

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!**

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Flurstück Nummer 2659



Aktenzeichen: 792 K 49/25

Bewertungsobjekt: 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, mit
Stellplatz und Wohnungserbbaurecht

Wohnfläche: 97,04 m²

Baujahr: 1976

Verkehrswert: 275.000,00 €

Straße, Ort: Hinterhöfen 9
79232 March-Buchheim

Gutachtennummer: GUT2025-0602

Bewertungstichtag: 27.05.2025

Qualitätsstichtag: 27.05.2025

Gutachtenerstellung: 03.09.2025

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

Fragen des Gerichts

- Angaben zu Verkehrs- und Marktlage.
 - Siehe Kapitel 1.6 – 1.7.2
- Baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen
 - Siehe Kapitel 4.4 – 4.5
- Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen
 - Siehe Kapitel 2
- Besteht ein Verdacht auf Hausschwamm?
 - Siehe Kapitel 4.5
- Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?
 - Nein, es besteht kein Verdacht. Siehe auch Kapitel 3.4
- Name und Anschrift des Verwalters, sowie Höhe des Wohngeldes
 -
 - Seit 01.01.2025 beträgt das Hausgeld für die betroffene Wohneinheit 719,00 € pro Monat
- Sind Mieter oder Pächter vorhanden?
 - Nein, da Wohnung im Eigennutz
- Besteht eine Wohnpreisbindung gem. §17 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)?
 - Auf Rückfrage mit der Gemeinde March besteht für die betroffene Eigentumswohnung keine Wohnpreisbindung
- Besteht ein Gewerbebetrieb im zu bewertenden Objekt?
 - Nein, es bestehen keine Anzeichen auf einen Gewerbebetrieb.
- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtung vorhanden?
 - Nein, es bestehen keine Anzeichen auf Maschinen oder Betriebseinrichtung.
- Liegt ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor?

-
- Ein bis 20.12.2025 gültiger Verbrauchsausweis liegt vor. Mehr Informationen dazu in Kapitel 4.6

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

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Verhältnisse	9
1.1 Auftraggeber und Anlass	9
1.2 Ortsbesichtigung und Teilnehmer	9
1.3 Übersichtsblatt	10
1.4 Unterlagen	11
1.5 Angaben zur verwendeten Literatur	13
1.6 Makrolage	13
1.7 Mikrolage	15
1.7.1 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	16
1.7.2 Sonstige makroökonomische Größen	17
2. Baurechtliche Rahmenbedingungen	19
2.1 Bauplanungsrechtliche Situation	19
2.1.1 Verbindliche Bauleitplanung	19
2.1.2 Sonstige Planungen	20
2.2 Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen	21
2.2.1 Pflichten zur Begrünung	21
2.2.2 Baumschutzverordnung	21
2.2.3 Stellplatzpflichten	22
3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	23
3.1 Grundbuchdaten	23
3.2 Katasterdaten	27
3.3 Baulasten	29
3.4 Altlasten	29
3.5 Erschließungssituation	29
3.6 Merkmale zu Wohnungs- und Teileigentum	29
3.7 Denkmalschutz	30
3.8 Naturgefahren	31
3.9 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeit	33

3.10 Rechte und Belastungen	33
4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen	35
4.1 Gebäudeart und Nutzung	35
4.2 Baujahr	37
4.3 Zuschnitt und topographische Situation	38
4.4 Baubeschreibung	38
4.5 Bauzustand	40
4.6 Energetischer Zustand	42
4.7 Barrierefreiheit	43
5. Objektspezifische Flächen	44
5.1 Flächenangaben und Erläuterung	44
5.2 Verwendete Unterlagen	47
6. Wertermittlung	48
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	48
6.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung	48
7. Vergleichswertverfahren	52
7.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren	52
7.2 Vorgehensweise und Datenerhebung	52
7.2.1 Rechenweg und Vorgehensweise	52
7.2.2 Bewertungsmerkmale und Rechenweg	53
7.2.3 Plausibilisierung der Vergleichswerte	55
7.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts	55
8. Ertragswertverfahren	57
8.1 Prüfung der Erträge	57
8.1.1 Marktüblich erzielbare Erträge	57
8.1.2 Tatsächliche Mieterträge	59
8.1.3 Angaben über mietvertragliche Bindungen	60
8.2 Darstellung des Reinertrags	60
8.2.1 Bewirtschaftungskosten	60
8.2.2 Ermittlung des Reinertrags	62

8.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	62
8.3.1 Liegenschaftzinssatz / Bodenwertverzinsung	62
8.3.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer	63
8.4 Bestimmung des Ertragswerts	64
9. Bewertung des Erbbaurechts	66
9.1 Daten zum Erbbaurecht	66
9.2 Ermittlung Bodenwertanteil Erbbaurecht	68
9.3 Wertermittlung des Erbbaurechts	68
9.4 Wertermittlung des erbbaurechtbelasteten Grundstücks	69
10. Verkehrswert	71
10.1 Ableitung des Verkehrswertes	71
Ergänzende Anlagen	74
Fotodokumentation mit Bildunterschriften	74

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenrichtwertentwicklung der letzten vier Jahre für die BRW-Nummer 52900422	16
Abbildung 2: Bild aus BürgerGIS mit Bebauungsplan Overlay (gestrichelte Linie).....	19
Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan mit Markierung	21
Abbildung 4: Liegenschaftskarte mit Flurstücksgrenzen	28
Abbildung 5: Nördliche Ansicht "Hinterhöfen 9" mit nachträglich errichteten Dachgauben.	31
Abbildung 6: Starkregenkarte, Quelle Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), Stand 2017	32
Abbildung 7: Grundrisse Kellergeschoss mit Aufteilung der jeweiligen Kellerräume	35
Abbildung 8: Gesamter Grundriss des Erdgeschosses.....	36
Abbildung 9: Vergrößerte Ansicht der Wohnung 4 im EG	37
Abbildung 10: Dachansicht mit Blick auf Tonziegel und Wandverkleidung.....	39
Abbildung 11: Hauseingang mit modernisierten Kunststofffenstern	40
Abbildung 12: Doppelgarage mit Teil-Vermosung und teils Blecheindeckung	41
Abbildung 13: Ausschnitt Bodenrichtwertkarte aus BORIS-BW, Stand 01.01.2025.....	49
Abbildung 14: Auszug aus den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses	50
Abbildung 15: Geoport Miet-Auswertung für die durchschnittlichen Kaltmieten in March	58
Abbildung 16: Geoport Miet-Auswertung der Streuungsintervalle für die Kaltmieten in March.....	58
Abbildung 17: Seiten- und Rückansicht der Süd- und Ostseite	74
Abbildung 18: Seiten- und Frontansicht mit Stück vom Garten.....	75
Abbildung 19: Haupteingang Nordseite	75
Abbildung 20: Stellplätze rechts des Haupteingangs	76
Abbildung 21: Stellplätze links des Haupteingangs	76
Abbildung 22: Ansicht auf die Garagen	77
Abbildung 23: Front- und Seitenansicht mit Garagen.....	77
Abbildung 24: Seiten- und Frontansicht auf die darüberliegende Wohnung.....	78
Abbildung 25: Frontansicht auf linke Haushälfte Hinterhöfen 9.....	78
Abbildung 26: Frontansicht auf rechte Haushälfte Hinterhöfen 9	79
Abbildung 27: Seitenansicht auf Grünflächen	79
Abbildung 28: Ansicht auf nachträglich errichtete Dachgauben	80
Abbildung 29: Front- und Seitenansicht	80
Abbildung 30: Ansicht auf Dacheindeckung und Dachverkleidung	81

1. Rechtliche Verhältnisse

1.1 Auftraggeber und Anlass

Auftraggeber: Amtsgericht Freiburg im Breisgau
Kaiser-Joseph-Straße 257a
79098 Freiburg

Eigentümerversretung: Hausverwaltung,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte,

Der Auftrag dient der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB bezogen auf das Flurstück Nummer 2659, Gebäude und Freifläche, Hinterhöfen 9 in 79232 March-Buchheim zum Stichtag 27. Mai 2025.

1.2 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 23. Juni 2025 um 09.00 Uhr statt. Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- Marcel Koslowski, Diplom-Sachverständiger (DIA)

Das Objekt konnte im Rahmen der Besichtigung lediglich von außen besichtigt werden. Von außen war eine uneingeschränkte Besichtigung der Ost- und Nordseite möglich. Die Süd- und Westseite waren aufgrund von Unzugänglichkeit und Aufwuchs nur bedingt einsehbar. Die Prozessbevollmächtigte und die Eigentümerversretung waren nicht vor Ort. Eine Besichtigung von innen war nach Prüfung der Anwesenheit der Schuldner durch Klingeln und deren festgestellter Abwesenheit, nicht gegeben.

1.3 Übersichtsblatt

Objektart:	Eigentumswohnung
Adresse:	Hinterhöfen 9 79232 March-Buchheim
Wertermittlungsstichtag:	27. Mai 2025
Qualitätsstichtag:	27. Mai 2025
Gutachtenerstellung:	03. September 2025
Flurstück, Gemarkung:	Flurstück Nummer 2659, Buchheim
Gemeinde:	March-Buchheim
Grundstücksgröße:	1.1101 m ²
Flächenart:	Wohnbaufläche
Wertbestimmendes Verfahren:	Ertragswertverfahren
Unbelasteter Bodenwert:	ger. 55.000,00 €
Vergleichswert:	ger. 333.000,00 €
Ertragswert:	ger. 327.000,00 €
Verkehrswert:	ger. 275.000,00 €

1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren durch das Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht vom 27. Mai 2025
- Schätzungsordnung durch das Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht vom 27. Mai 2025
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Emmendingen - Grundbuchamt, Grundbuch von March, Gemarkung Buchheim, Blatt Nr. 309, Abdruck vom 03.09.2024

Durch den Sachverständigen wurden zusätzlich folgende Informationen beschafft:

- Bauakte Flurstück 2659 vom 12.06.2025 über 120 Seiten, Gemeinde March Bauverwaltung
- Auszüge aus der Kaufpreissammlung Stand 17.06.2025, Stadt Müllheim im Markgräflerland, gemeinsame Geschäftsstelle Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Objektbesichtigung am 23. Juni 2025.
- Auszug aus BORIS-BW (Bodenrichtwertsystem) zum Stichtag 01.01.2025, Download 20.07.2025
- Auszug aus BORIS-BW (Bodenrichtwertsystem) zur Grundsteuer B zum 01.01.2025, Download 20.07.2025
- Bebauungsplan Hinterhöfen-Gängler Stand 28.02.1979 inkl. Änderungen bis 07. März 1996, aus dem BürgerGIS March – Download 15.06.2025
- Flächennutzungsplan March, Teile 1-4, Stand 19.12.1994, Stadt Freiburg
- Auskunft über Bau- und Altlasten, sowie Erschließungszustand, Schreiben der Gemeinde March vom 13.06.2025

- Auskunft über Erbbauzinsanpassung zum 01.01.2024, Schreiben der Erzdiözese Freiburg vom 24.11.2023
- Erbbauvertrag zwischen dem Katholischen Kirchenfonds Buchheim und Firma , Stand 16.05.1973
- Geoport IS24 Mietpreise für Immobilien, Auswertung Januar 2024 bis März 2025, vom 20.07.2025
- Geoport IS24 Kaufpreise für Immobilien, Auswertung Oktober 2024 bis März 2025, vom 20.07.2025
- Geoport IS24 Report Mikromarkt und Makromarkt, vom 20.07.2025
- Geoport IS24 ZÜRS Hochwasser- und Starkregengefährdung, vom 20.07.2025
- Geoport IS24 ImmoPrice Kaufpreisanalyse, vom 20.07.2025
- Örtliche Fachinformation des Gutachterausschusses Markgräflerland-Breisau, Bodenrichtwertkarte, Stand 21.07.2023
- Örtliche Fachinformation des Gutachterausschusses Markgräflerland-Breisau, Veröffentlichung zu speziellen Bodenrichtwerten für March-Buchheim, Stand 01.01.2025

Durch den Sachverständigen angefragt und durch die Hausverwaltung bereitgestellt:

- Änderung der Teilungserklärung vom 06.07.1976
- Aufteilungsplan / Grundrisse der Adresse Hinterhöfen 9 in March-Buchheim
- Berechnung der Wohnflächen mit Nebenräumen, , Stand 26.02.1997
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 06.11.2024
- Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

- Öffentliche Urkunde über Vereinbarung zur Begründung von Wohnungs-Erbbaurechten nach §§ 30, 3 WEG, Stand 05.02.1976
- Verwaltervertrag zwischen Firma _____ und
Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Hinterhöfen 9, Stand 06.11.2024
- Wirtschaftsplan 125 an _____ für das Jahr 2025 – Hinterhöfen 9 in
March-Buchheim, Hausverwaltung _____ Stand zum 20.09.2024

1.5 Angaben zur verwendeten Literatur

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) - Ergänzende Hinweise und Präzisierungen zur ImmoWertV, insbesondere zur Methodik und Datenauswertung.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) - Wertermittlungsrichtlinien - WertR2006
- Kleiber digital - Digitales Fachwerk zur Immobilienbewertung, das praxisorientierte Berechnungsgrundlagen und Beispiele liefert.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

1.6 Makrolage

March ist eine Gemeinde im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im Bundesland Baden-Württemberg mit insgesamt 9.269 Einwohnern (Stand: 2024, Quelle: GeoPort Makro-Report). Die Gemeinde besteht aus mehreren Ortsteilen, darunter Buchheim, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet. Die Siedlungsstruktur ist durch eine

vorwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung geprägt, wobei im Umfeld auch landwirtschaftlich genutzte Flächen eine Rolle spielen. Das Ortsbild wird durch eine dörflich geprägte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern bestimmt. Der Ortsteil Buchheim weist einen ruhigen, naturnahen Charakter auf und ist in das Umland des verdichteten Raums Freiburg eingebettet. Die nächstgrößere Stadt ist Freiburg im Breisgau mit rund 236.000 Einwohnern, etwa 4,5 km südöstlich gelegen.

Der öffentliche Nahverkehr ist über die Buslinie 7212 und 297 (Verkehrsverbund RVF) angebunden, die March mit den Nachbargemeinden und dem Freiburger Stadtgebiet verbindet. Der Bahnhof March-Hugstetten ist ca. 2,3 km vom Bewertungsobjekt entfernt und bietet über die Breisgau-S-Bahn (S11) eine halbstündliche Verbindung nach Freiburg und Endingen/Kaiserstuhl. Die Taktung und die Nähe zum Bahnhof ermöglichen insgesamt eine als gut zu bewertende Anbindung, auch wenn vom Objekt aus zunächst eine kurze Wegstrecke mit dem Fahrrad oder Bus zurückgelegt werden muss.

Die Verkehrsinfrastruktur ist solide. Die Autobahn A5 (Anschlussstelle Freiburg Nord) ist in ca. 2,4 km Entfernung gelegen und gewährleistet überregionale Erreichbarkeit in Richtung Basel und Karlsruhe.

Die soziale Infrastruktur in March-Buchheim ist auf den Grundbedarf ausgelegt. Der Kindergarten Buchheim befindet sich rund 220 m vom Bewertungsobjekt entfernt, die Grundschule Hugstetten ca. 1,5 km. Weiterführende Schulen wie die Gemeinschaftsschule am Bürkle befinden sich 600 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Gemeindezentrum, etwa 600 m entfernt, z. B. durch einen Netto und einen EDEKA. Die ärztliche Grundversorgung ist durch die Praxis Dr. med. Helmut Pröllochs in Buchheim (ca. 0,6 km) gegeben, ein größeres medizinisches Zentrum mit Notaufnahme befindet sich im Evangelischen Diakoniekrankenhaus Freiburg (ca. 10 km). Das Ortszentrum von Buchheim ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, die nächste Bushaltestelle „Buchheim Kirche“ liegt ca. 300 m entfernt.

