

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



## Bianca Metzger

Von der IHK Frankfurt am Main  
ö.b.u.v. Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Architektur  
Immobilienökonom (ebs)  
svbmetzger@t-online.de

# GUTACHTEN

## Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Freiburg**

**Beschluss:**

**792 K 50/25**

**Ort:**

**79423 Heitersheim**

**Straße:**

**Danzigerstraße 8**

**Objektart:**

**Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden**

**Verkehrswert:**

**475.000 €**

**Wertermittlungsstichtag:**

**04. September 2025**

**Qualitätsstichtag:**

**04. September 2025**

**Gutachtenerstattungsstichtag:**

**10. Oktober 2025**

**Fertigung:**

**Nr. 1/2**

## Inhaltsübersicht

	Beschreibung	Seite
	Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	3
1.	Grundlagen der Wertermittlung	4-6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7
3.	Beschreibung des Grundstücks	8-18
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	19-28
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29-30
6.	Preise und Trends auf dem Immobilienmarkt	31-33
7.	Ermittlung des Bodenwerts	34-37
8.	Ermittlung des Sachwerts	38-45
9.	Ermittlung des Ertragswerts	46-49
10.	Abschließende Beurteilung	50
11.	Verkehrswert	51

## Auflagen

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

## Anmerkung für das Gericht

- Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- Es gibt keinen Verwalter
- Mieter sind nicht vorhanden
- Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der GEG liegt nicht vor

## Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

Eigentümer/in  
Grundbuchauszug vom 23.04.2025  
Amtsgericht Emmendingen  
Grundbuch von Heitersheim

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1		3486/26	580,00 m <sup>2</sup>

### Grundstückskennzahlen

Flst. Nr.	Hauptfläche: m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup>	+ Nebenfläche 1: m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup>	+ Nebenfläche 2: m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup>	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
3486/26	580	436,47		Ja	253.152 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch  
davon zu bewerten

580,00 m<sup>2</sup>  
580,00 m<sup>2</sup>

### Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohnhaus	1954	80 Jahre	48 Jahre	192,00 m <sup>2</sup> BGF
Nebengebäude	1954	80 Jahre	26 Jahre	1,00 Stk.

### Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:
	110 m <sup>2</sup>
<b>Verfahrenswerte</b>	Bodenwert 253.152 EUR
	Sachwert 475.070 EUR
	Ertragswert 467.070 EUR

**Verkehrswert gemäß § 194 BauGB**      **Ableitung vom Sachwert**      **475.000 EUR**

Vergleichsparameter	WNFI.	4.320 EUR/m <sup>2</sup>
	x-fache Jahresmiete	28,50
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	3,51 %
	Nettorendite (ReE/x)	2,96 %

Mietfläche	Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	0 m <sup>2</sup>
	Σ	110 m <sup>2</sup>

Ertrag	Jahresrohertrag	16.680 EUR
	Jahresreinertrag	14.074 EUR

Liegenschaftszinssatz	Wohnen	2,50 %
-----------------------	--------	--------

Bewirtschaftungskosten	Wohnen	15,62 %
------------------------	--------	---------

## 1. Grundlagen der Wertermittlung

### 1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

1.1.1 Das Amtsgericht beauftragte mich mit Beschluss 792 K 50/25 vom 14.08.2025 zur Erstellung dieses Gutachtens.

1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln.

1.1.3 Zweck dieses Gutachtens ist die Feststellung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung.

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, auf die sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht ist der 04.09.2025.

### 1.2 Wesentliche rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

**DIN 277:** DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

**WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

**II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

**GAV:** Verordnung der Landesregierung von Baden Württemberg über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung)

