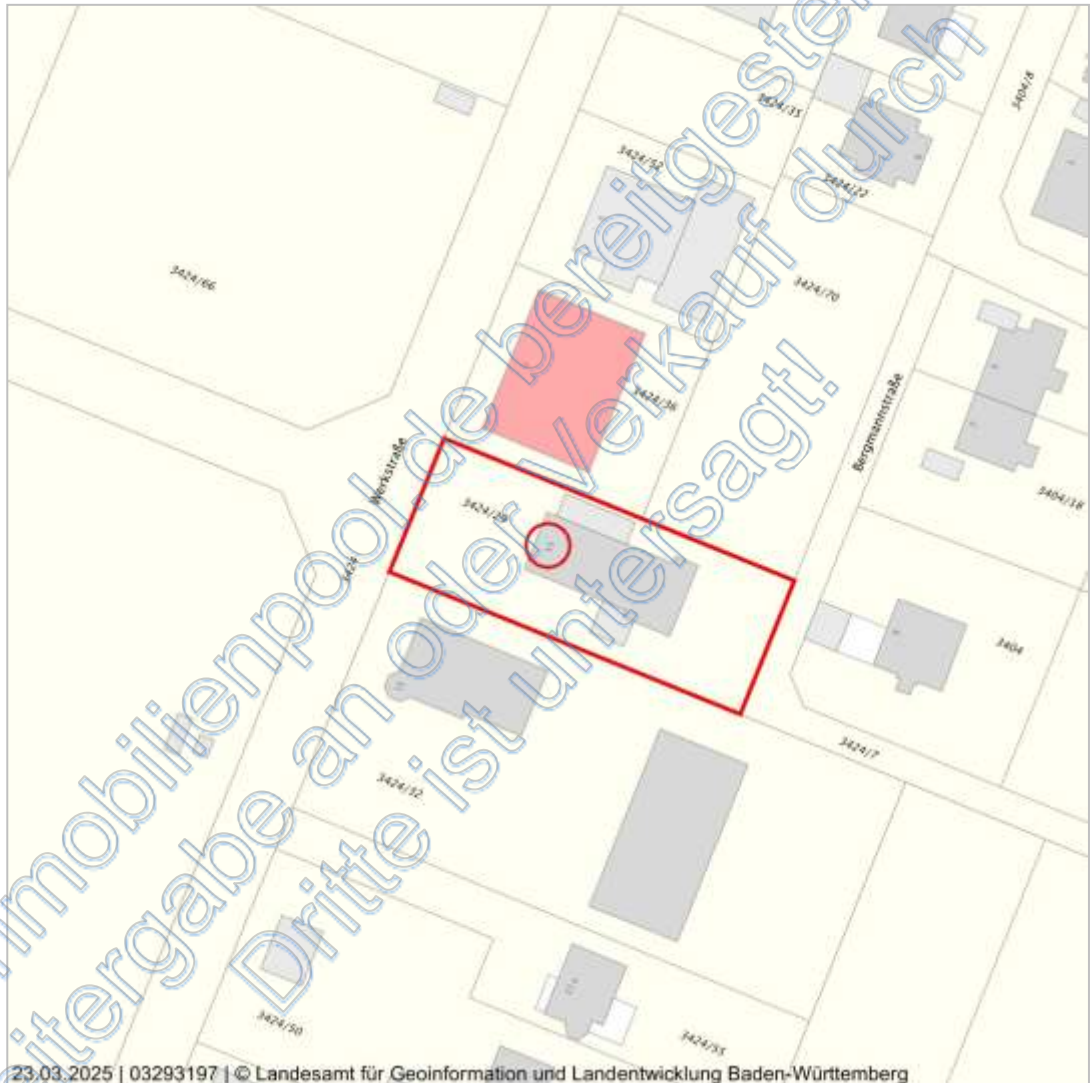
Bebauungsplanausschnitt

Denkmalschutz

./.

Grundstückszuschnitt

Rechteckige Form, annähernd eben, annähernd horizontal



23.03.2025 | 03293197 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: September 2023

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

Ausnutzung

Das Grundstück ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans baulich nicht voll ausgenutzt.

Zugelassene GFZ: 1,00
Tatsächliche GFZ: 0,22

Zugelassene GRZ: 0,80
Tatsächliche GRZ: 0,16

Größe

Flst. Nr. 9585: 1.356 m²

Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis der Grundbücher entnommen

Bodenbeschaffenheit

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

Im Altlastenatlas mit Stand 1994 ist das Gebiet wie folgt eingetragen:



Im Altlastenatlas werden die Flächen in A, B, C, D und E unterteilt, in welchen der Handlungsbedarf beschrieben wird. Für das zu bewertende Grundstück ist die Fläche B maßgeblich, für die als Handlungsbedarf vermerkt ist: Fläche belassen bis zur Wiedervorlage.