Die Lage ist insgesamt als ruhig einzustufen, da das Grundstück in einer reinen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr liegt. Die Nachbarschaft ist von einer gewachsenen, kleinmaßstäblichen Wohnbebauung geprägt. Die Bebauungsstruktur ist aufgelockert, das Wohnumfeld wirkt gepflegt und familienfreundlich. Der Charakter des Ortsteils ist dörflich mit starker Wohnnutzung, was mit der Nähe zur Stadt Freiburg eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage bedingt. Die Infrastrukturbewertung ist insgesamt als gut zu bewerten, da sämtliche Grundversorgungseinrichtungen in kurzer Entfernung vorhanden sind und zugleich eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Autobahn besteht. Die Wohnqualität ist als hoch einzustufen – insbesondere

für Familien und Berufstätige, die ein ruhiges, naturnahes Umfeld mit gleichzeitigem Zugang zum urbanen Raum suchen.

1.7 Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Straße Hinterhöfen 9 im Marcher Ortsteil Buchheim in einer überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Lage mit ländlich geprägtem Charakter. Die unmittelbare Umgebung ist durch eine kleinteilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, wobei vereinzelt auch kleinere Mehrfamilienhäuser vorhanden sind. Die Bebauung stammt größtenteils aus den 1970er- bis 1990er-Jahren, ergänzt durch punktuelle Neubauten der jüngeren Vergangenheit. Die Straße Hinterhöfen weist eine aufgelockerte und ruhige Bebauungsstruktur auf, ist als reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr konzipiert und vermittelt ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit gepflegten Gärten und einer heterogenen, aber dörflich geprägten Siedlungsstruktur.

Die Einwohnerdichte im Mikromarktgebiet beträgt 1.209 Ew./km² (GeoPort Mikromarkt 2024), was auf eine eher lockere Siedlungsstruktur im Vergleich zu Freiburg hinweist. Die durchschnittliche Kaufkraft liegt mit 28.260 €/Einwohner (GeoPort Mikromarkt 2024) über dem Bundesdurchschnitt, was die Attraktivität und Solidität der Lage unterstreicht. Vorherrschend sind ältere Mehrpersonenhaushalte mit mittlerem Bildungs- und Einkommensniveau, was dem Charakter eines gutbürgerlichen, strukturell gefestigten Wohnviertels entspricht.

Die Straße Hinterhöfen liegt im nördlichen Randbereich von Buchheim und weist eine reine Wohnnutzung auf. Gewerbliche Nutzungen oder Einzelhandelsbetriebe sind im direkten Straßenumfeld nicht vorhanden. Die Emissionslage ist als sehr gering zu bewerten. Die Straße ist verkehrsarm, es bestehen weder nennenswerte Lärmbelastungen durch Durchgangsverkehr noch durch benachbarte Gewerbebetriebe. Auch Bahnlinien oder größere Verkehrsstraßen liegen in ausreichender Entfernung. Gewässer, deren Nähe kritisch zu beurteilen wäre, sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Umgebung ist von Grünflächen und Gärten durchsetzt, was zur hohen Aufenthaltsqualität beiträgt.

Insgesamt ist die Mikrolage als gut zu bewerten. Die Anbindung an die örtliche Infrastruktur wie Bushaltestellen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar, ohne dass die Wohnqualität durch Lärm oder städtebauliche Verdichtung eingeschränkt wäre. Die unmittelbare Umgebung bietet ein

ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld mit dörflichem Charme in einer einkommensstarken und sozial stabilen Nachbarschaft. Die Lage eignet sich insbesondere für Familien, ältere Personen oder ruhesuchende Bewohner und kann hinsichtlich Wohnqualität und langfristiger Werthaltigkeit als solide bis leicht überdurchschnittlich eingestuft werden.

1.7.1 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Der Immobilienmarkt in March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, präsentiert sich stabil mit einer konstanten Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere in den Ortsteilen mit guter Anbindung an Freiburg, wie Buchheim. Der Markt ist stark eigennutzerorientiert, was auf die hohe Lebensqualität, das dörflich geprägte Umfeld und die Nähe zu einem bedeutenden Wirtschafts- und Bildungszentrum zurückzuführen ist. Das Angebot an Bauflächen ist begrenzt, da die Gemeinde nur in moderatem Umfang Neubaugebiete ausweist. In etablierten Wohnlagen wie der des Bewertungsobjekts besteht eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig eingeschränktem Angebot, was zu einer tendenziell preisstabilen bis moderat steigenden Wertentwicklung beiträgt.

Die demografische Entwicklung ist geprägt von einer stabilen Bevölkerungszahl (9.269 Einwohner) mit einer leicht positiven Tendenz. Die vorherrschende Altersstruktur besteht aus älteren Mehrpersonenhaushalten und einem liberal-intellektuellen Milieu mit überdurchschnittlicher Bildungs- und Einkommensstruktur. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt mit 6.701 €/Einwohner leicht über dem Bundesdurchschnitt, der Einzelhandelsumsatz pro Kopf beträgt 3.747 €/Jahr. Trotz einer unterdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität ist die Kaufkraftbindung moderat, was auf eine gewisse Kaufkraftabflusssituation in Richtung Freiburg hinweist.

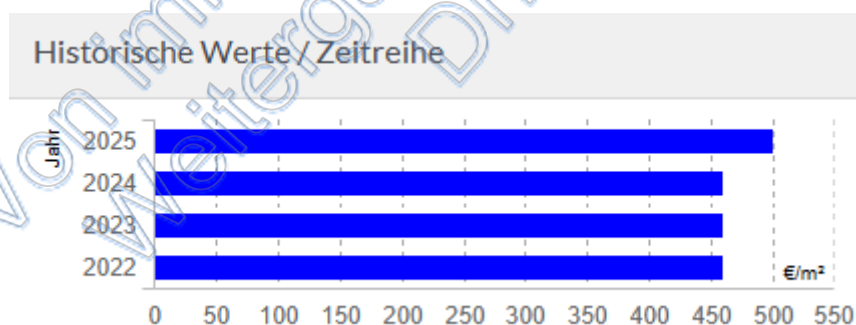


Abbildung 1: Bodenrichtwertentwicklung der letzten vier Jahre für die BRW-Nummer 52900422

Die Immobilienpreisentwicklung in March folgt der Dynamik des Speckgürtels von Freiburg, wo in den vergangenen Jahren durch die hohe Nachfrage und das begrenzte

Angebot ein stetiger Preisanstieg zu beobachten war. Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser verzeichnen stabile bis leicht steigende Werte, getrieben durch die hohe Attraktivität für Pendler und Familien. Die Investitionssicherheit gilt als hoch, da die Käuferstruktur stark lokal und regional geprägt ist und die wirtschaftliche Basis der Region durch eine Mischung aus mittelständischen Betrieben, Dienstleistungssektor und der Nähe zu Forschungseinrichtungen in Freiburg diversifiziert ist.

Zusammenfassend weist March eine solide wirtschaftliche Ausgangslage mit positiven Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen auf. Für Eigennutzer bietet der Standort eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit naturnahem Umfeld und guter Erreichbarkeit der Stadt Freiburg. Investoren profitieren von einer stabilen Mietsituation, moderatem, aber kontinuierlichem Wertzuwachs und einem gesicherten Nachfragepotenzial. Die begrenzte Neubautätigkeit in Verbindung mit der Attraktivität als Wohnstandort spricht für eine weiterhin stabile bis leicht positive Wertentwicklung am lokalen Immobilienmarkt, was sich auch in den Bodenrichtwerten widerspiegelt (siehe Abbildung 2).

1.7.2 Sonstige makroökonomische Größen

Die makroökonomischen Rahmenbedingungen in March, Ortsteil Buchheim, sind als solide und leicht überdurchschnittlich einzustufen. Die wirtschaftliche Basis der Gemeinde wird von einer Mischung aus klein- und mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben getragen, wobei die unmittelbare Nähe zum Wirtschafts- und Bildungsstandort Freiburg im Breisgau zusätzliche Beschäftigungs- und Einkommensimpulse liefert (IHK Südlicher Oberrhein 2024). Durch die Anbindung an die überregionale Infrastruktur, insbesondere an die A5 und den regionalen Schienenverkehr, profitieren die Bewohner von einem erweiterten Arbeitsmarkt und einer hohen Arbeitsplatzmobilität.

Die Kaufkraft in March liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt, was auf eine überdurchschnittliche Einkommenssituation hindeutet. Das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen beläuft sich auf rund 28.260 € jährlich und übertrifft den bundesweiten Schnitt von ca. 25.900 € (Destatis 2024). Die Konsumneigung ist entsprechend hoch, was sich in einer regen Nachfrage im lokalen Einzelhandel widerspiegelt. Diese Kombination aus solider Kaufkraft und positiver Einkommensentwicklung steigert die Attraktivität der Region für Investoren und Eigennutzer und wirkt stabilisierend auf die lokale Immobilienpreisentwicklung.

Der Arbeitsmarkt in March ist durch eine sehr niedrige Arbeitslosenquote von 2,55 % gekennzeichnet, die deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rund 5 % liegt. Die Arbeitsplatzdichte ist durch den lokalen Mittelstand und das nahegelegene urbane Zentrum Freiburg als gut zu bewerten. Die regionale Wirtschaftsstruktur profitiert von einer diversifizierten Branchenlandschaft, wodurch konjunkturelle Schwankungen in der Regel besser abgefedert werden. Für die kommenden Jahre ist aufgrund der stabilen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung von einer konstant niedrigen Arbeitslosigkeit und einer robusten Beschäftigungssituation auszugehen.

Die Erwerbsstruktur ist mit einem Anteil von 92,3 % Arbeitnehmern und 7,7 % Selbstständigen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittlich in Bezug auf die Selbstständigenquote, was auf eine stark angestellte Erwerbsbevölkerung hinweist. Die hohe Erwerbstätigenquote und die niedrige Arbeitslosigkeit spiegeln jedoch eine ausgeprägte Arbeitsmarktintegration und wirtschaftliche Stabilität wider. Insgesamt spricht die Kombination aus hoher Kaufkraft, niedrigem Arbeitslosenniveau, guter Anbindung und solider Branchenvielfalt für eine nachhaltige Standortattraktivität und langfristig stabile Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen.

2. Baurechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Flurstück 2659, Hinterhöfen 9 in March-Buchheim liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hinterhöfen-Gängler“, welcher am 28. Februar 1979 in Kraft getreten ist.

2.1.1 Verbindliche Bauleitplanung

Nach Recherche im BürgerGIS (Geoinformationssystem des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald) liegen für das Bewertungsgrundstück Hinterhöfen 9 im Ortsteil March-Buchheim Hinweise auf einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan vor. Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der verbindlichen Bauleitplanung, was aus Abbildung 3 eindeutig hervorgeht. Der einschlägige Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Hinterhöfen – Gängler“ und ist am 28. Februar 1979 in Kraft getreten. Darüber hinaus besteht eine erste Änderung des Bebauungsplans unter der Bezeichnung „Hinterhöfen – Gängler; 1. Änderung“, die sich ebenfalls auf das Plangebiet bezieht.

Abbildung 3: Bild aus BürgerGIS mit Bebauungsplan Overlay (gestrichelte Linie)

Aus der Erläuterung des Bebauungsplans geht hervor, dass das Bewertungsgrundstück in einem als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich liegt (§ 4 BauNVO). Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei

0,8. Für die Dachgestaltung ist eine geneigte Dachform mit einer Neigung von 27° bis 30° vorgesehen, wobei Satteldächer als Regelform festgelegt sind. Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen betreffen u. a. die Bauweise, die als offene Bauweise definiert ist, sowie die Festlegung der Baugrenzen, die eine straßenbegleitende Bebauung mit Vorgärten vorsehen.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Bauabnahme des zu bewertenden Objekts bereits im Jahr 1976 erfolgte und das Baujahr des Gebäudes somit vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Hinterhöfen – Gängler“ am 28. Februar 1979 liegt. Obwohl der Bebauungsplan erst nach Errichtung des Gebäudes rechtskräftig wurde, fügt sich die bauliche Gestaltung des Objekts in die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung ein. Da die Errichtung im Einklang mit den zum Bauzeitpunkt geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen stand, genießt das Gebäude Bestandsschutz im Sinne des § 29 BauGB (Begriff des Vorhabens) in Verbindung mit § 30 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Dieser Bestandsschutz bedeutet, dass die rechtmäßige Nutzung und bauliche Ausgestaltung in der genehmigten Form weiterhin zulässig sind, selbst wenn einzelne Parameter (z. B. Maße oder Dachformen) nicht vollständig den heutigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen würden. Änderungen oder Erweiterungen sind jedoch nach den aktuellen Festsetzungen der Bauleitplanung zu beurteilen, wobei § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB (Privilegierung der Erweiterung zulässigerweise errichteter Gebäude) sinngemäß Anwendung finden kann, sofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Für das zu bewertende Objekt bedeutet dies konkret, dass die bauliche Ausnutzung zulässig bleibt, solange keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden, die eine erneute Baugenehmigung erfordern würden. Dieser Bestandsschutz bewahrt die bauliche Substanz und sichert die Nutzung des Objekts auch bei Abweichungen von den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.1.2 Sonstige Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde March, bestehend aus den Teilplänen 1 bis 4, mit Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB vom 26.08.1992 und ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB am 02.01.1995, ist das Bewertungsgrundstück im Ortsteil Buchheim als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung erfolgt in Übereinstimmung mit der Systematik des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, wonach es sich um ein Baugebiet zur Wohnnutzung handelt. Der Flächennutzungsplan wurde seither in drei Änderungsverfahren angepasst; die zuletzt wirksame Änderung vom 14.11.2012 betrifft jedoch nach derzeitiger Aktenlage nicht

unmittelbar den Bereich des Bewertungsgrundstücks. Damit liegt für den Standort eine übergeordnete planungsrechtliche Einordnung als Wohnbaufläche vor, die mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans übereinstimmt und die wohnbauliche Prägung des Gebietes stützt.

Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan mit Markierung

2.2 Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Pflichten zur Begrünung

Der Bebauungsplan „Hinterhöfen – Gängler“ enthält Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke. Danach sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Vorgeschrieben ist insbesondere die Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern, um das Orts- und Straßenbild zu gliedern und den Grünanteil im Baugebiet zu sichern. Vorgärten sind entsprechend zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Zufahrten und Stellplätze dürfen nur in dem für ihre Nutzung erforderlichen Umfang befestigt werden, um eine weitgehende Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Diese Regelungen sollen einerseits den ökologischen Ausgleich fördern und andererseits die optische Aufwertung des Baugebiets sicherstellen.

2.2.2 Baumschutzverordnung

In der Begründung zum Bebauungsplan „Hinterhöfen – Gängler“ sind keine besonderen Festsetzungen oder Hinweise zu einer örtlichen Baumschutzordnung, zu

erhaltenswertem Baumbestand oder zu besonderen Regelungen für die Fällung oder Pflanzung von Bäumen enthalten. Für den Standort gelten daher die allgemeinen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes Baden-Württemberg in Verbindung mit einer gegebenenfalls bestehenden kommunalen Baumschutzsatzung der Gemeinde March.

2.2.3 Stellplatzpflichten

Für das Bewertungsgrundstück gilt die *örtliche Stellplatzsatzung für Wohnungen* der Gemeinde March vom 15.01.1996. Diese schreibt vor, dass pro Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen sind. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden dabei auf die nächste volle Zahl aufgerundet. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf alle überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 30 BauGB sowie des § 34 BauGB und schließt somit auch den Bebauungsplan „Hinterhöfen – Gängler“ ein.

Nach Ortsbesichtigung konnte für die zu bewertende Wohnung lediglich ein Stellplatz festgestellt werden. Damit ist die nach Satzung geforderte Anzahl von 1,5 Stellplätzen nicht vollständig erfüllt. Die Konsequenz kann darin bestehen, dass die Bauaufsichtsbehörde die Herstellung eines zusätzlichen Stellplatzes fordert oder alternativ eine Ablösezahlung für den fehlenden Stellplatz verlangt, sofern eine solche Möglichkeit in der Gemeinde March vorgesehen ist.

Für die zu bewertende Wohnung bedeutet dies, dass nur ein Stellplatz tatsächlich nutzbar vorhanden ist. Die rechnerisch geforderte Stellplatzanzahl wird damit unterschritten, was aus Sicht der Marktteilnehmer einen leichten funktionalen Nachteil darstellen kann. In der Wertermittlung ist dieser Umstand jedoch regelmäßig von untergeordneter Bedeutung, da der vorhandene Stellplatz die wesentliche Anforderung an die Stellplatzversorgung bereits abdeckt.

3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

3.1 Grundbuchdaten

Grundbuch: Grundbuch von Buchheim Nr. 309
Aktueller Auszug vom 17.07.2025, zuletzt geändert am
04.07.2025.

Bestandsverzeichnis:	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
-----------------------------	--

Lfd. Nr. 1	125,83/1000 Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von March-Buchheim, Blatt 282, als Belastung des im Bestandsverzeichnisses unter der Nr. 33 verzeichneten Grundstücks
------------	---

Karte: 193.22

Flurstück: 2659

Lage: Hinterhöfen 9

Art: Gebäude- und Freifläche

Größe: 1101,00 m²

in Abt. II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren ab Eintragung im Grundbuch, dem 15. November 1973, eingetragen ist.

Zur Veräußerung des Erbbaurechts im ganzen oder von ideellen Teilen, zu jeder Belastung des Erbbaurechts, insbesondere mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten und Dauer-wohn- oder Dauernutzungsrechten bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist der Katholische Kirchenfond Buchheim eingetragen.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16. Mai 1973 bei Anlegung dieses Wohnungs- bzw. Teileigentums-Erbbaugrundbuchs hier vermerkt.

Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten, aufgrund des Erbbaurechts errichteten Wohnung im Erdgeschoß rechts verbunden.

Der Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen (eingetragen im Blatt 306 bis 321, dieses Blatt ausgenommen) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 19. Januar 1976 Bezug genommen. Der Erbbaurechtsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 106 hierher übertragen.

Eingetragen am 1. April 1976.

Lfd. Nr. 1

Der Inhalt des Sondereigentums ist bezüglich der Sondernutzungsregelung für die PKW-Abstellplätze geändert. Gemäß Bewilligung vom 6. / 7. Juli 1976 eingetragen am 16. September 1976.

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 27. August 2004.

Abteilung I:

Eigentümer

Lfd. Nr. 4

, geb. am

, March

Grundlage der Eintragung:
Spalte 1 Nr. 1–3 bereits gelöscht.

Nr. 4 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel
eingetragen am 27. August 2004

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1

Erbbauzins von jährlich 304,86 Deutsche Mark (dreihundertvier 86/100) vom 1. Juni 1973 an für den jeweiligen Grundstückseigentümer von Flst. Nr. 2659. Gemäß Bewilligung vom 27. Juni 1975 eingetragen am 30. Oktober 1975 und hierher übertragen am 1. April 1976.

Lfd. Nr. 2

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung eines neuen Erbbauzinses von jährlich 304,86 Deutsche Mark (dreihundertvier 86/100) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 2659, Rang nach dem Recht Abt. II Nr. 5. Gemäß Bewilligung vom 27. Juni 1975 eingetragen am 30. Oktober 1975 und hierher übertragen am 1. April 1976.

Umgeschrieben in eine Reallast für Erbbauzins von jährlich 155,87 € für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 2659. Bezug: Bewilligung vom 30. Juli 2004 (Grundbuchamt March, GR G Nr. 1124/2004). Eingetragen (AS 425) am 11. November 2004.

Lfd. Nr. 3

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 2659, Rang nach den Rechten Abt. II Nr. 5 und 6. Eingetragen am 30. Oktober 1975 und hierher übertragen am 1. April 1976.

Lfd. Nr. 5

Reallast für weiteren Erbbauzins von jährlich 33,18 Deutsche Mark (Dreiunddreißig 18/100) für den jeweiligen Grundstückseigentümer, Rang vor den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3. Gemäß Bewilligung vom 01. Februar 1989 eingetragen am 04. August 1989.

Lfd. Nr. 6 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung eines neuen Erbbauzinses von jährlich **33,18 Deutsche Mark (Dreiunddreißig 18/100)** für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 2659, Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 3. Gemäß Bewilligung vom 01. Februar 1989 eingetragen am 04. August 1989.
Umgeschrieben in eine Reallast für Erbbauzins von jährlich 16,96 € für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 2659. Bezug: Bewilligung vom 30. Juli 2004 (Grundbuchamt March, GR G Nr. 1124/2004). Einge­tragen (AS 425) am 11. November 2004.

Nr. 4 bereits gelöscht.
Nr. 1-3, 5-6 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 27. August 2004.

Lfd. Nr. 7 Reallast für weiteren Erbbauzins in Höhe von jährlich 39,33 € (neununddreißig 33/100 Euro) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2659, Bezug: Bewilligung vom 30. Juli 2004 (Grundbuchamt March, GR G Nr. 1124/2004). Einge­tragen (AS 425) am 11. November 2004.

Veränderungen

Lfd. Nr. 1 Erbbauzinsreallast umgestellt auf 155,87 €. Einge­tragen am 22. September 2004.

Lfd. Nr. 2 Erbbauzinsvormerkung umgestellt auf 155,87 €. Einge­tragen am 22. September 2004.

Lfd. Nr. 5 Erbbauzinsreallast umgestellt auf 16,96 €. Eingetragen am 22. September 2004.

Lfd. Nr. 6 Erbbauzinsvormerkung umgestellt auf 16,96 €. Eingetragen am 22. September 2004.

Lfd. Nr. 9 Aufgrund offensichtlichen Schreibfehlers wie folgt berichtigt:
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Vollstreckungsgericht Freiburg i. Br. (792 K 49/25) vom 05.05.2025.
Eingetragen (EMM006/85/2025) am 12.05.2025.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Renten

Für die Wertermittlung nicht relevant

3.2 Katasterdaten

Das zu bewertende Grundstück 2659, Hinterhöfen 9 verfügt über eine direkte Zuwegung der Straße Hinterhöfen. Die Zuwegung ist eindeutig definiert und bietet eine gute Erreichbarkeit für Bewohner und Besucher.

Die vorhandene Bebauung liegt vollständig innerhalb der Grundstücksgrenzen. Ein Überbau liegt somit nicht vor.

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

Abbildung 5: Liegenschaftskarte mit Flurstücksgrenzen

3.3 Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft durch die Gemeinde March wurde am 13.06.2025 mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück in der Straße „Hinterhöfen 9“, Flurstück 2659, kein Eintrag im Baulastenverzeichnis vorliegt oder bekannt ist.

3.4 Altlasten

Nach Auskunft der Gemeinde March vom 13.06.2025 bestehen für das zu bewertende Grundstück keine Hinweise auf Altlasten. Eine Eintragung im Kataster liegt nicht vor.

3.5 Erschließungssituation

Die Gemeinde March teilte am 13.06.2025 per Schreiben mit, dass für das Flurstück Hinterhöfen 9, 79232 March-Buchheim, die Anlieger- und Erschließungsbeiträge für das genannte Flurstück abgerechnet und bezahlt sind.

3.6 Merkmale zu Wohnungs- und Teileigentum

Die zu bewertende Wohnung ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt neun Einheiten. Grundlage der Aufteilung ist, nach Rücksprache mit der Hausverwaltung, eine Teilungserklärung vor Einbau der Dachgauben vom 15.07.1996 mit zugehörigem Aufteilungsplan, welche durch den Auszug aus dem Liegenschaftskataster ebenfalls bestätigt wurde. In dieser weißt die zu bewertende Wohnung (Wohnung Nr. 4) eine Wohnfläche von 97,04 m², sowie einen Miteigentumsanteil von 125,83/1000 aus und ist nach Einsicht der Unterlagen weder verbunden mit Sondernutzungsrechten an einem Stellplatz oder einem Nebenraum.

Aus den vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlung, dem Wirtschaftsplan sowie den Jahresabrechnungen ergeben sich keine Hinweise auf anlaufende Rückstände und eine beginnende finanzielle Überforderung der Gemeinschaft.

Gemäß Eigentümerversammlung vom 06.12.2024 ist die Erneuerung der Klingel- und Sprechanlage geplant. Weitere Instandhaltungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum sind zum Stichtag der Wertermittlung nicht beschlossen. Nach Aussage der Hausverwaltung steht jedoch die Sanierung der Dachgauben für umgerechnet ca. 25.000 € an.

Die Verwaltung erfolgt durch den externen Verwalter Nach Prüfung des Protokolls der Eigentümerversammlung steht für die gesamte Eigentümergemeinschaft eine Sonderumlage i.H.v. 2400 € an. Diese dient dazu die Bewirtschaftungskosten auf 40.700 € anzuheben, da der zuvor angesetzte Betrag nicht mehr ausgereicht hat. Das monatliche Hausgeld für die zu bewertende Einheit beträgt im Jahr 2025, beginnend ab 01.01.2025 insgesamt 719,00 €. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus dem allgemeinen Hausgeld in Höhe von 561,71 € sowie einer Hausgeldrücklage, die die Rechtskosten der Wohnungseigentümergemeinschaft betrifft, in Höhe von 157,29 €.

3.7 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahres 1976, der typischen Bauweise und der fehlenden Hinweise auf besondere historische, künstlerische oder städtebauliche Relevanz wurde auf eine gesonderte Auskunft aus dem Denkmalsbuch verzichtet. Eine Denkmaleigenschaft erscheint aus sachverständiger Sicht ausgeschlossen.

Eine Sichtprüfung vor Ort und die Prüfung der Bauunterlagen ergab zudem, dass das Objekt zwischenzeitlich um zwei Dachgauben baulich verändert wurde, was einer Denkmalwürdigkeit zusätzlich entgegensteht.



Abbildung 6: Nördliche Ansicht "Hinterhöfen 9" mit nachträglich errichteten Dachgauben.

3.8 Naturgefahren

Laut der Starkregengefährdungskarte (Geoport) liegt das zu bewertende Grundstück in der mittleren von fünf Gefährdungsklassen, der Klasse „mittel“. Diese Einstufung deutet auf ein unwesentliches Überflutungsrisiko bei Starkregenereignissen hin. Somit liegt eine sehr geringe Gefährdung vor, die nach statistischer Wahrscheinlichkeit ein Hochwasser seltener als einmal in 200 Jahren wahrscheinlich macht.

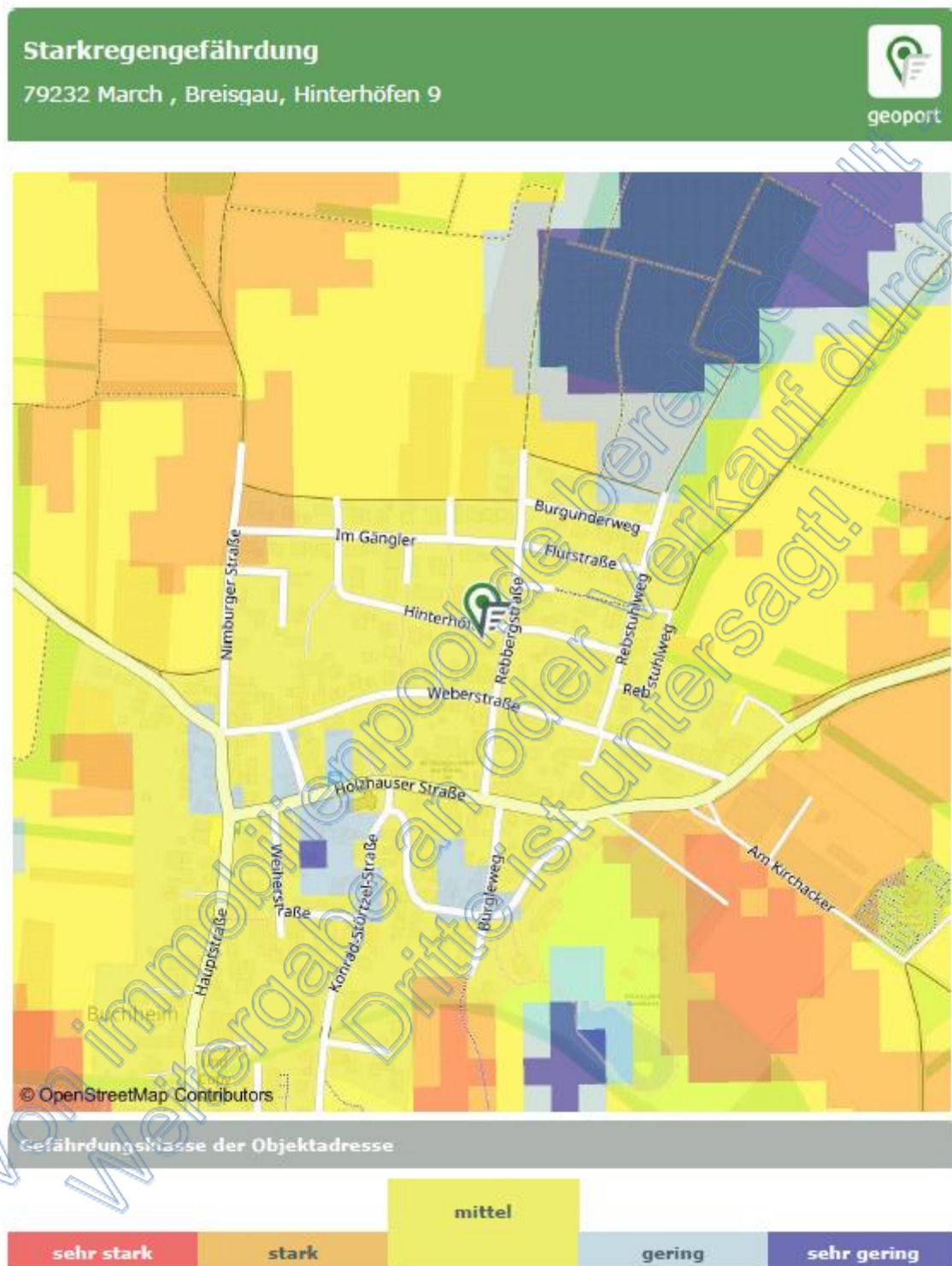


Abbildung 7: Starkregenkarte, Quelle Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), Stand 2017

3.9 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeit

Die baurechtliche Situation des Grundstücks Hinterhöfen 9 in March-Buchheim richtet sich nach dem Flächennutzungsplan des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 20.01.1995, welcher das Grundstück als Wohnbaufläche ausweist. Eine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans liegt für das Grundstück zudem vor; demnach gilt § 30 BauGB. Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks erfolgt rein wohnwirtschaftlich. Gewerbliche Anteile wurden am 05.02.1981 für eine Wohnung im Erdgeschoss zwar beantragt. Hierbei handelt es sich um eine Nutzungsänderung von Wohnen auf eine Krankengymnastikpraxis. Nach äußerlicher Augenscheinnahme und Prüfung der Klingelanlage, bestehen jedoch keine Anzeichen mehr, dass sich eine Praxis im zu bewertenden Objekt befindet.