Überbauungen

Keine Überbauung der Grundstücksgrenzen ersichtlich.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

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

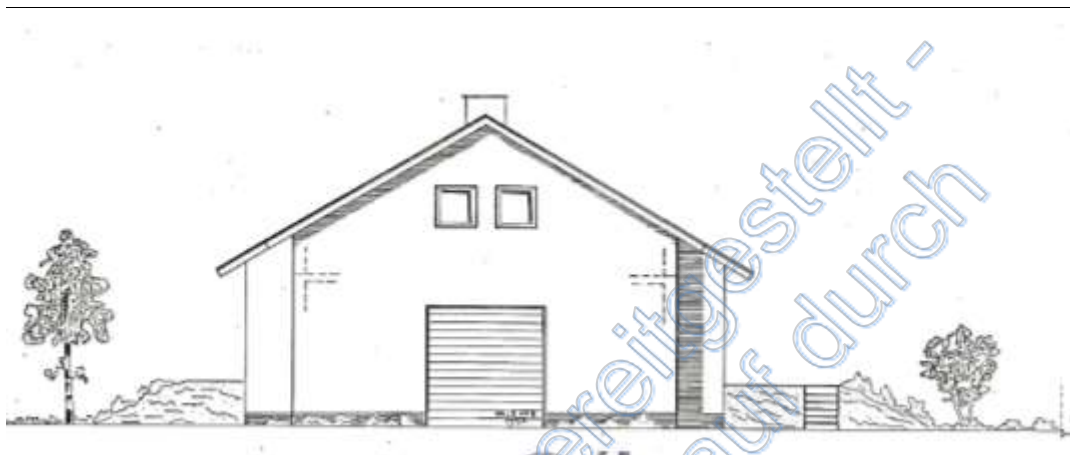
Eine Innenbesichtigung fand nicht statt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle nachstehenden Angaben den zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den, beim Ortstermin äußerlich erkennbaren Gegebenheiten zugrunde liegen.

4.1 Gebäudekonzeption

Das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 3424/29 ist bebaut mit einem Gewerbeobjekt, bestehend aus einer Lagerhalle mit angrenzendem, unterkellerten Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten. An der nördlichen Gebäudeseite sowie vor dem südlich gelegenen Eingangsbereich zum Wohnhaus befindet sich jeweils eine Überdachung. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich zudem ein größeres Gartenhaus in Holzkonstruktion.