Bezüglich der aktuellen Nutzungssituation liegen keine Mietverträge oder belegbaren Informationen zur Drittvermietung der Einheiten vor. Es ist lediglich bekannt, dass die zu bewertende Wohnung im Erdgeschoss derzeit eigengenutzt wird. Hinweise auf Leerstand ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

Innerhalb der zulässigen Nutzung ergeben sich für das Objekt verschiedene Drittverwendungsmöglichkeiten. Neben der dauerhaften Selbstnutzung ist eine Vermietung an wechselnde Nutzergruppen ebenso denkbar wie eine Umwandlung in selbständige Wohneinheiten mit anschließender Einzelveräußerung. Sämtliche Optionen bewegen sich im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Wohnnutzung.

3.10 Rechte und Belastungen

Laut Eintrag in Abteilung II des Grundbuchs ist zugunsten des Katholischen Kirchenfond Buchheim ein Wohnungserbbaurecht vermerkt. Das Recht dient der Erhebung eines Erbbauzinses.

Nach derzeitiger Aktenlage sowie aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme bestehen keine Hinweise darauf, dass dieses Recht mit einer wesentlichen Einschränkung der Grundstücksnutzung verbunden ist. Zu der Belastung durch das eingetragene Wohnungserbbaurecht wird im Fortgang des Gutachtens noch Stellung genommen.

Das bestehende Wohnungserbbaurecht ist aus gutachterlicher Sicht als wertrelevant einzustufen, da es die dingliche Rechtslage des Grundstücks bestimmt und unmittelbar Einfluss auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit und den Verkehrswert der Immobilie hat. Der für die zu bewertende Wohneinheit zu entrichtende Erbbauzins beträgt jährlich 585,00 € (Stand: 01.01.2025). Die Dauer des Erbbaurechts beläuft sich gemäß Abt. II Nr. 1 des

Grundbuchs auf 99 Jahre ab dem 01. Juni 1973, sodass das Erbbaurecht mit Ablauf des 01. Juni 2072 endet. Zum Wertermittlungstichtag am 27.05.2025 beträgt die Restlaufzeit somit noch rund 47 Jahre und 5,5 Monate.

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

ausgebaut ist, ließ sich anhand der Bauunterlagen und auch durch die äußere Inaugenscheinnahme nicht feststellen.

Eine Innenbesichtigung war im Rahmen der Ortsbesichtigung am 23. Juni 2025 nicht möglich. Die Angaben zur inneren Erschließung und Raumanordnung beruhen daher ausschließlich auf den Bauplänen, auf äußerlich erkennbaren Merkmalen sowie auf den Auskünften der Hausverwaltung.

Das Gebäude verfügt über einen zentralen Hauseingang und ein eigenes Treppenhaus. Im Erdgeschoss befinden sich insgesamt vier Wohneinheiten. Zwei größere Wohnungen sind jeweils links und rechts des Treppenhauses angeordnet; eine davon stellt die zu bewertende Wohneinheit (Nummer 4) dar. Im mittleren Bereich des Erdgeschosses liegen darüber hinaus zwei kleinere Einheiten, die jeweils separat vom Treppenhaus erschlossen sind und als einfache Einraumwohnungen mit Kochgelegenheit und Sanitärbereich zu beschreiben sind.

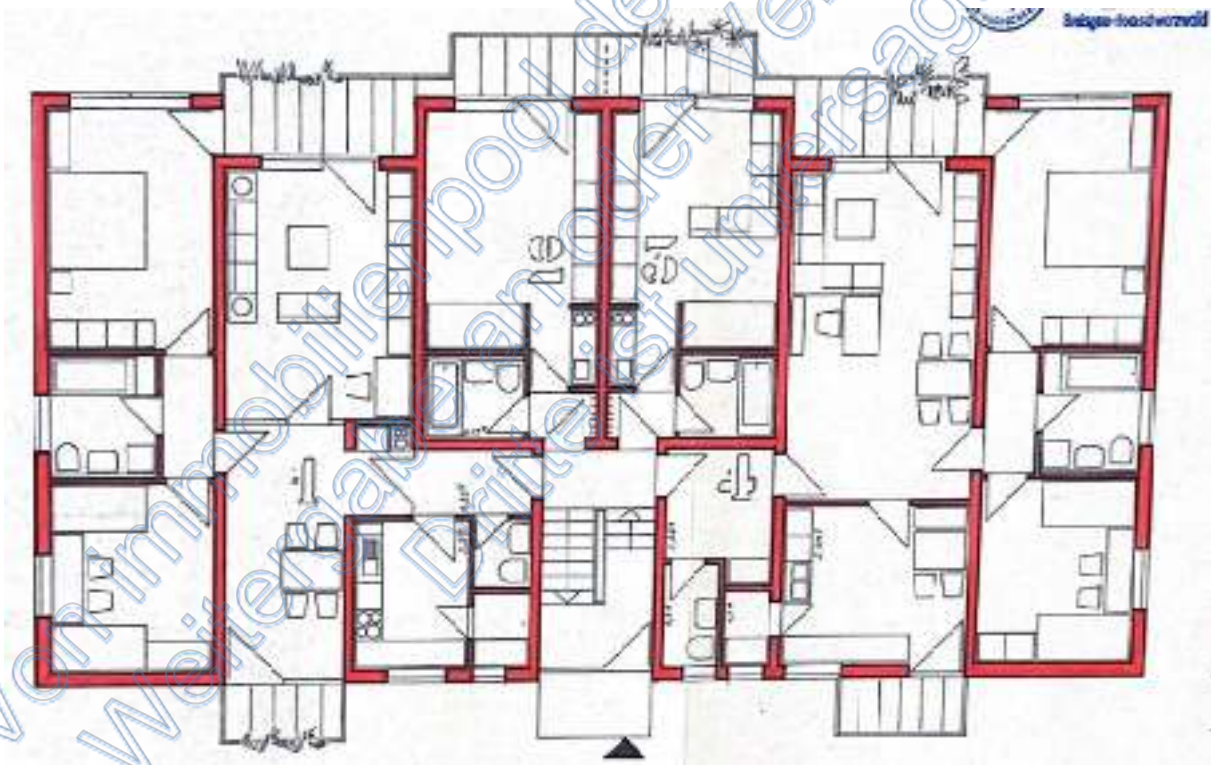


Abbildung 9: Gesamter Grundriss des Erdgeschosses

Die Grundrissaufteilung der zu bewertenden Wohneinheit ergibt nach den Bauplänen eine Dreizimmerwohnung. Sie verfügt über einen kombinierten Wohn- und Essbereich,

ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das als Kinder- oder Gästezimmer nutzbar ist, sowie über Nebenräume wie Küche, Bad und Gäste-WC.

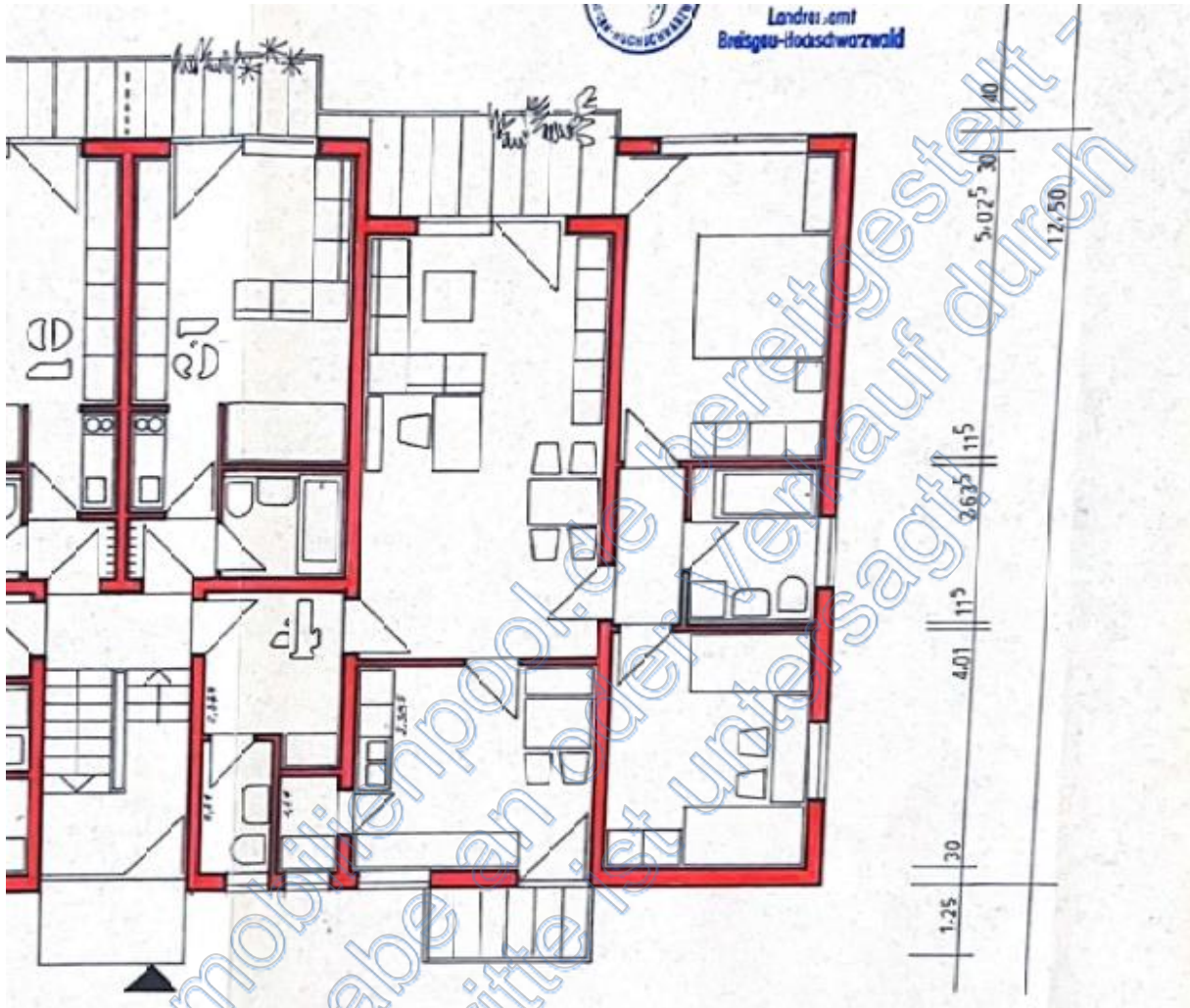


Abbildung 10: Vergrößerte Ansicht der Wohnung 4 im EG

An das Gebäude mit der Adresse Hinterhöfen 9 sind auf dem Grundstück eine Doppelgarage sowie sechs offene Stellplätze angeordnet. Nach Auskunft der Hausverwaltung ist die zu bewertende Wohneinheit mit dem Nutzungsrecht an einem nicht überdachten Stellplatz ausgestattet.

4.2 Baujahr

Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten, Baujahr 1976, mit einer Doppelgarage und sechs nicht überdachten Stellplätzen.

4.3 Zuschnitt und topographische Situation

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 2659) weist einen unregelmäßig polygonalen Zuschnitt mit mehreren Abwinklungen auf. Insbesondere die östliche Grenze verläuft leicht gebogen entlang der Rebbergstraße, sodass keine klassisch rechteckige oder trapezförmige Form vorliegt.

Die Bebauung ist zentral auf dem Grundstück angeordnet; der Hauseingang ist zur Nordgrenze hin ausgerichtet. Die topografischen Verhältnisse sind eben. Das Gelände weist weder Gefälle noch Geländestufen auf, sodass weder bauliche Einschränkungen noch Nachteile für die Nutzung ersichtlich sind.

Das Grundstück grenzt im Norden an die Erschließungsstraße Hinterhöfen, über die auch die Zufahrt erfolgt. Im Osten schließt es an die Rebbergstraße an, während westlich das Nachbargrundstück Hinterhöfen 7 liegt.

Aufgrund der Form und Lage bestehen keine offensichtlichen Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzung oder einer Drittverwendung des Grundstücks.

4.4 Baubeschreibung

Das massiv gefertigte Mehrfamilienhauses an der Adresse Hinterhöfen 9 entspricht einem mittleren Standard, wie er für Wohngebäude aus der Errichtungszeit Mitte der 1970er Jahre typisch war. Das Gebäude ist voll unterkellert, die Außenwände sind laut Bauakte aus Blähtonsteinen gefertigt und das Gebäude umfasst insgesamt neun Wohneinheiten. Nach den Bauplänen verteilen sich diese auf vier Einheiten im Erdgeschoss, drei Einheiten im ersten Obergeschoss sowie zwei Einheiten im Dachgeschoss.

Die äußere Erscheinung der Fassade befindet sich insgesamt in einem geordneten Zustand. Auffällige witterungs- oder altersbedingte Schäden konnten nicht festgestellt werden. Einschränkend ist jedoch zu bemerken, dass die Süd- und Westseite aufgrund fehlender Zugänglichkeit bzw. Begrünung nicht beurteilt werden konnten. An der Nordfassade verfügen die Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss jeweils über Balkone. Die Dachgeschosswohnungen sind mit Balkonen auf der Ost- und Westseite ausgestattet, während auf der Südseite keine Balkone vorhanden sind.

Das Dach ist mit Flachdachfalzziegeln aus Ton eingedeckt. Unterhalb der Dachrinne befindet sich eine Blechverwahrung. Das Dach wirkt von außen weiterhin dicht und funktionsfähig. Nach Auskunft der Hausverwaltung besteht jedoch insbesondere bei den

nachträglich 1996 errichteten Dachgauben ein Sanierungsbedarf, sodass hier mittelfristige Instandsetzungsmaßnahmen zu erwarten sind.



Abbildung 11: Dachansicht mit Blick auf Tonziegel und Wandverkleidung

Die Fenster, Balkontüren sowie die Hauseingangstür wurden nach sachverständiger Einschätzung vor etwa 20 Jahren erneuert. Ob es sich bei den verbauten Fenstern mit Kunststoffrahmen um zweifach- oder dreifachverglaste Isolierverglasung handelt, konnte aufgrund des fehlenden Gebäudezutritts im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Auch die Rollladenkästen scheinen im Zuge dieser Modernisierungsmaßnahme erneuert worden zu sein.



Abbildung 12: Hauseingang mit modernisierten Kunststofffenstern

Zum Innenausbau des Gebäudes – insbesondere hinsichtlich Boden- und Wandbelägen, Sanitäreinrichtungen sowie der Heizungsanlage und deren Art – können mangels Besichtigungsmöglichkeit keine belastbaren Aussagen getroffen werden. Hinweise zu etwaigen Modernisierungen oder vorhandenen Mängeln im Inneren der Wohneinheiten liegen nicht vor. Eine abschließende Bewertung dieser Bauteile ist daher im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich.

Darüber hinaus ist zu vermerken, dass die Wohnflächen der einzelnen Einheiten nach Auskunft der Hausverwaltung derzeit nicht vollständig bekannt sind. Auch aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung konnten die aktuellen Raumaufteilungen und exakten Wohnflächen nicht überprüft werden.