Lageplanausschnitt aus der Bauakte



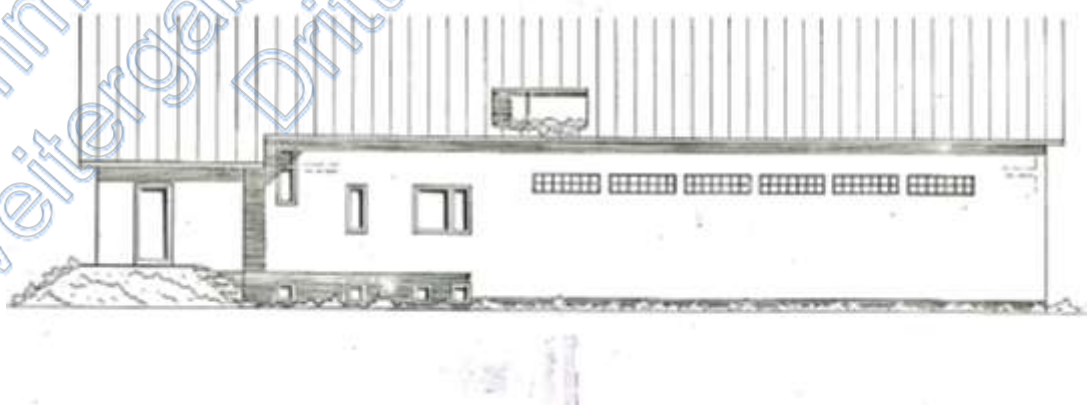
Ansicht von Westen



Ansicht von Westen



Ansicht von Nord-Westen – Einfahrt



Ansicht von Norden



Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von Osten



Ansicht von Osten



Ansicht von Osten



nördliche Grundstücksgrenze



Ansicht von Süden



Ansicht von Süd-Osten



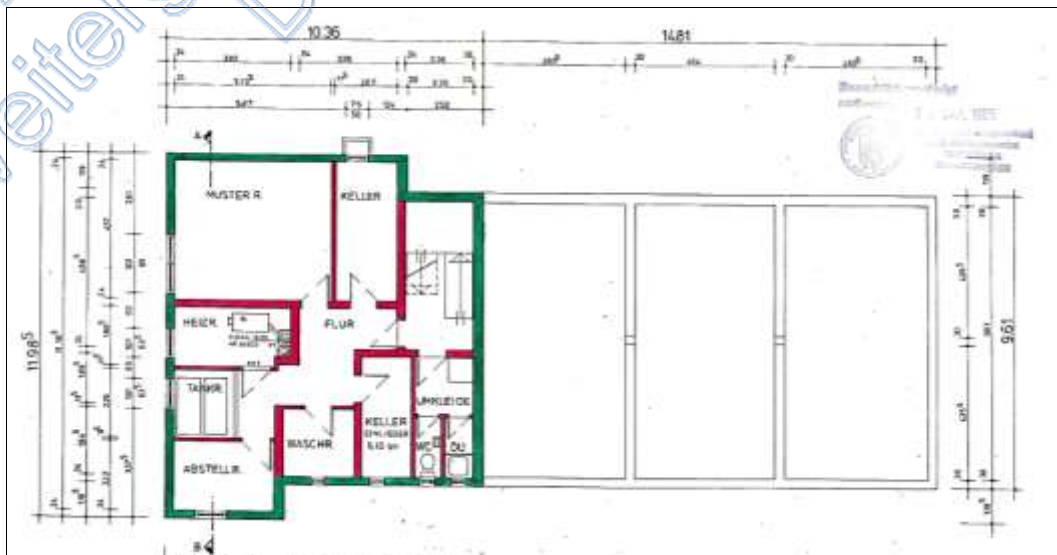
Zuwegung zum Eingang Wohnhaus

4.2

Nutzung

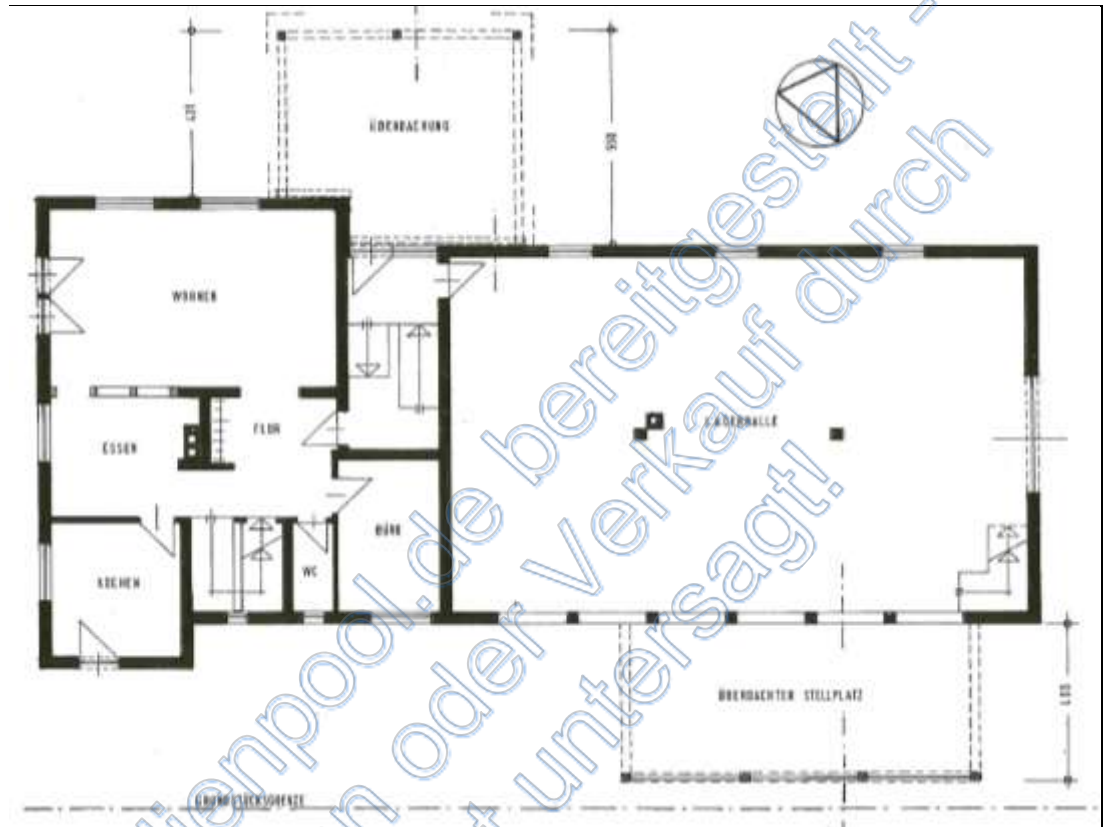
Laut den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen, weisen die baulichen Anlagen folgende Grundrissgestaltungen auf:

Kellergeschoss:



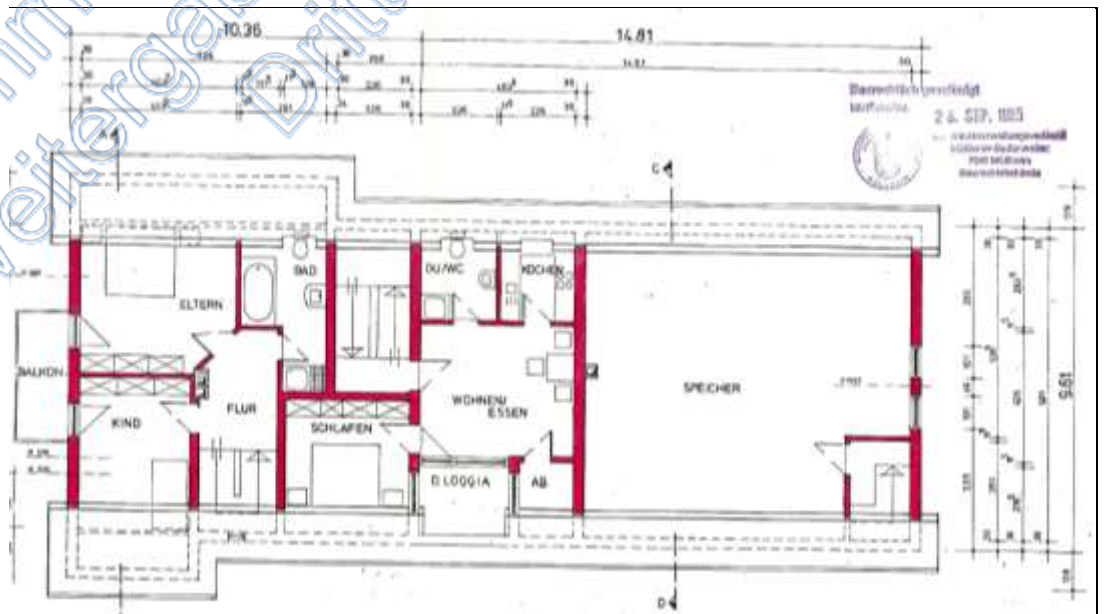
Grundriss Kellergeschoss aus der Bauakte

Erdgeschoss



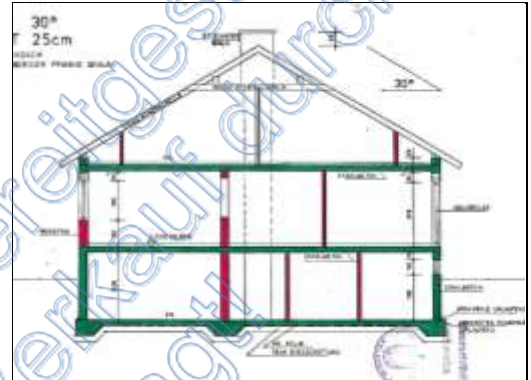
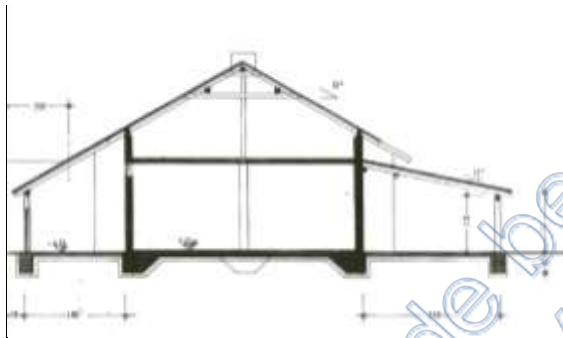
Grundriss Erdgeschoss aus der Bauakte

Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss aus der Bauakte

Baujahr	ca. 1985; Überdachungen ca. 1992
Modernisierungen	Nicht bekannt
Anzahl der Geschosse	Wohnhaus: 1-geschossig mit Unterkellerung Lagerhalle: 1-geschossig ohne Unterkellerung



Schnitt aus der Bauakte

Bauzahlen

Die erforderlichen Bauzahlen wurden den Berechnungen zum Bauantrag entnommen:

Zusammenstellung

1. Wohnung reine Wohnfläche	110,51 qm
2. Wohnung reine Wohnfläche	42,74 qm
Reine Wohnfläche gesamt	153,25 qm

Nutzflächenberechnung nach DIN 277

Lagerhalle	9,01 x 14,51	= 130,75 qm
Musterraum	5,13 ⁵ x 4,57	= 23,46 qm
Büro	2,63 ⁵ x 3,63 ⁵	= 9,57 qm
Umkleideraum	1,91 ⁵ x 0,88 ⁵	= 1,69 qm
Dusche	1,91 ⁵ x 1,01	= 1,92 qm
		13,18 qm
		0,39 qm
		12,79 qm
		154,19 qm
Reine Nutzfläche gesamt		166,98 qm

./. 3 % Putz

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

in Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m²	BGF m²
Beschreibung						
1 Lagerhalle	2,00	14,81	9,61		284,64	284,64
Summe Lagerhalle						284,64
2 Wohnhaus	3,00	10,36	11,98		372,33	372,33
2	-3,00	6,50	1,18		-23,01	-23,01
2	-3,00	2,50	1,19		-8,93	-8,93
Summe Wohnhaus						340,39

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

625,03 m²

Die Bauzahlen wurden nicht durch örtliches Aufmaß überprüft. Maßabweichungen sind nicht auszuschließen.

4.3 Rohbau und Fassade

Fundamente

Streifenfundamente

Außenwände

Beton, Mauerwerk

Innenwände

Mauerwerk, Leichtbauwände

Nichttragende Innenwände

Mauerwerk, Leichtbauwände

Decken

Beton; Holzbalkendecken

Treppen

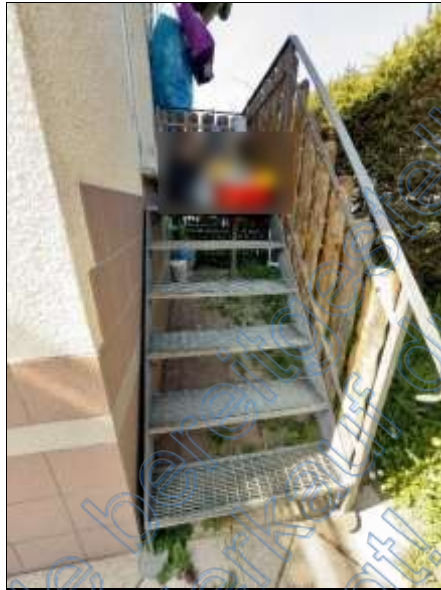
Beton mit Fliesenbelag zum Kellergeschoss; Holzkonstruktion zur Terrasse; Stahlkonstruktion zur Wohnung



Kelleraußentreppe



Terrassentreppe



Außentreppe zur Wohnung

Fassaden

Verputzt und gestrichen

Terrassen

An der östlichen Gebäudeseite Wohnhaus; mit Verbundpflasterbelag



Terrasse

Balkon

Beton mit ausgefachtem Stahlgeländer



Balkon

Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach

Dachdeckung

Falzziegel

Entwässerung

Vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech oder Kupfer

4.4**Ausbau****Gebäudeeingang**

Hauseingangstür in Holzausführung mit Glaseinsatz



Eingangsbereich

Türen

Nicht feststellbar

Fenster

Soweit erkennbar: Isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden

Bodenbeläge

Nicht feststellbar

**Wand- und Decken-
beläge**

Nicht feststellbar

Heizung

Nicht feststellbar

Warmwasserbereitung

Nicht feststellbar

Sanitärinstallation

Nicht feststellbar

Elektroinstallation

Nicht feststellbar

Außenanlagen

Alle Fuß-, Hof- und Zufahrtsflächen überwiegend mit Verbundpflasterbelag; Rasenflächen mit Hecken, Sträuchern und Baumbewuchs im rückwärtigen Grundstücksteil. Überdachtes Schwimmbecken sowie Gartenhütte aus Holz.