4.5 Bauzustand

Das Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 2659 zeigt sich nach äußerem Eindruck in einem geordneten und gepflegten Bauzustand, wie er für Wohngebäude der Errichtungszeit Mitte der 1970er Jahre typisch ist. Sanierungsbedürftige Mängel konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Weder an der Fassade noch an den Balkonen waren Feuchtigkeitsspuren oder erkennbare Schäden auszumachen.

Die im Jahr 1996 nachträglich errichteten Dachgauben sind nach Aussage der Hausverwaltung sanierungsbedürftig. Im Protokoll der Wohnungseigentümersammlung vom 2. Mai 1995 ist hierzu unter Punkt 6 festgehalten, dass sämtliche Kosten, Folgekosten sowie mögliche Schäden im Zusammenhang mit den Dachgauben ausschließlich von den jeweiligen Sondereigentümern beziehungsweise deren Rechtsnachfolgern zu tragen sind. Demnach obliegt die Kostentragungspflicht für eine Sanierung der Gauben den Eigentümern der Dachgeschosswohnungen (Wohnungen Nr. 8 und 9).

Einzelne Elemente der Wandverkleidung wurden bereits erneuert; hierbei handelt es sich jedoch um untergeordnete Instandhaltungsmaßnahmen. Das Hauptdach ist mit Tonziegeln eingedeckt und befindet sich augenscheinlich noch in funktionsfähigem Zustand. Eine genauere Beurteilung war von außen jedoch nicht möglich.

Die Doppelgarage auf dem Grundstück weist unterschiedliche Erhaltungszustände auf. Bei der rechten Garage wurden das Tor neu gestrichen und das Dach mit Blecheindeckung versehen. Die linke Garage hingegen zeigt deutliche Verwitterungsspuren und Vermosung im Dachbereich, was insbesondere auf der nordseitigen Lage begünstigt wird. Da es sich bei den Garagen um eine Sondernutzung handelt, die für die zu bewertende Wohnung nicht relevant ist, ist davon auszugehen, dass etwaige Kosten für eine Instandsetzung oder Sanierung nicht von dem Eigentümer/in der zu bewertenden Einheit zu tragen sind.



Abbildung 13: Doppelgarage mit Teil-Vermosung und teils Blecheindeckung

Zu den technischen Anlagen des Gebäudes, insbesondere hinsichtlich Wasser-, Elektro- und Heizungsinstallationen, konnten aufgrund des fehlenden Gebäudezutritts keine Feststellungen getroffen werden. Alter, Zustand und Funktionsfähigkeit dieser Anlagen bleiben daher im Rahmen dieses Gutachtens unbewertet.

Es wird empfohlen, insbesondere im Hinblick auf die Dachgauben, einen Bausachverständigen hinzuzuziehen, der bei Bedarf weiterführende Untersuchungen oder Sanierungsvorschläge unterbreitet. Abschließend ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen dieses Gutachtens keine vertiefte technische Untersuchung von Bauschäden oder Baumängeln erfolgt ist. Grundlage ist ausschließlich die äußere Augenscheinnahme im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gutachten ersetzt keine bautechnische Begutachtung durch Fachingenieure oder spezialisierte Bausachverständige. Eine Haftung für verdeckte oder nicht sichtbare Mängel wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Aussage zum Vorliegen oder Nichtvorliegen eines Befalls mit echtem Hausschwamm konnte sachverständig nicht getroffen werden, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein Zutritt zum Gebäudeinneren bestand. Von außen ergaben sich keine eindeutigen Hinweise auf einen Befall. Aufgrund der fehlenden Einsicht in die konstruktiven Holzbauteile wird empfohlen, beim entsprechenden Verdacht oder bei geplanten Umbaumaßnahmen eine weitergehende gutachtliche oder mykologische Untersuchung durch eine Fachfirma oder einen Bausachverständigen durchführen zu lassen.

4.6 Energetischer Zustand

Für das Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten wurde ein Energiebedarfsausweis erstellt, der bis zum 20. Dezember 2025 gültig ist. Der Ausweis wurde auf freiwilliger Basis ausgestellt.

Es handelt sich um einen Bedarfsausweis für ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit dem Baujahr 1975 (Fertigstellung nach Bauakte 1976). Die Wärmeerzeugung stammt aus dem Jahr 2012. Die Gebäudenutzfläche beträgt 746,8 m². Als wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser kommen Holzpellets zum Einsatz. Erneuerbare Energien werden in Form von Holz genutzt. Die Be- und Entlüftung des Gebäudes erfolgt über Fensterlüftung.

Die im Energieausweis ausgewiesenen Werte lauten wie folgt:

- Primärenergiebedarf: 44,6 kWh/(m²·a)

- Endenergiebedarf: 199,9 kWh/(m²·a)
- CO₂-Emissionen: 9,4 kg/(m²·a)

Damit liegt das Gebäude im Bereich der weniger effizienten Wohngebäude unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Langfristig ist eine Modernisierung aus energetischer Sicht als wahrscheinlich anzusehen.

Zum Vergleich: Der durchschnittliche Energieverbrauch von Wohngebäuden in Deutschland liegt nach aktuellen Erhebungen bei rund 170 kWh/(m²·a). Das Bewertungsobjekt ist energetisch somit im mittleren Bereich einzuordnen. Gleichwohl kann der derzeitige energetische Zustand, insbesondere im Hinblick auf steigende Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, bei einer Vermarktung, Vermietung oder Drittverwendung zu einem wertreduzierenden Einfluss führen. Energetische Verbesserungen, insbesondere durch Dämmmaßnahmen können mittel- bis langfristig zur Wertstabilisierung und Verbesserung der Marktgängigkeit beitragen.

4.7 Barrierefreiheit

Die zu bewertende Immobilie mit der Adresse Hinterhöfen 9 ist nicht barrierefrei ausgeführt. Den vorliegenden Bauunterlagen zufolge sind die einzelnen Wohneinheiten ausschließlich über das vorhandene Treppenhaus zugänglich. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden. Bereits der Zugang zum Gebäude selbst ist nur über eine Stufe möglich, sodass auch der Eingangsbereich nicht schwellenfrei erschlossen ist.

Eine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohneinheiten wäre nur durch umfangreiche bauliche Anpassungen herstellbar, etwa durch den nachträglichen Einbau eines Aufzugs oder eines Treppenlifts im Innenbereich sowie durch den Einbau einer Rampe im Eingangsbereich.

Da im Rahmen der Ortsbesichtigung kein Zutritt zum Gebäudeinneren möglich war, können zu weiteren Aspekten der Barrierefreiheit innerhalb der einzelnen Wohnungen – beispielsweise zur Breite von Türen, zur Beschaffenheit der Sanitärräume oder zur Bewegungsfläche – keine Aussagen getroffen werden.

5. Objektspezifische Flächen

5.1 Flächenangaben und Erläuterung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden anhand der zur Verfügung gestellten oder vom Sachverständigen beschafften Unterlagen ermittelt. Im Rahmen des Auftrages wurde vom Auftraggeber kein separates Aufmaß bestellt. Jedoch wurden die Angaben anhand der Baupläne und Grundrisse auf Plausibilität geprüft. Die Angaben sind für die Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung hinreichend genau.

Überbaute Grundfläche (ÜGF)	Fläche m ²
Mehrfamilienhaus	303,12
Doppelgarage	29,70
Überbaute Grundfläche (ÜGF) insgesamt	333,00

Die überbaute Grundfläche (ÜGF) beschreibt die Grundfläche des Gebäudes, die auf dem Grundstück tatsächlich bebaut ist, inklusive Mauerwerk.

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)	
Überbaute Grundfläche (ÜGF) in m ²	333,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	1.101,00
Grundflächenzahl (GRZ = $333 \text{ m}^2 \div 1101 \text{ m}^2$)	0,30

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Anteil des Grundstücks überbaut ist. Sie wird als Verhältniszahl angegeben und beschreibt das Verhältnis der überbauten Fläche (ÜGF) zur Grundstücksfläche.

Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO	Fläche m ²
Untergeschoss	303,12
Erdgeschoss	303,12
1. Obergeschoss	303,12
Dachgeschoss	153,36
Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO	759,60
Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO insgesamt	760,00

Die Geschossfläche (GF) gibt die Summe aller Etagenflächen wieder. Darin enthalten sind zwei Vollgeschosse (EG und OG), sowie das Dachgeschoss und der Dachboden. Nach §

20 BauNVO zählt das Kellergeschoss nicht dazu, sofern es nicht wohnwirtschaftlich genutzt wird.

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	
Geschossfläche (GF) in m ²	760,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	1.101,00
Geschossflächenzahl (GFZ = 760 m² ÷ 1101 m²)	0,69

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beschreibt das Verhältnis der Gesamtgeschossfläche eines Gebäudes zur Grundstücksfläche. Sie gibt an, wie viel Geschossfläche auf einem Grundstück maximal zulässig ist und dient der baulichen Dichtekontrolle.

Zur Geschossfläche zählen dabei alle vollständig überirdischen Geschosse, die für Wohn- oder gewerbliche Zwecke genutzt werden können. Nicht berücksichtigt werden in der Regel Kellergeschosse, sofern sie nicht zu Aufenthaltszwecken genutzt werden.

Wohnfläche (Wfl.) Mehrfamilienhaus	WF m ²
Wohnung Nr. 1 EG	94,91
Wohnung Nr. 2 EG	26,44
Wohnung Nr. 3 EG	26,44
Wohnung Nr. 4 EG (Bewertungsobjekt)	97,04
Wohnung Nr. 5 OG	94,91
Wohnung Nr. 6 OG	54,12
Wohnung Nr. 7 OG	97,04
Wohnung Nr. 8 DG	101,02
Wohnung Nr. 9 DG	103,15
Wohnfläche (Wfl.) Mehrfamilienhaus insgesamt	695,07

Die Wohnflächen setzen sich aus den tatsächlich bewohnbaren Räumen wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Küche, Bädern, Fluren und Abstellräumen, sowie Balkonen und Loggien innerhalb der Wohnung zusammen und werden nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) berechnet. Wichtig zu erwähnen ist, dass die eben aufgeführten Wohnflächen, den Flächen nach Einbau der Dachgauben entsprechen. Die Wohnungen 8 (vor Dachgaubeneinbau 93,50 m²) und 9 (vor Dachgaubeneinbau 97,10 m²)

Auf Grundlage der zuvor dargestellten Wohnflächenverhältnisse vor Einbau der Dachgauben werden nachstehend die entsprechenden Miteigentumsanteile dargestellt. Diese haben sich nach dem nachträglichen Einbau der Dachgauben im Jahr 1995 rechnerisch verändert.

Nach Aktenlage wurde jedoch weder ein einstimmiger Beschluss der Eigentümergeinschaft gefasst noch eine notarielle Änderungsvereinbarung mit anschließender Grundbuchberichtigung vorgenommen. Eine rechtlich verbindliche Anpassung der Miteigentumsanteile ist daher nicht erfolgt.

Für die weitere Bewertung ist somit auf die im Grundbuch und im Liegenschaftskataster eingetragenen Miteigentumsanteile abzustellen. Diese sind rechtlich maßgeblich und verbindlich, auch wenn sie den nach dem Einbau der Dachgauben tatsächlich bestehenden Flächenverhältnissen nicht mehr vollumfänglich entsprechen.

Miteigentumsanteile (MEA) vor Dachg.	MEA Keller	MEA Gar.	MEA Wfl.	WF m ²
Wohnung Nr. 1 EG	24,02	19,25	123,07	94,91
Wohnung Nr. 2 EG			34,28	26,44
Wohnung Nr. 3 EG			34,28	26,44
Wohnung Nr. 4 EG (Bewertungsobj.)			125,83	97,04
Wohnung Nr. 5 OG	17,89		123,07	94,91
Wohnung Nr. 6 OG			70,07	54,12
Wohnung Nr. 7 OG			125,83	97,04
Wohnung Nr. 8 DG	22,50	19,25	121,24	93,50
Wohnung Nr. 9 DG	13,42		125,09	97,10
Miteigentumsant. (MEA) von 1000	77,83	38,50	882,76	681,50

Die vorrangegangen dargestellten Miteigentumsanteile entsprechen dem im Liegenschaftskataster und im Grundbuch eingetragenen und damit rechtlich verbindlichen Stand. In der Spalte „MEA Keller“ sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt, denen ein Sondernutzungsrecht für einen zusätzlichen zweiten Kellerraum zugeordnet ist. Darüber hinaus sind für die Wohnungen Nr. 1 und Nr. 8 separate Anteile für eine Garage ausgewiesen. Stellplätze sowie das erste Kellerabteil jeder Wohnung fließen nicht in die Miteigentumsanteile ein.

Abweichend von diesem rechtlich maßgeblichen Zustand bestehen in der tatsächlichen Nutzung andere Verhältnisse, da sich die Dachgeschosswohnungen infolge des nachträglichen Einbaus der Dachgauben vergrößert haben. Eine entsprechende Neuverteilung der Miteigentumsanteile wurde jedoch bislang nicht beschlossen oder grundbuchlich umgesetzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist, einen neuen Verteilungsschlüssel der Miteigentumsanteile zu ermitteln. Für die weitere Wertermittlung ist daher auf den Ist-Zustand abzustellen, das heißt auf die im

Grundbuch und im Liegenschaftskataster ausgewiesenen, rechtlich verbindlichen Miteigentumsanteile.

Für die vorliegende Bewertung werden das Vergleichswertverfahren sowie das Ertragswertverfahren als die vorrangig anzuwendenden Wertermittlungsverfahren herangezogen. Zur Wahrung der Übersichtlichkeit wird in diesem Kapitel auf die Darstellung weiterer Kennzahlen – wie etwa der Brutto-Grundfläche (BGF), der Bruttorauminhalte oder der Verhältniskennzahlen – bewusst verzichtet. Diese Werte sind für die Ableitung des Verkehrswerts im vorliegenden Fall nicht entscheidungsrelevant und würden den Fokus der Bewertung unnötig erweitern.

5.2 Verwendete Unterlagen

Für die Flächenberechnung wurden die folgenden Unterlagen verwendet und einer Plausibilitätsprüfung unterzogen:

- Grundrisse und Flächenberechnungen gemäß des Architekten Otto Maria F. Pasquay, Stand: 04.01.1974
- Auszug aus dem Wohnungserbbaurecht, Grundbuch von Buchheim, Blatt Nr. 309, Stand 04.07.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Gemarkung Buchheim, Flurstück 2659, Stand 02.07.2025
- Flächenberechnung und Aufteilungsplan, vom 26.02.1997, bereitgestellt durch die Hausverwaltung am 15.06.2025
- Fotodokumentationen zum baulichen Zustand und zur Ausstattung des Gebäudes.

Die oben genannten Annahmen aus den erwähnten Unterlagen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung als realistisch und sachgerecht bewertet und entsprechend in weitere Bewertungsschritte übernommen.

6. Wertermittlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Bewertung der Eigentumswohnung mit Wohnungserbbaurecht Hinterhöfen 9 wurde das Vergleichswertverfahren gemäß den Vorgaben der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) als maßgebliches (marktübliches) Verfahren gewählt.

Es bildet das Marktgeschehen besonders realitätsnah ab, da es auf tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte basiert. Somit ergibt sich ein besonders marktnaher Wertansatz, der die konkreten Rahmenbedingungen am Stichtag angemessen berücksichtigt.