Außenanlagen



Überdachung Eingangsbereich



Außenanlagen



Außenanlagen



Gartenfläche



überdachtes Schwimmbecken



überdachtes Schwimmbecken



Gartenhaus



Garten



Außenanlagen



Nördlicher Grundstücksbereich



Nördlicher Grundstücksbereich



Nördlicher Grundstücksbereich



Außenanlagen



Blick von Osten

Einfriedung

Zaun

Stellplätze

Stellplätze für Anwohner und Besucher auf dem Grundstück vorhanden

Garage

./.

Zubehör

Auf dem Grundstück lagert eine große Menge an unterschiedlichsten Materialien. Diese Gegenstände werden bei nachfolgender Bewertung unberücksichtigt bleiben. Ob innerhalb des Gebäudes Zubehör vorhanden ist, war nicht feststellbar.

4.5 Energetische Eigenschaften

Nicht feststellbar

4.6 Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen zeigen, soweit im Rahmen dieser Ortsbesichtigung äußerlich erkennbar, einen dem Alter entsprechend, befriedigenden konstruktiven Zustand. Der Unterhaltungszustand ist ebenfalls befriedigend. Die Grundrissgestaltung ist laut Grundrissplänen zweckmäßig.

4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmarkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmarkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmarkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.7.1 Baumängel/Bauschäden

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

Bezogen auf das Bewertungsobjekt:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren äußerlich keine Mängel feststellbar. Ob im Gebäudeinneren Mängel oder Schäden vorhanden sind, konnte mangels Besichtigung nicht festgestellt und somit auch nicht ausgeschlossen werden. Die Außenanlagen machen einen ungepflegten Eindruck.

4.8 Gesamtbeurteilung

Das zu bewertende Grundstück mit Lagerhalle und angrenzendem Wohnhaus befindet sich in guter Lage, im Gewerbegebiet von Buggingen. Die baulichen Anlagen wurden ursprünglich als Lager für Fliesenbedarf mit angrenzender Betriebswohnung genutzt. Eine Nutzung durch andere Branchen ist grundsätzlich möglich. Da die baulichen Anlagen nicht besichtigt werden konnten, erfolgt bei beiden Verfahren ein Sicherheitsabschlag von gewählt 10%.

5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV21)

5.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 8 ImmoWertV

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren

5.3.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) dient in erster Linie zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei deren Transaktion es nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt. Es wird daher hauptsächlich im Eigenheimbereich Priorität bei der Wertermittlung finden. Der Sachwert setzt sich aus dem Zeitwert der Baulichkeit und dem Bodenwert zusammen. Es steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

5.3.2 Ertragswertverfahren

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

5.3.3 Vergleichswertverfahren

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

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

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Gewerbeobjekte werden – auch bei eigengenutzten Immobilien - auf dem Grundstücksmarkt vorzugsweise mittels des Ertragswertverfahrens bewertet. Gemäß des Zweisäulenprinzips wird parallel auch das Sachwertverfahren Anwendung finden.

6. Ermittlung des Bodenwerts (§ 14 ImmoWertV21)**6.1 Allgemeines**

Gemäß § 14 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 (§ 24-25) 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.

6.2 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.

6.3 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 Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB), hat für das Gebiet in dem das Grundstück liegt, folgenden Bodenrichtwert ebf (= erschließungsbeitragsfrei) mitgeteilt:

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

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

6.4 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 Umfedeinflüsse (z. B. Industrieanlagen in der Nähe) entstehen.

Der seitens des Gutachterausschusses ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich auf das ganze Gewerbegebiet. Das Bewertungsgrundstück weicht in den oben aufgeführten Punkten nicht vom Richtwertgrundstück ab. Eine wesentliche Veränderung des Bodenrichtwerts vom Zeitpunkt der Richtwerterfassung bis zum Wertermittlungstichtag, war laut Gutachterausschuss ebenfalls nicht erkennbar. Auf eine Anpassung aufgrund der Stichtagsdifferenz kann deshalb ebenfalls verzichtet werden.

Historische Werte/ Zeitreihen

Richtwertverlauf aus BORIS-BW							
Jahr	Stichtag	Gutachterausschuss-Nummer	Gemeinde	Richtwertnummer	Richtwert(€/m²)	Nutzungsart	Teilmarkt
2024	01.01.2023	31534	Buggingen	56500100	90	G	3
2023	01.01.2023	31534	Buggingen	56500100	90	G	3
2022	01.01.2022	31534	Buggingen	56500100	90	G	3

6.5 Bodenwert

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	367	4	Buggingen		3424/29	1.356,00

Gesamtfläche 1.356,00 m²
davon zu bewerten: 1.356,00 m²

Richtwertanpassung:

zu 1 Flst. Nr. 3424/29 Bodenrichtwert: 90,00 EUR/m²
 Quelle: Boris.BW / Stand: 01.01.2023

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m²	EUR/m²	m²	EUR/m²	m²	EUR/m²		
1	Flst. Nr. 3424/29	1.356	90,00					Ja	122.040

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

Bodenwert (gesamt)

122.040 EUR

7. Ermittlung des Sachwerts (§§ 35 bis 39 ImmoWertV21)

7.1 Allgemeines

- 7.1.1 Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Wert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen.
- 7.1.2 Der unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelte (vorläufige) Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist sodann mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).
- 7.1.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.
- 7.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, sodann in einem zweiten Schritt zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) und in den Sachwert einzubeziehen.
- 7.1.5 Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV
Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen.

7.2 Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) Normalherstellungskosten

Ausgangswerte in Anlehnung an die Tabellen der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr). Als Gebäudetyp wird für das Wohnhaus Typ 2.01 zugeordnet.

7.3 Baupreisindex

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

7.4 Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

7.5 Baunebenkosten

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

7.6 Gesamtnutzungsdauer/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:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser:	80 Jahre
Lager – und Versandgebäude:	40 Jahre

7.7 Alterswertminderung/ Restnutzungsdauer

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021 wird die Alterswertminderung über den sogenannten Alterswertminderungsfaktor definiert. Dieser ist in § 38 ImmoWertV 2021 geregelt und lautet:

"Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer."

Das bedeutet, dass die Alterswertminderung eines Gebäudes im Sachwertverfahren durch das Verhältnis der verbleibenden wirtschaftlichen Nutzungsdauer (Restnutzungsdauer) zur gesamten wirtschaftlichen Nutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer) bestimmt wird. Dieser Faktor wird mit den durchschnittlichen Herstellungskosten multipliziert, um den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen zu ermitteln (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Die Berechnung erfolgt in der Regel linear, wobei die Restnutzungsdauer die Jahre angibt, in denen das Gebäude voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, und die Gesamtnutzungsdauer die gesamte wirtschaftliche Lebensdauer des Gebäudes umfasst.

	Wohnhaus	Lagerhalle
Baujahr:	ca. 1985	1985
Wertermittlungstichtag:	2025	2025
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	40 Jahre
Alter:	40 Jahre	40 Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch:	40 Jahre	0 Jahre
Restnutzungsdauer modifiziert:		10 Jahre
Alterswertminderung linear:	50,00%	75%

7.8 Baumängel-/ Bauschäden, Modernisierungsaufwand

Der allgemeine Bauzustand ist mit der Alterswertminderung erfasst.

7.9 Ableitung der Herstellungskosten

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

Gebäudetyp:	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	301 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	301 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8830 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	566 EUR/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Wohnhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,80
tabellarische NHK:	653 EUR/m ² BGF
Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:	

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten EUR	boG	Zuschlag EUR/m ² BGF
Überdachungen	1	10.000	nein	29
Außenpool und Gartenhaus pauschal	1	5.000	ja	

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	682 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	682 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.259 EUR/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

7.10 Sachwertermittlung

7.10.1 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
				Jahre	Jahre	Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Lagerhalle	1	1985	40	10	284,64 m² BGF	566	16,00	Linear	75,00	46.720
2	Wohnhaus	1	1985	80	40	340,39 m² BGF	1.259	17,00	Linear	50,00	250.702

Σ 297.422

* Baupreisindex (1) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8830; (2) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470

alterswertgeminderte Herstellungskosten	297.422 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 14.871 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	312.293 EUR
+ Bodenwert	122.040 EUR
vorläufiger Sachwert	434.333 EUR

7.10.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen. Ziel ist es, Abweichungen zwischen dem rein kostenbasierten Sachwert und dem tatsächlichen Verkehrswert, der am Markt erzielbar wäre, auszugleichen.

Der Marktanpassungsfaktor berücksichtigt regionale Marktgegebenheiten, die den Sachwert beeinflussen können (z. B. Nachfrage, Angebot, Lagefaktoren, Immobilienpreisentwicklung). Er wird durch Vergleich mit Markttransaktionen (z. B. Kaufpreissammlungen) oder durch sachverständige Einschätzung ermittelt.

Für Gewerbeobjekte dieser Art stehen keine Sachwertfaktoren und keine Vergleichspreise zur Verfügung. Das wertbestimmende Verfahren ist hier das Ertragswertverfahren, weshalb auf eine Marktanpassung verzichtet werden kann. Die fehlende Innenbesichtigung, mit den damit einhergehenden Risiken für einen potentiellen Erwerber, wird mit gewählt -10% berücksichtigt.

7.11 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert		434.333 EUR
± Marktanpassung	0,00 %	0 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert		434.333 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ nicht in der BGF erfasste Bauteile		
Außenpool und Gartenhaus pauschla		5.877 EUR
- Sonstige Wertabschläge		
Fehlende Innenbesichtigung	10,00%	43.434 EUR
Sachwert		396.776 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

Ob die zu bewertenden baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vermietet waren ist nicht bekannt. 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 Wohnungsmieten

8.5.1 Ongeo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien

Die Auswertung des Ongeo-Portals ergab, dass sich die Mieten für vergleichbare Objekte zwischen 10,00 und 14,00 €/m² bewegen. Unter Berücksichtigung der Lage im Gewerbegebiet, die nach BauNVO das Wohnen nur für den Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal erlaubt, können folgende Mieten als marktüblich der Ertragswertberechnung für die Wohnnutzung zugrunde gelegt werden:

Wohnung 1:	9,00.- €/m ²
Wohnung 2:	11,00.- €/m ²

8.5.2 Übersicht Gewerbeimmobilienpreise (Stand April 2025)

1. Büros

Mietpreise:

Durchschnittlich zwischen 10 und 15 €/m² netto kalt pro Monat, je nach Lage (z. B. Nähe zu Freiburg teurer, ländlichere Gebiete günstiger).

Beispiel: Moderne Büros in Bad Krozingen oder Müllheim können bis zu 15-18 €/m² erreichen, während einfachere Flächen in kleineren Gemeinden bei 8-12 €/m² liegen.

2. Hallen (Lager- und Produktionsflächen)

Mietpreise:

Zwischen 5 und 10 €/m² netto kalt pro Monat.