Das Ertragswertverfahren wird ergänzend zur Plausibilisierung des Vergleichswerts herangezogen. Es basiert auf der Annahme, dass sich der Wert einer Immobilie aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen ergibt und eignet sich daher insbesondere für vermietbare Wohnimmobilien. Bei Eigentumswohnungen, die typischerweise zur Vermietung genutzt werden können, liefert das Verfahren wertvolle Hinweise zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Objekts. Es unterstützt so die Bewertung durch eine einkommensorientierte Betrachtung und erhöht die Aussagekraft des Gesamtergebnisses.

6.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung

Üblicherweise sind Bodenwerte im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Hierzu benötigt man eine entsprechende Anzahl an Vergleichsgrundstücken, welche in einem ähnlichen Zeitraum als unbebaute Grundstücke verkauft wurden. Dies ist je nach Region jedoch oftmals nicht darstellbar. Anstelle der Vergleichswerte können Bodenrichtwerte der Gutachterausschussstellen der jeweiligen Gemeinde ebenfalls herangezogen werden.

Für die Gemeinde March, Gemarkung Buchheim hat der gemeinsame Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau in der aktuellen Bodenrichtwertkarte für das relevante Gebiet „Hinterhöfen“ einen Bodenrichtwert für baureife und erschließungsbeitragsfreie Flächen von:

500,00 €/m².

Abbildung 14: Ausschnitt Bodenrichtwertkarte aus BORIS-BW, Stand 01.01.2025

Am 17. Juni 2025 wurde mit der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Markgräflerland-Breisgau Kontakt aufgenommen. Im Zuge dessen wurden Auszüge aus der Kaufpreissammlung, die örtlichen Fachinformationen sowie die Umrechnungskoeffizienten übermittelt.

Die übermittelten Umrechnungskoeffizienten stammen aus dem Jahr 2023 und sind so lange anzuwenden, bis die Geschäftsstelle aktualisierte Werte herausgibt. Nach den fachlichen Hinweisen dürfen die Umrechnungskoeffizienten ausschließlich in wohnbauflächengeprägten Gebieten angewandt werden. Sie beziehen sich auf Grundstücksgrößen in einem Korridor zwischen 200 m² und 1.200 m². Eine Extrapolation außerhalb dieses Bereichs ist nicht zulässig.

Abbildung 15: Auszug aus den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses

Zur Erläuterung: Umrechnungskoeffizienten werden benötigt, um Grundstücke mit einer bestimmten Größe auf die sogenannte „Normalgrundstücksgröße“ des Gutachterausschusses umzurechnen. Hintergrund ist, dass der Bodenrichtwert immer für ein typisches Vergleichsgrundstück (hier 460 m²) ermittelt wird. Hat das zu bewertende Grundstück eine deutlich größere oder kleinere Fläche, weicht sein Wert in der Regel vom Richtwertgrundstück ab. Mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten wird dieser Größenunterschied rechnerisch ausgeglichen, damit der Wert des Grundstücks realitätsnah abgebildet wird.

Das Bewertungsgrundstück mit einer Fläche von 1.101 m² liegt innerhalb des genannten Korridors. Da keine unterschiedlichen Nutzungsarten vorliegen, ist die Anwendung der Umrechnungsreihe des Gemeinsamen Gutachterausschusses zulässig. Auf dieser Grundlage erfolgt die Ableitung des Bodenwerts. Zunächst wird der Bodenrichtwert i.H.v. 450,00 € bei einem Richtwertgrundstück von 460,00 m² in der Zone des zu bewertenden Objekts, auf die Größe des zu bewertenden Flurstücks umgerechnet. Hierbei ergibt sich folgende Rechnung:

Anpassung BRW mit Umrechnungskoeffizienten	m ²	U-Faktor	€/m ²
Bewertungsgrundstück	1.101,00	0,86	
Richtwertgrundstück BRW-Zone	460,00	1,10	500
Bodenrichtwert Bewertungsgrundstück			390,91
Bodenrichtwert Bewertungsgrundstück rd.			390,00

Da sich der Bodenrichtwert auf den 01.01.2025 bezieht, wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 eine Anpassung des Bodenrichtwerts auf Grundlage der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 2 Abs. 1 ImmoWertV vollzogen. Die Anpassung richtet sich nach der Wertsteigerung des Verbraucherindex (VPI).

Hierzu wurde der zum Stichtag 01.01.2025 errechnete Bodenrichtwert in Höhe von 390 €/m² anhand der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamts (Destatis) auf den Bewertungsstichtag 27.05.2025 indexiert. Verglichen wurde der VPI-Durchschnitt des Jahres 2024 mit dem Stand im April 2025. Daraus ergab sich eine konjunkturelle Anpassung um +2,0 %, die zur Herleitung des aktuellen Bodenwerts angewendet wurde.

Zeitliche Anpassung Bodenrichtwert	Anpassung	Betrag €
Objektspezifisch angepasster Bodenwert rd.		390,00
Konjunkturelle Anpassung 2024 - 04.2025	102,0%	
Konjunkturell angepasster Bodenrichtwert		397,80
Konjunkturell angepasster Bodenrichtwert rd.		400,00

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgte nicht, da seitens des Gutachterausschusses weder das zugrundeliegende Bodenrichtwertgrundstück noch entsprechende Kennwerte (z. B. GFZ, BGF oder Grundstücksgröße) veröffentlicht wurden. Dies ergibt mit Hinblick auf den Miteigentumsanteil der zu bewertenden Wohnung (125,83/1000) folgenden objektspezifischen Bodenwert.

Berechnung objektspezifischer Bodenwert	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Mehrfamilienhausgrundstück	1.101,00	400,00	440.400,00
Eigentumsanteil Wohnung 125,83/1000	138,54	400,00	55.415,53
Objektspezifischer Bodenwert			55.415,53
Objektspezifischer Bodenwert rd.			55.000,00

Für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 4 des Flurstücks 2659, Hinterhöfen 9 in March-Buchheim ergibt sich somit ein anteiliger objektspezifisch angepasster Bodenwert von

55.000,00 €.

7. Vergleichswertverfahren

7.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist gemäß § 24 ImmoWertV 2021 vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswerts heranzuziehen, sofern eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt. Es bildet typischerweise die Marktlage besonders realitätsnah ab, da es auf tatsächlich erzielten Kaufpreisen basiert und sich damit unmittelbar an den aktuellen Marktgegebenheiten orientiert.

Zur Ableitung des Vergleichswerts werden die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) herangezogen, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt ausreichend übereinstimmen und zu einem Zeitpunkt veräußert wurden, der in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag liegt.

Bei bebauten Grundstücken kann alternativ oder ergänzend zu Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor mit einer geeigneten Bezugsgröße (z. B. Wohnfläche) multipliziert werden (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Daraus ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert, der durch marktübliche Anpassungen und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in den endgültigen Vergleichs- und dann in den Verkehrswert überführt wird.

Typischerweise werden die zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens erforderlichen Vergleichsfaktoren vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss bereitgestellt. Im vorliegenden Fall ist der Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau bei Müllheim zuständig. Nach Rücksprache liegt jedoch für das Bewertungsobjekt bzw. die zugehörige Bodenrichtwertzone keine vergleichbare Auswertung mit geeigneten Vergleichsfaktoren vor, sodass auf professionell abgeleitete Vergleichsfaktoren nicht zurückgegriffen werden kann. Die Ableitung des Bodenwerts und die Vergleichswertermittlung erfolgt daher unter Anwendung individuell ausgewerteter Vergleichsfälle unter Beachtung der Vorgaben der ImmoWertV.

7.2 Vorgehensweise und Datenerhebung

7.2.1 Rechenweg und Vorgehensweise

Im Vergleichswertverfahren werden die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts (z. B. Wohnfläche, Baujahr, Lage, Zustand) mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte abgeglichen. Ziel ist es, marktübliche Preise zu ermitteln, die nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Umstände beeinflusst wurden.

Die Vergleichspreise stammen in der Regel aus den Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses. Da in unserem Fall keine Vergleichsfaktoren vorliegen, die der Gutachterausschuss in der Regel vorgibt, erfolgt die Anpassung an den Wertermittlungstichtag über den Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes.

Anschließend wird aus den indexierten Kaufpreisen der arithmetische Mittelwert gebildet. Zusätzlich wird die zweifache Standardabweichung berechnet, um Ausreißer zu erkennen und zu bereinigen. Werte innerhalb eines zulässigen Variationskoeffizienten zwischen 10–15 % werden berücksichtigt und gelten üblicherweise als gute Indikatoren. Je niedriger der Variationskoeffizienten, desto besser und homogener sind die Ergebnisse. Optional wird auch das gewogene Mittel als Plausibilitätsprüfung herangezogen.

Der so ermittelte Vergleichspreis je m² Wohnfläche wird mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts multipliziert. Der daraus resultierende Vergleichswert kann abschließend durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOGs) angepasst werden.

7.2.2 Bewertungsmerkmale und Rechenweg

Am 16.06.2025 wurden beim Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau in Müllheim Auszüge aus der Kaufpreissammlung angefordert. Grundlage der Auswahl waren Vergleichsobjekte mit folgenden Merkmalen:

- Gemarkung: March (alle Ortsteile)
- Baujahr: 1965–1990
- Wohnfläche: 80–110 m²
- Stockwerk: Erdgeschoss
- Außenfläche: mit Balkon
- Ausstattung: durchschnittlich / mittel
- Parkmöglichkeiten: Garage oder Stellplatz vorhanden
- Vertragszeitraum: 01.01.2022 bis 27.05.2025
- Wohnungsart: Wohnungs- und Teileigentum

Die ausgewählten Vergleichsfälle erfüllen die wertrelevanten Kriterien des zu bewertenden Objekts in ausreichendem Maße und dienen als Grundlage für die Berechnung im Vergleichswertverfahren.

Nachfolgende Verkaufsfälle wurden am 17.06.2025 durch den Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau mitgeteilt und für die Wertermittlung herangezogen. Die Kaufpreise wurden auf den Wertermittlungstichtag 27.05.2025 indexiert, um eine Vergleichbarkeit unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag sicherzustellen.

Vertragsdatum	Gemarkung	Kaufpreis	Ge- bäude- art	Bau- jahr	WF in m ²	Kaufpreis /m ²	Index	index. Kaufp./m ²	KP absolut
Jun. 23	Buchheim	167.500,00 €	ETW	1979	101	2.869,16 €	1,043	2.992,53 €	289.785,16 €
Okt. 23	Hugstetten	220.000,00 €	ETW	1972	108	3.620,37 €	1,043	3.776,05 €	390.999,96 €
Sep. 24	Hugstetten	189.000,00 €	ETW	1974	94	3.468,09 €	1,020	3.537,45 €	326.000,46 €
Summe					303				1.006.785,58 €
<u>Mittelwerte</u>									
arithmetisches Mittel								3.435,34 €	
Gewogenes Mittel									3.322,72 €
Standardabweichung								401,61 €	

Für die Ermittlung des Vergleichswerts wurden insgesamt 4 Kauffälle berücksichtigt und indexiert. Nach einer Ausreißerbereinigung (+/- 30% vom gewogenen Mittel), sowie der Bereinigung durch zweifache Standardabweichung lagen noch 3 Verkaufsfälle vor.

Das arithmetische Mittel der indexierten Kaufpreise beträgt 3.435,34€/m², bei einer Standardabweichung von 401,61€/m². Der Variationskoeffizient liegt damit bei rund 11,69% und erfüllt die Anforderungen an eine ausreichende Homogenität der Vergleichsfälle. Die Standardabweichung diente zudem zur rechnerischen Kontrolle möglicher Ausreißer und hat die Berechnung um einen Kaufpreis reduziert. Auf Grundlage des zweifachen Wertes der Standardabweichung wurde ein Preis-Korridor definiert; alle betrachteten Kaufpreise lagen innerhalb dieses Bereichs.

Variationskoeffizient		11,69%
	2-fache Standardabweichung	803,22 €
	MW - 2S	2.632,12 €
	MW + 2S	4.238,57 €
	Minimalwert	2.992,53 €
	Maximalwert	3.776,05 €

7.2.3 Plausibilisierung der Vergleichswerte

Zur Plausibilisierung des ermittelten Vergleichspreises (arithmetisches Mittel) in Höhe von 3.435,34 €/m² wurde ergänzend eine Marktanalyse über Geoport (IS24-Kaufpreisauswertung für Wohnimmobilien) durchgeführt. Für den unmittelbaren Mikromarkt March-Buchheim lagen im betrachteten Zeitraum (Oktober 2024 bis März 2025) ebenfalls drei Kaufpreise bei den Wohnungen zwischen 60-90 m² vor. Laut Auswertung liegt der 25% Perzentilwert (unteres Quartil) für Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 60 und 90 m² im entsprechenden Zeitraum bei 3.403,00 €/m². Dieser Wert deckt sich mit dem Ergebnis aus der vorangegangenen Rechnung.

Betrachtet man die gesamte Gemeinde March, so ergeben sich bei gleichen Parametern, mit Hinblick auf Wohnungsgröße und Zeitraum, insgesamt 13 Kauffälle mit einem Wert beim unteren Perzentil (25%) von 3.442,00 €. Auch dieser Wert plausibilisiert das errechnete Ergebnis.

Da es sich beim Bewertungsobjekt um eine Wohnung aus den 1970er Jahren handelt, die sich in einem durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand befindet, erscheint der abgeleitete Vergleichspreis von 3.435,34 €/m² aus der Kaufpreissammlung als plausibel und marktgerecht.

7.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Im Rahmen der Wertermittlung wurde der Vergleichswert auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens gemäß § 15 ImmoWertV ermittelt. Hierzu wurden geeignete Vergleichspreise vom zuständigen Gutachterausschuss beschafft, indexiert und statistisch aufbereitet. Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation des arithmetischen Mittelwerts der indexierten Kaufpreise mit der Wohnfläche der zu bewertenden Einheit.

Im nächsten Schritt sind im Sinne des § 6 Abs. 2 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOGs) zu berücksichtigen, die in den herangezogenen Vergleichspreisen nicht oder nicht marktüblich enthalten sind.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war trotz mehrfacher Versuche nicht möglich. Aus diesem Grund verbleibt eine gewisse Unsicherheit hinsichtlich des baulichen und technischen Zustands im Inneren. Somit wird gegen Ende des Gutachtens mit Hinblick auf eventuelle Sanierungsrückstände im Inneren ein Sicherheitsabschlag erhoben.

Weitere Abschläge werden nicht in Abzug gebracht, da im Rahmen der Ortsbesichtigung von außen keine wertrelevanten Schäden oder Beeinträchtigungen festgestellt werden

konnten. Objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen daher nicht vor und werden in der weiteren Bewertung nicht in Abzug gebracht. Am Ende des Gutachtens wird jedoch ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Zudem erfolgt die Berechnung und Berücksichtigung des Erbbaurechts in einem nachfolgenden Kapitel.

Ermittlung des Vergleichswerts	Betrag €
Vorläufiger Vergleichswert ($3.435,34 \cdot 97,04$)	333.365,77
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00
Vergleichswert Eigentumswohnung	333.365,77
Vergleichswert rd.	333.000,00

Daraus ergibt sich für das zu bewertende Objekt folgender Vergleichswert als Grundlage für die weitere Verkehrswertermittlung:

333.000,00 €.

8. Ertragswertverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen ist das Ertragswertverfahren sehr geeignet, da Wohnungen sowohl für den Eigennutz als auch als Kapitalanlage gesehen werden und das Verfahren die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt. Dabei handelt es sich um einen zukunftsorientierten Ansatz, der sich maßgeblich durch den Nutzen bestimmt, den ein Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. Maßgeblich für die Ermittlung des Ertragswertes sind die §§ 27ff ImmoWertV.

Gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die Ermittlung des Rohertrags (jährlich erzielbare Kaltmiete) folgt somit über die marktüblich erzielbaren Barwerte (abgezinster Wert der Jahresmieten) aller künftigen Erträge und nicht über die tatsächlich erzielten Mieten. Die Erträge werden dabei ansatzweise als Indiz für zukünftig erzielbare Erträge herangezogen. Die jeweiligen Mietverhältnisse werden mit ihren Konditionen und Fristen ansatzweise in den Werteinsatz mit einfließen.

8.1 Prüfung der Erträge

8.1.1 Marktüblich erzielbare Erträge

Die marktüblich erzielbaren Erträge für das Bewertungsobjekt Hinterhöfen 9 wurden auf Grundlage eines Marktberichts des Portals Geoport ermittelt. Dabei wurden die Angebotsdaten für Mietwohnungen im Ortsteil March-Buchheim (Mikromarkt) sowie für das gesamte Gemeinde March einschließlich aller Ortsteile (Makromarkt) im Zeitraum von Q1/2024 bis Q1/2025 ausgewertet. Die Daten basieren auf Inseraten der Plattform Immobilienscout24, Stand März 2025.

Im Mikromarkt Buchheim lagen lediglich 5 vollständige Mietangebote in einer Wohnungsgröße von 60 bis 120 m² vor, was für eine verlässliche Ableitung der ortsüblichen Miete nicht ausreicht. Daher wurde ergänzend auf die Daten des Makromarktes March zurückgegriffen, um die ortsübliche Kaltmiete zu plausibilisieren.

Mietpreise: Gemeinde March				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	65	13,06 €	9,13 € - 16,72 €	1.656
Wohnungen	56 (86,2%)	13,06 €	8,90 € - 17,83 €	1.507 (91%)
<=30 m ²	1 (1,5%)	15,67 €	-	1.121 (67,7%)
>30 - 60 m ²	17 (26,1%)	14,04 €	7,35 € - 21,67 €	1.218 (73,5%)
>60 - 90 m ²	18 (27,7%)	12,96 €	9,23 € - 19,12 €	1.268 (76,6%)
>90 - 120 m ²	16 (24,6%)	12,69 €	8,90 € - 15,23 €	1.147 (69,3%)

Abbildung 16: Geoport Miet-Auswertung für die durchschnittlichen Kaltmieten in March

Ein qualifizierter Mietspiegel, wie er zur eigentlichen Ermittlung von Mieten herangezogen werden kann, liegt weder seitens der Gemeinde March noch durch den zuständigen Gutachterausschuss vor. Aus diesem Grund erfolgt die Ableitung der marktüblichen Miete auf Basis der genannten Angebotsdaten.

Streuungsintervall und Perzentile: Gemeinde March					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	9,13 €	11,60 €	13,16 €	14,55 €	16,72 €
Wohnungen	8,90 €	11,28 €	12,90 €	14,90 €	17,83 €
<=30 m ²	15,67 €	15,67 €	15,67 €	15,67 €	15,67 €
>30 - 60 m ²	7,35 €	12,44 €	14,66 €	15,13 €	21,67 €
>60 - 90 m ²	9,23 €	10,71 €	12,26 €	14,43 €	19,12 €
>90 - 120 m ²	8,90 €	11,65 €	12,38 €	14,44 €	15,23 €

Abbildung 17: Geoport Miet-Auswertung der Streuungsintervalle für die Kaltmieten in March

Die ausgewerteten Mietdaten aus dem Geoport-Bericht sind nach Streuungsintervallen und Perzentilen gegliedert. Für Wohnungen mit einer Größe zwischen 90² bis 120 m² – wie sie auf das Bewertungsobjekt zutreffen – liegt die monatliche Kaltmiete im unteren Quartil (25% Perzentil) bei 11,65 €/m².

Da bereits im Rahmen des Vergleichswertverfahrens dieses Quartils (25%) als Orientierung herangezogen wurde, wird auch für die Ableitung der marktüblichen Miete dieser Wert als sachgerecht angesehen. Berücksichtigt wurden hierbei insbesondere das fortgeschrittene Gebäudealter sowie der fehlende Zutritt zum Inneren des

Gebäudes im Rahmen der Ortsbesichtigung, was eine vorsichtige Einschätzung erforderlich macht.

Da jedoch auch der Perzentilwert der Wohnungen zwischen 60 bis 90 m² nicht ganz abwegig erscheint, wird die anzusetzende Kaltmiete sachverständig auf einen Zwischenwert von 11,20 € angesetzt.

Zur Wohnung gehört eine nicht überdachter Stellplatz auf dem Grundstück. Bei den herangezogenen Datenquellen IS24, Geoport sowie dem IVD liegen keine marktüblichen Vergleichsmieten oder Garagenmietpreise für den Standort March bzw. Ortsteil Buchheim vor. Für die Bewertung wurde daher ein monatlicher Mietansatz in Höhe von 25 € sachverständig angesetzt.

Der Stellplatz wird als separat vermietbar und funktional der Wohnung zugeordnet gewertet.

Daraus resultieren folgende marktüblich erzielbaren Erträge:

Marktüblicher Rohertrag	Fläche m ²	€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Eigentumswohnung	97,04	11,20	1.086,85	13.042,18
Gebäuderohrertrag			1.086,85	13.042,18
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.		
Pkw-Außenstellplatz	1,00	25,00	25,00	300,00
Summe marktüblicher Rohertrag pro Monat			1.111,85	
Marktüblicher Rohertrag pro Jahr (1.111,85 € x 12)				13.342,18

Die ermittelten Marktmieten bilden die Grundlage für die Berechnung des Rohertrags im Rahmen des Ertragswertverfahren.

8.1.2 Tatsächliche Mieterträge

Gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV sind bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, sofern diese nachhaltig erzielbar und marktüblich sind.

Für die zu bewertende Wohnung liegen jedoch keine Mietverträge oder sonstige Nachweise über aktuelle Mieteinnahmen vor. Zudem besteht der begründete Verdacht, dass die Wohnung eigengenutzt wird und somit nicht vermietet ist. Aus diesem Grund kann im Rahmen dieses Kapitels keine Aussage zu den tatsächlichen Mieterträgen getroffen werden.

8.1.3 Angaben über mietvertragliche Bindungen

Zum Bewertungsstichtag liegen keine Informationen über bestehende Mietverträge oder anderweitige mietvertragliche Bindungen für die zu bewertende Wohnung vor.

Daher bleibt dieser Punkt bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da keine relevanten oder belegbaren Bindungen bekannt sind.

8.2 Darstellung des Reinertrags

8.2.1 Bewirtschaftungskosten

Gemäß den Vorgaben des § 32 ImmoWertV wird bei der Berechnung der Bewirtschaftungskosten ein modellbasierter Ansatz angewandt. Dieser orientiert sich an den durchschnittlichen Marktwerten für vergleichbare Objekte und berücksichtigt die üblichen Aufwendungen für den Betrieb und die Instandhaltung von Wohngebäuden.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich dabei aus den folgenden Kostenarten zusammen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die Ermittlung dieser Kosten erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV und unter Beachtung der objektspezifischen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts. Die folgenden Berechnungen basieren auf diesen Vorgaben und dienen als Grundlage für die Ableitung des Reinertrags im Rahmen der Ertragswertermittlung.

Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt. Da die in der ImmoWertV 2021 aufgeführten Kosten auf dem Preisniveau von 2020 basieren, ist eine Anpassung auf den Bewertungsstichtag im Mai 2025 erforderlich, um die aktuellen Marktverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Die Anpassung erfolgt durch die Umrechnung der Kostenansätze anhand des Verbraucherpreisindex (VPI). Hierbei wird die prozentuale Preissteigerung zwischen dem letzten Stand der ImmoWertV (01. Januar 2021) und dem Bewertungsstichtag im Jahr 2025 berücksichtigt, um die Bewirtschaftungskosten an die gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnisse anzupassen.

Berechnung des Indexfaktors für die Bewirtschaftungsko.	Index	Faktor
Indexwert April 2025	121,7	
Indexwert Nov. 2020	99,7	
Indexfaktor (Index April 2025 ÷ Index Nov. 2020)		1,22066199

Die Umrechnung führt zu folgenden neu indexierten Bewirtschaftungskosten:

Indexierung der jährl. Bewirtschaftungsko.	Werte 2021	Faktor	Werte 2025 rd.
<u>Verwaltungskosten</u>			
Eigentumswohnungen je Wohnung	357,00	1,22066199	436,00
Garagen- oder Einstellplatz	39,00	1,22066199	48,00
<u>Instandhaltungskosten</u>			
jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	11,70	1,22066199	14,30
jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	88,00	1,22066199	107,40

Daraus ergeben sich folgende Bewirtschaftungskosten (BWK):

Bewirtschaftungskosten Eigentumswohnung			
Verwaltungskosten	RoE €	% v. RoE	€/Jahr
Wohneinheiten	1	436,00	436,00
Pkw-Stellplätze	1	48,00	48,00
Verwaltungskosten insgesamt			484,00

Instandhaltungskosten	Fläche m ²	€/m ²	€/Jahr
Wohnfläche	97,04	14,30	1.387,67
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.	
Pkw-Stellplätze	1,00	107,40	107,40
Instandhaltungskosten insgesamt			1.495,07

Mietausfallwagnis	RoE €	% v. RoE	€/Jahr
Wohnnutzung	13.342,18	2,00%	266,84
in Prozent des Rohertrags	13.342,18	2,00%	266,84

Zusammenfassend ergeben sich somit folgende Bewirtschaftungskosten:

Zusammenfassung Bewirtschaftungsko.	RoE in €	% v. RoE	€/Jahr
Verwaltungskosten	13.342,18	3,63%	484,00
Instandhaltungskosten	13.342,18	11,21%	1.495,07
Mietausfallwagnis	13.342,18	2,00%	266,84
Bewirtschaftungskosten insgesamt	13.342,18	16,83%	2.245,91

8.2.2 Ermittlung des Reinertrags

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, der durch die monatlichen Mieteinnahmen bestimmt wird, abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Diese setzen sich aus den Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Mietausfallkosten zusammen.

Der ermittelte Reinertrag wird auf das Jahr hochgerechnet und bildet die Bemessungsgrundlage für die weitere Berechnung im Rahmen des Ertragswertverfahrens.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	Betrag €
Jahresrohertrag	13.342,18
Abzgl. Bewirtschaftungskosten	2.245,91
Reinertrag (RE)	11.096,27

8.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

8.3.1 Liegenschaftszinssatz / Bodenwertverzinsung

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die Verzinsung, die ein Kapitalanleger unter Berücksichtigung des Risikoprofils für die Investition in eine Immobilie erwartet. Er setzt sich aus verschiedenen Faktoren zusammen, darunter die Marktrendite, das Risikoprofil des Objekts sowie die Lage- und Nutzungsart der Immobilie. Der Liegenschaftszinssatz spiegelt somit das Verhältnis zwischen dem Ertragswert und dem Kapitalwert einer Immobilie wider und dient dazu, die Ertragskraft des Bewertungsobjekts zu bewerten.

Für das zu bewertende Objekt Hinterhöfen 9 in March-Buchheim liegen durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss keine abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen vor. Auch ein spezielles Bewertungsmodell für das Ertragswertverfahren wurde vom Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau nicht zur Verfügung gestellt.

Mangels amtlicher Ableitung wurde auf die Liegenschaftszinssatz-Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland (IVD) zurückgegriffen. Dort wird für Eigentumswohnungen eine Zinsspanne von 1,5 % bis 4,5 % angegeben, abhängig von Lage, Objektqualität, Restnutzungsdauer und Vermietungsrisiko.

Das zu bewertende Objekt weist aufgrund seiner Lage (Nähe zu Freiburg) und der durchschnittlichen Wohnungsgröße ein grundsätzlich als gesichert einzustufendes Vermietungsrisiko auf. Mögliche Mängel können zwar, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bewertet werden. Diese werden jedoch mit dem Risikoabschlag am Schluss des Gutachtens berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen und dem überschaubaren Risiko der Vermietbarkeit wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig auf 1,75 % festgelegt. Dies ergibt folgende Bodenwertverzinsung und Gebäudeanteil am Reinertrag:

Ermittlung der Bodenwertverzinsung	Bodenwert	LSZ in %	
Abzgl. Bodenwertverzinsung bebau. Teilfläche	55.000,00	1,75	962,50
Jährlicher Gebäudeertragsanteil (GEA)			10.133,77

8.3.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für Eigentumswohnungen wird gemäß ImmoWertV, Teil 5, Anlage 1 auf 80 Jahre angesetzt. Dieser Zeitraum beschreibt die übliche Lebensdauer eines Gebäudes unter normalen Nutzungs- und Erhaltungsbedingungen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird anhand der aktuellen Objektsituation und der Marktbedingungen beurteilt.

Das zu bewertende Gebäude wurde im Jahr 1976 fertiggestellt. In den letzten rund 30 Jahren wurden Modernisierungen an den Fenstern und den Eingangstüren, sowie dem Heizungssystem (2012) vorgenommen. Genauere Angaben zu Modernisierungsjahr der Außentür und Fenster, sowie Umfang liegen leider nicht vor.

Nach den Vorgaben der ImmoWertV, Teil 5, Anlage 2, Punkt 1, werden dafür sachverständig vier Modernisierungspunkte angesetzt werden. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf die technische Lebensdauer des Gebäudes aus.

Daher wird die Restnutzungsdauer des Gebäudes nicht mit dem Regelwert von 31 Jahren, sondern anhand der Modernisierungsformel der ImmoWertV Anlage 2 mit 34 Jahren angesetzt.

Diese Einschätzung bildet die Grundlage für die Ertragswertermittlung und berücksichtigt die substanzerhaltenden Maßnahmen.

8.4 Bestimmung des Ertragswerts

Das folgende Kalkulationsschema dient der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Bewertungsobjekts Hinterhöfen 9 in March-Buchheim. Grundlage der Berechnung ist das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß den Vorgaben des §27ff ImmoWertV.

Dabei wird der Reinertrag aus den marktüblichen Kaltmieten abgeleitet, die zuvor auf ihre Marktüblichkeit geprüft wurden. Anschließend erfolgt die Kapitalisierung des Reinertrags unter Berücksichtigung der festgelegten Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes.

Das Kalkulationsschema zeigt die einzelnen Rechenschritte transparent auf und liefert die Grundlage für die Plausibilisierung sowie die abschließende Ableitung des Ertragswertes.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts			Betrag €
Jahresrohertrag			13.342,18
Abzgl. Bewirtschaftungskosten			2.245,91
Reinertrag (RE)			11.096,27
Ermittlung der Bodenwertverzinsung		Bodenwert	LSZ in %
Abzgl. Bodenwertverzinsung bebau. Teilfläche		55.000,00	1,75
Jährlicher Gebäudeertragsanteil (GEA)			10.133,77
Kapitalisierung des jährlichen Gebäudeertragsanteils		GEA	RBF
Gebäudewert		10.133,77	25,4624
Zzgl. Bodenwert			55.000,00
Vorläufiger Ertragswert			313.030,11
Vorläufiger Ertragswert rd.			310.000,00

Der Rentenbarwertfaktor auch Vervielfältiger oder Maklerfaktor genannt stellt den Kapitalisierungsfaktor dar, mit dem der Reinertrag über die Restnutzungsdauer (34 Jahre) des Objekts abgezinst wird. Er ergibt sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer und beschreibt den Barwert der zukünftigen Einnahmen, die das Objekt während seiner verbleibenden Nutzungszeit erwirtschaftet.