Einfache Lagerhallen in ländlichen Gebieten (z. B. Buggingen oder Neuenburg) starten bei 5-7 €/m², während Hallen mit guter Verkehrsanbindung (z. B. nahe der A5) bis zu 8-10 €/m² erreichen können.

Durchschnitt: 6–11 €/m² pro Monat.

Trends und Einflussfaktoren

Lage: Die Nähe zu Freiburg treibt die Preise nach oben, da die Nachfrage nach Gewerbeflächen dort höher ist. Gemeinden wie Merzhausen oder Schallstadt sind teurer als abgelegene Orte wie Breitenau.

Nachfrage: Büros mit moderner Ausstattung (z. B. Glasfaser-Internet, Klimaanlage) und Hallen mit flexibler Nutzung (z. B. Rolltore, hohe Decken) sind gefragt und daher teurer.

Entwicklung: Seit 2020 sind die Preise für Gewerbeimmobilien im Landkreis leicht gestiegen (ca. 5-10 % bei Kaufpreisen), aber die Mietpreise stagnieren teilweise aufgrund eines wachsenden Angebots an Neubauten.

Quelle der Schätzung

Diese Werte basieren auf einer Synthese aus allgemeinen Markttrends in Süddeutschland, spezifischen Angeboten auf Plattformen wie Immowelt, Kalaydo und dem Gewerbemietenspiegel der IHK Südlicher Oberrhein (Stand 2022, aktualisiert mit plausiblen Annahmen für 2025).

Bezogen auf die zu bewertende Lagerhalle mit Büro kann, unter Berücksichtigung vorstehender Faktoren, eine Netto-Kalt-Miete von 6,50 €/m² als marktüblich angesetzt werden.

8.6 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.

8.6.1 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

8.6.2 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen Kosten für die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und –Durchführung. Der Kostenansatz hat unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfolgen.

8.6.3 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

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

Für Gewerbeimmobilien gemäß Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) ImmoWertV:

Verwaltungskosten: 3,0 %

Mietausfallwagnis: 4,0%

Die Höhe der Instandhaltungskosten sind bei Gewerbeimmobilien abhängig von der jeweiligen Nutzung.

8.7 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

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

8.8 Liegenschaftszinssatz

8.8.1 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.

8.8.2 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-Breisgau (zuständig für Buggingen) sammelt Kaufpreise und kann Liegenschaftszinssätze für Wohnimmobilien ableiten. Für Gewerbeimmobilien kann er laut Auskunft, jedoch keine Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stellen.
- Vergleichsobjekte: Analyse von Verkaufspreisen und Mieteinnahmen vergleichbarer Gewerbeimmobilien in der Region (z. B. Müllheim, Freiburg oder andere Gewerbegebiete im Breisgau).
- Fachliteratur: Publikationen wie die des IVD (Immobilienverband Deutschland) geben Orientierungswerte für Liegenschaftszinssätze, die je nach Region und Objektart angepasst werden. Für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhäuser liegen die Zinssätze zwischen 1,5 bis 4,5%. Für Lager- und Produktionshallen zwischen 4,5 bis 8,5%.

8.8.3 Einflussfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz für ein Gewerbegebiet in Buggingen hängt von folgenden Faktoren ab:

- Lage: Buggingen liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, einer wirtschaftlich stabilen Region, jedoch nicht in einer Metropole wie Freiburg. Die Lage ist eher ländlich geprägt, was höhere Zinssätze (höheres Risiko) bedeuten kann als in urbanen Zentren.
- Objektart: Handelt es sich um Lagerhallen, Produktionsstätten (z. B. ehemaliges Kaliwerk-Gebiet) oder Büroflächen? Unterschiedliche Nutzungen haben unterschiedliche Risiken und Renditeerwartungen.
- Marktbedingungen: Nachfrage nach Gewerbeflächen, Mietniveau und Leerstandsrisiken in Buggingen beeinflussen den Zinssatz. Ein geringeres Risiko (z. B. durch langfristige Mietverträge) führt zu einem niedrigeren Zinssatz.

- Restnutzungsdauer: Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude im Gewerbegebiet wirkt sich auf die Risikoeinschätzung aus. Ältere Gebäude könnten einen höheren Zinssatz erfordern.
- Kapitalmarktlage: Obwohl der Liegenschaftszinssatz weniger vom Kapitalmarkt abhängt, können allgemeine Zinsentwicklungen (Stand April 2025) indirekt einfließen.

8.8.4 Typische Werte für Gewerbegebiete

Ohne spezifische Marktdaten für Buggingen (Stand April 2025) können grobe Orientierungswerte dienen:

- Gewerbeimmobilien in ländlichen Regionen: 5–8 % (höheres Risiko, geringere Nachfrage).
- Gewerbeimmobilien in wirtschaftlich starken suburbanen Gebieten: 4–6 %.
- Für Buggingen, mit seiner Nähe zu Freiburg und stabiler regionaler Wirtschaft, könnte ein Liegenschaftszinssatz im Bereich von 5,5–7 % realistisch sein, abhängig von der genauen Nutzung und dem Zustand des Gewerbegebiets (z. B. Kaliwerk-Areal).