Ein hoher Rentenbarwertfaktor deutet auf eine niedrigere Verzinsung und längere Nutzungsdauer hin, während ein niedriger Faktor auf ein höheres Risiko und eine kürzere Lebensdauer hinweist.

Für den nicht überdachten Stellplatz ergeben sich folgende Werte:

Basisdaten zur Barwertermittlung Stellplatzgrundstück	Betrag €
Jahresrohertrag (25,00 €/SP x 1 SP x 12 Mon.)	300,00
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	1,75%
Rentenbarwertfakt. unendliche Rente (1 ÷ LSZ)	57,142857
Kapitalisierter Jahresrohertrag (300,00 €/Jahr x 34)	17.142,86
Barwert Stellplatzgrundstück rd.	17.000,00

Der Barwert des Stellplatzes wird hier im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren separat ausgewiesen, da er im Zuge des Vergleichswertverfahrens bereits in den Kaufpreisen der abgefragten Marktdaten mitinbegriffen war.

Im weiteren Verlauf der Berechnung erfolgt, wie bereits beim Vergleichswertverfahren erwähnt, kein zusätzlicher Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG).

Ermittlung des Ertragswerts	Betrag €
Vorläufiger Ertragswert rd.	310.000,00
Barwert Stellplatzgrundstück	17.000,00
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00
Ertragswert Eigentumswohnung	327.000,00
Ertragswert Eigentumswohnung rd.	327.000,00

Daraus ergibt sich für das zu bewertende Objekt folgender Ertragswert als Grundlage für die Verkehrswertermittlung:

327.000,00 €.

9. Bewertung des Erbbaurechts

Beim vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungserbbaurecht, das dem Berechtigten gemäß § 1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) das dingliche Recht einräumt, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Der Erbbauberechtigte ist dabei wirtschaftlich einem Eigentümer gleichgestellt, der Grundstückswert verbleibt jedoch beim Grundstückseigentümer.

Als Gegenleistung schuldet der Erbbauberechtigte einen Erbbauzins, der als wiederkehrende Leistung nach § 9 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) vereinbart und dinglich gesichert ist. Der Verkehrswert eines Erbbaurechts unterscheidet sich daher regelmäßig vom Wert eines vollwertigen Wohnungseigentums, da der Erbbauzins als Belastung wertmindernd wirkt.

Die Bewertung des Erbbaurechts ist erforderlich, um den Verkehrswert der zu bewertenden Wohneinheit zutreffend abzubilden. Maßgeblich ist hierbei gemäß § 2 Abs. 1 ImmoWertV die Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten. Neben der wirtschaftlichen Belastung durch den Erbbauzins ist auch die begrenzte Restlaufzeit des Erbbaurechts zu berücksichtigen, da das Recht mit Ablauf der vereinbarten Dauer endet und das Bauwerk gemäß § 27 Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) grundsätzlich an den Grundstückseigentümer zurückfällt.

9.1 Daten zum Erbbaurecht

Nach den §§ 48 ff. ImmoWertV ist die Ermittlung des Verkehrswerts von Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken grundsätzlich vorrangig im Vergleichswertverfahren vorzunehmen. Da jedoch für Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke in der Praxis nur wenige bis keine belastbaren Vergleichspreise vorliegen, ist ein Rückgriff auf das Vergleichswertverfahren hier nicht möglich.

Aus diesem Grund wird die Bewertung nach der in § 50 ImmoWertV vorgesehenen finanzmathematischen Methode durchgeführt. Dieser Ansatz ermöglicht es, sowohl den Wert des Erbbaurechts als auch den Wert des Erbbaugrundstücks auf Basis der vertraglichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen rechnerisch herzuleiten.

Hierfür werden nachfolgend die bewertungsrelevanten Parameter des Erbbaurechts dargestellt.

Basisdaten zur Ermittlung des Erbbaurechts

Wertermittlungstichtag	27.05.2025
Vertragsbeginn Erbbaurecht	01.06.1973
Laufzeit	99 Jahre
Vertragsende Erbbaurecht	01.06.2072
Restlaufzeit Erbbaurecht	47 Jahre
Restnutzungsdauer Eigentumswohnung	34 Jahre
Unbelasteter Bodenwert (BW)	55.000,00 €
Vertraglicher Erbbauzins p.a.	585,00 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	1,75 %
Abzinsungsfaktor 47 Jahre, 1,75%	0,4425 AF
Abzinsungsfaktor 34 Jahre, 1,75%	0,5544 AF
Rentenbarwertfaktor 47 Jahre, 1,75%	31,8589 RBF
Rentenbarwertfaktor 34 Jahre, 1,75%	25,4624
Reinertrag (RE) p.a.	11.096,27 €

Die letzte Anpassung des Erbbauzinses erfolgte zum 01.01.2003. Mit Schreiben vom 24.11.2023 teilte der Erbbaurechtsgeber dem Erbbauberechtigten mit, dass der Erbbauzins gemäß den vertraglichen Regelungen ab dem 01.01.2024 auf 585 € jährlich angepasst werden soll.

Grundlage für die Anpassung ist die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Regelung, wonach der Erbbauzins nach Maßgabe des Verbraucherpreisindex sowie des Einkommensindex überprüft wird. Maßgeblich ist hierbei das arithmetische Mittel der beiden Indizes.

Darüber hinaus ist in § 2 Abs. 3a des Erbbaurechtsvertrags bestimmt, dass eine Anpassung des Erbbauzinses dann vorzunehmen ist, wenn sich der gemeine Verkehrswert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks um mindestens 25 % gegenüber dem Wert zum Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsfestsetzung verändert hat.

Der Erbbaurechtsgeber errechnete auf dieser Grundlage eine mögliche Erhöhung des Erbbauzinses auf 635,01 € jährlich. Tatsächlich wurde jedoch nur eine Teilsteigerung von 80 % angestrebt, sodass eine Erhöhung um 200 € auf den neuen Betrag von 585 € vorgeschlagen wurde.

Auch wenn der Erbbauberechtigte dieser Anpassung bislang nicht zugestimmt hat, ist für einen potenziellen Erwerber im Rahmen einer Zwangsversteigerung davon auszugehen, dass zukünftig ein jährlicher Erbbauzins von 585 € maßgeblich sein wird.

9.2 Ermittlung Bodenwertanteil Erbbaurecht

In diesem Abschnitt wird der Bodenwertanteil des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ermittelt. Die Bestimmung des Bodenwerts ist erforderlich, um den Wert des Erbbaurechts im Rahmen der finanzmathematischen Methode sachgerecht ableiten zu können. Der Bodenwertanteil dient dabei als Rechengröße für die Ermittlung des Kapitalwerts des Erbbauzinses sowie für die spätere Abgrenzung zwischen Erbbaurechtswert und Erbbaugrundstückswert.

Berechnung Bodenwertanteil des Erbbaurechts			Betrag €
Angemessener Erbbauzins			962,50
Vertraglicher Erbbauzins p.a.			585,00
Zinsvorteil des Erbbauberechtigten (ZV)			377,50
	ZV	RBF	
Barwert des Zinsvorteils	377,50	31,8589	12.026,73
Bodenwertanteil des Erbbaurechts rd.			12.000,00

9.3 Wertermittlung des Erbbaurechts

Für die Ermittlung des Verkehrswerts des Erbbaurechts wird das Bewertungsobjekt im Rahmen der finanzmathematischen Methode betrachtet. Ausgangspunkt ist dabei der Reinertrag des Grundstücks, von dem die Bodenwertverzinsung in Abzug gebracht wird. Auf diese Weise ergibt sich der Gebäudeertragsanteil am Jahresreinertrag.

Der so ermittelte Gebäudeertragsanteil wird über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 34 Jahren mit dem maßgeblichen Liegenschaftszinssatz von 1,75 % kapitalisiert. Daraus resultiert der Gebäudeertragswert, der den Wertbeitrag des Bauwerks für die Dauer seiner wirtschaftlichen Nutzung abbildet.

Ein zu entschädigender Anteil des Gebäudes nach Ablauf des Erbbaurechts ist nicht anzusetzen. Hintergrund ist, dass die Restnutzungsdauer des Gebäudes vor dem Ablauf der Erbbaurechtslaufzeit endet, sodass am Ende des Erbbaurechts kein gemeiner Gebäudewert mehr vorhanden ist.

Die nachfolgende Berechnung stellt die Herleitung des Ertragswertes im Rahmen der Wertermittlung des Erbbaurechts dar.

Berechnung Ertragswert des Erbbaurechts			Betrag €
Reinertrag (RE) p.a.			11.096,27
Abzgl. Bodenwertverzinsung (BW * LSZ)			962,50
Gebäudeertragsanteil (GEA)			10.133,77
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	10.133,77	25,4624	258.030,11
Ertragswert Stellplatz (RoE x RBF)	300,00	31,8589	9.557,67
Zu entschäd. Anteil Grundstückseigentümer			0,00
Zzgl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts			12.000,00
Ertragswert des Erbbaurechts			279.587,78
Ertragswert des Erbbaurechts rd.			280.000,00

9.4 Wertermittlung des erbbaurechtbelasteten Grundstücks

In diesem Abschnitt wird der Verkehrswert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ermittelt. Die Berechnung erfolgt nach der finanzmathematischen Methode gemäß § 50 ImmoWertV.

Ausgangspunkt ist der Bodenwert des Grundstücks, der zum Wertermittlungstichtag 55.000 € beträgt. Dieser Wert wird über die verbleibende Restlaufzeit des Erbbaurechts mit dem maßgeblichen Liegenschaftszinssatz abgezinst, sodass sich der Bodenbarwert ergibt.

Hinzu kommt der Kapitalwert des Erbbauzinses, der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert wird. Die Summe aus Bodenbarwert und kapitalisiertem Erbbauzins stellt den finanzmathematisch ermittelten Wert des erbbaurechtbelasteten Grundstücks dar.

Besondere Vertragsregelungen, die zu Zu- oder Abschlägen führen würden, liegen nicht vor. Ebenso entfällt ein nicht zu entschädigender Anteil des Grundstückseigentümers, da – wie bereits in Kapitel 9.3 erläutert – die Restnutzungsdauer des Gebäudes kürzer ist als die Restlaufzeit des Erbbaurechts und am Vertragsende daher kein Gebäudewert mehr zu entschädigen ist.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Wertermittlung des erbbaubelasteten Grundstücks			Betrag €
	BW	AF	
Bodenbarwert (BBW=BW x AF)	55.000,00	0,4425	24.335,77
	EBZv	RBF	
zzgl. Barwert erzielb. Erbbauzins (EBZ x RBF)	585,00	31,8589	18.637,46
Finanzmath. Wert (FW) des belast. Grundst.			42.973,22
Zu/-Abschläge besonde. Vertragsregelungen			0,00
Nicht zu entschäd. Anteil Grundstückseigen.			0,00
Verkehrswert des erbbaurechtbel. Grundstücks			42.973,22
Verkehrswert des erbbaurechtbel. Grundstücks rd.			43.000,00

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

10. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie wird gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch) definiert als:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert beschreibt somit den objektiv ermittelten Marktwert einer Immobilie, der sich aus einer sachverständigen Bewertung ergibt. Grundlage dafür sind die am Bewertungsstichtag bestehenden Marktverhältnisse, wobei spekulative Entwicklungen oder persönliche Interessen des Verkäufers oder Käufers außer Acht gelassen werden.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts werden die gesetzlich anerkannten Verfahren der ImmoWertV 2021 angewendet. Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens. Der ermittelte Ertragswert diene zusätzlich zur Plausibilisierung des Ergebnisses.

Der Verkehrswert bildet die Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts ab und liefert eine belastbare Basis für Kaufpreisverhandlungen, Finanzierungsentscheidungen oder steuerliche Zwecke.

10.1 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert des erbbaubelasteten Bewertungsobjekts in der Hinterhöfen 9 wird aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung besteht ein erhöhtes Risiko, dass der tatsächliche Zustand der Wohnung von den üblichen marktüblichen Annahmen abweicht. Insbesondere können verdeckte Mängel oder ein erhöhter Instandhaltungsbedarf nicht ausgeschlossen werden. Zur Berücksichtigung dieses Unsicherheitsfaktors wird ein Risikoabschlag von 15 % auf den ermittelten Vergleichswert vorgenommen.

Mit den Werten aus dem vorangegangenen Kapitel ergibt sich folgende Rechnung.

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert	Betrag €
Ertragswert des Erbbaurechts rd.	280.000,00
zzgl. Verkehrswert des erbbaurechtbel. Grundstücks rd.	43.000,00
Vorläufiger Verkehrswert	323.000,00
zzgl. Marktanpassung	0,00
abzgl. Risikoabschlag 15%	48.450,00
Verkehrswert	274.550,00
Verkehrswert rd.	275.000,00

Die Wahl des Vergleichswertverfahrens als maßgebliches Verfahren basiert auf der Marktnähe des Verfahrens durch Vergleich mit tatsächlichen Verkaufspreisen. Die herangezogenen Kauffälle stammen alle aus der Gemarkung March, einschließlich aller Ortsteile. Aufgrund der räumlichen Nähe und der strukturellen Vergleichbarkeit der Lagen kann eine ausreichende Marktnähe der ermittelten Vergleichspreise angenommen werden. Das Verfahren wird daher als verkehrswertbestimmend angesetzt.

Der im Rahmen des Ertragswertverfahrens ermittelte Ertragswert diene zur Plausibilisierung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren. Er bestätigt die Nachvollziehbarkeit und Marktkonformität des festgesetzten Verkehrswerts, wobei der höhere Sachwert insbesondere die Substanz des Gebäudes widerspiegelt.

Aufgrund der wirtschaftlichen Ausrichtung des Objekts und des Fokus auf die Mieterträge, sowie die Berücksichtigung des Erbbaurechts, wird der erbbaubelastete Ertragswert als entscheidungsrelevant angesehen und bildet die Basis für die Ableitung des Verkehrswerts, der wie folgt festgesetzt wird:

275.000,00 €.

(zwei-hundert-fünf-und-siebzig-tausend-Euro)

Der Unterzeichner versichert, dass er das vorstehende Gutachten parteilos, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, selbst von ihm unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt hat.

Elzach, den 03.09.2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Koslowski", written over a horizontal line.

Marcel Koslowski

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

Ergänzende Anlagen

Fotodokumentation mit Bildunterschriften



Abbildung 18: Seiten- und Rückansicht der Süd- und Ostseite



Abbildung 19: Seiten- und Frontansicht mit Stück vom Garten



Abbildung 20: Haupteingang Nordseite



Abbildung 21: Stellplätze rechts des Haupteingangs



Abbildung 22: Stellplätze links des Haupteingangs



Abbildung 23: Ansicht auf die Garagen



Abbildung 24: Front- und Seitenansicht mit Garagen



Abbildung 25: Seiten- und Frontansicht auf die darüberliegende Wohnung



Abbildung 26: Frontansicht auf linke Haushälfte Hinterhöfen 9



Abbildung 27: Frontansicht auf rechte Haushälfte Hinterhöfen 9



Abbildung 28: Seitenansicht auf Grünflächen



Abbildung 29: Ansicht auf nachträglich errichtete Dachgauben



Abbildung 30: Front- und Seitenansicht



Abbildung 31: Ansicht auf Dacheindeckung und Dachverkleidung