8.8.3 Praktische Umsetzung für Buggingen

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstücksgröße, der Grundstücksbebauung, insbesondere aber unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Liegenschaften solcher Art, wird der Liegenschaftszinssatz entsprechend der Nutzung differenziert angesetzt, wie folgt:

Wohnen: 3,5%

Gewerbe: 6,5%

8.9 Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
			Jahre	%		m²			EUR	EUR / Jahr
g	1	Lager / Lagerhalle	10	6,50	1	166,98		6,50	13.024	3.377
w	2	Wohnen / Wohnung 1	40	3,50	1	110,51		9,00	11.935	1.666
w	2	Wohnen / Wohnung 2	40	3,50	1	42,74		11,00	5.641	788

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 27

Ø 4,78

Σ 3

Σ 320,23

Σ 30.600

Σ 5.831

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 57 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 43 %.

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	Nutzung / Beschreibung	EUR/m²					CO ₂	EUR/m²		
			/Stk.	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m²	/Stk.	% RoE	% RoE
g	1	Lager / Lagerhalle	4,20	0,37	390,72	3,00	4,00				12,39
w	2	Wohnen / Wohnung 1	14,00	0,42	359,00	3,00	2,00				17,98
w	2	Wohnen / Wohnung 2	14,00	0,42	359,00	6,36	2,00				18,98

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 15,78

Ertragswert der baulichen Anlagen**311.977 EUR**

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

Bodenwert

122.040 EUR

vorläufiger Ertragswert**434.017 EUR**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Fehlende Innenbesichtigung

10,00% vom vorläufigen
marktangepassten Sachwert

43.434 EUR

Ertragswert**390.583 EUR**

9. Abschließende Beurteilung

Regionale Wirtschaft und Logistik

Buggingen liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, in der Nähe von Freiburg und der Grenze zu Frankreich und der Schweiz. Diese Lage macht die Region für kleinere Unternehmen, Handwerksbetriebe und Logistikfirmen attraktiv, die von der guten Verkehrsanbindung (z. B. über die B3 oder die Autobahn A5) profitieren. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen, insbesondere Lagerhallen, ist in Süddeutschland generell hoch, da der Online-Handel und die damit verbundene Logistik weiter wachsen. Kombinierte Objekte mit Wohnmöglichkeiten könnten besonders für Selbstständige oder kleine Familienunternehmen interessant sein, die Arbeits- und Wohnort vereinen möchten.

Nachfragesituation

Die Nachfrage nach Lagerhallen mit angrenzendem Wohnhaus in der Region Buggingen hängt von mehreren Faktoren ab, darunter die wirtschaftliche Entwicklung, die Zielgruppe und die spezifischen Gegebenheiten des Gewerbegebiets. Basierend auf allgemeinen Trends und regionalen Gegebenheiten lässt sich Folgendes abschätzen:

Zielgruppe und Nutzung

Die Kombination aus Lagerhalle und Wohnhaus spricht eine spezielle Zielgruppe an: Unternehmer, Handwerker oder Start-ups, die Flexibilität suchen und Kosten sparen wollen, indem sie keine separate Wohnung mieten oder kaufen. In ländlicheren Gebieten wie Buggingen muss die Nachfrage jedoch geringer eingeschätzt werden als in städtischen Ballungsräumen, da die Dichte an potenziellen Käufern oder Mietern hier begrenzt ist. Gleichzeitig könnte die Nähe zu Freiburg (ca. 20-30 Minuten Fahrzeit) die Attraktivität erhöhen, da Pendler oder Unternehmen, die in der Stadt aktiv sind, den Standort als kostengünstige Alternative wahrnehmen könnten.

Markttrends

Der Immobilienmarkt in Baden-Württemberg zeigt eine stabile Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, insbesondere in gut angebundenen Regionen. Laut Berichten aus den letzten Jahren (z. B. von Immobilienportalen wie Immowelt oder Kleinanzeigen) sind kombinierte Objekte selten, was sie zu Nischenprodukten macht. Diese Seltenheit kann die Nachfrage steigern, wenn das Objekt in gutem Zustand ist und einen fairen Preis hat. Allerdings könnten rechtliche Einschränkungen (z. B. Wohnen im Gewerbegebiet) oder Lärmbelastungen die Zielgruppe einschränken.

Nutzungspotenzial und Einschränkungen

Die Gemeinde Buggingen ist eher klein, und das Gewerbegebiet ist nicht mit großen Logistikzentren vergleichbar. Die Nachfrage dürfte daher eher von lokalen Akteuren ausgehen, etwa Handwerksbetrieben oder kleineren Produktionsstätten, als von überregionalen Investoren. Potenzielle Einschränkungen könnten sich aus den Vorgaben des Gewerbegebiets ergeben, insbesondere hinsichtlich Umweltauflagen, Genehmigungen oder Nutzungsbeschränkungen.

Fazit

Die Nachfrage nach einem solchen Objekt in der Region Buggingen ist wahrscheinlich moderat, aber vorhanden, insbesondere bei spezialisierten Käufern wie Selbstständigen oder kleinen Unternehmen. Die verkehrsgünstige Lage und das kombinierte Nutzungspotenzial sind Pluspunkte, während rechtliche Vorgaben **und der Zustand der Gebäude** vor einer endgültigen Entscheidung geklärt werden sollten, **insbesondere, da die Gebäude nicht von Innen besichtigt werden konnten**. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die auf dem Grundstück sichtbar lagernden Materialien und Gegenständen sowie eventuell in den Gebäuden vorhandenes Betriebsinventar, in vorstehender Bewertung **nicht enthalten** sind.

10. Verkehrswert**10.1 Definition**

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

10.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

10.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Buggingen, Werkstraße 13, Flst. Nr. 3424/29 mit 1.356 m², geschätzt auf:

391.000.- €

(Dreihundert Einundneunzig Tausend Euro)

Freiburg, den 07. April 2025

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