### 1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Liegenschaftskarte M. 1:500
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Stadt Heitersheim
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Stadt Heitersheim – Boris BW
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Stadt Heitersheim
- 1.3.5 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.6 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.7 OnGeo GmbH Vergleichsmieten- und Preise für Wohnimmobilien
- 1.3.8 Marktentwicklung Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.9 Riwis Standortreport Valuation Wohnen, Heitersheim (Riwis – Bulwingesa.de)
- 1.3.10 Preisindex für Wohnimmobilien
- 1.3.11 Vergleichsobjekte vdpResearch
- 1.3.12 Zürs Hochwassergefährdung onGeo GmbH
- 1.3.13 Wohnlageanalyse onGeo GmbH
- 1.3.14 Stadtplan 1:10.000 onGeo GmbH
- 1.3.15 VDP-Index, 2. Quartal 2025
- 1.3.16 Kopie des Grundbuchs Blatt Nr. 1911
- 1.3.17 Grundsteuerermittlung des Finanzamtes zum 01.01.1974

### 1.4 Wesentliche Literatur

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

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

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

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

## **1.5 Voraussetzung der Wertermittlung**

1.5.1 Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

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

1.5.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel erfolgte nicht.

1.5.4 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstücks mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

1.5.5 Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in dieser Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder auf Vermutungen beruhen.

1.5.6 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der-gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch die Sachverständige.

1.5.7 Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

1.5.8 Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

## **1.6 Ortstermin**

Am 04.09.2025 ab ca. 15:30 Uhr fand die Ortsbesichtigung in Anwesenheit des Schuldners statt.

Von immoportal.de  
Weitergabe an Dritte

## 2. Gegenstand der Wertermittlung

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

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 23.04.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>
	1911	1	Heitersheim		3486/26	580,00

Gesamtfläche 580,00 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten: 580,00 m<sup>2</sup>**

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

- 1.
- 2.

### 2.2 Zweite Abteilung Keine wertrelevanten Eintragungen

### 2.3 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadtverwaltung Heitersheim vom 08.09.2025, sind auf dem zu bewertenden Grundstück **keine** Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

### 2.4 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Zu öffentlich rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

### 2.5 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Keine. Das Gebäude wurde zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

### 3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

#### 3.1 City Basics

Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Breisgau-Hochschwarzwaldkreis
Regierungsbezirk	Freiburg, Regierungsbezirk
Einwohner	272.194 (6.495)
Fläche	1.378,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	198 EW/km <sup>2</sup>
PLZ-Bereich	79423
Gemeindeschlüssel	08315050

Veröffentlichungsjahr: 2024  
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	8.496.058 €
Arbeitslosenquote (2)	3,40 %
Erwerbstätige (3)	107.000

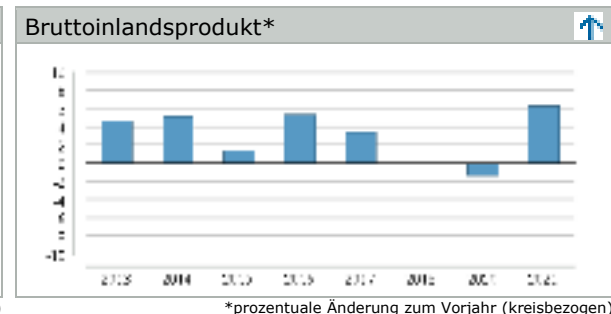
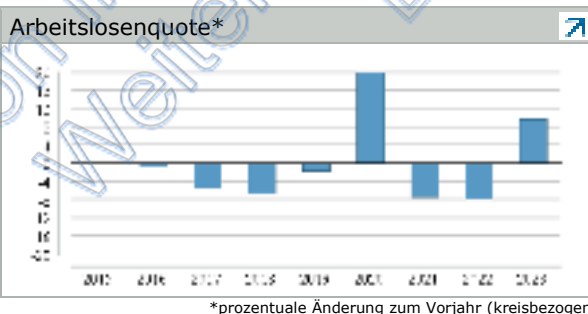
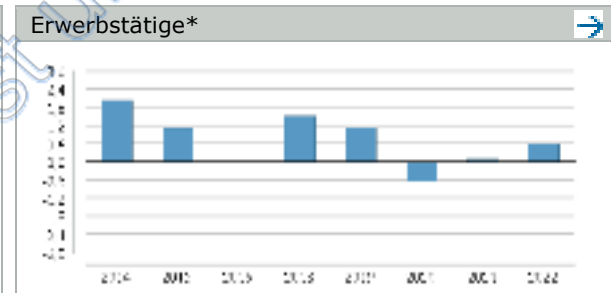
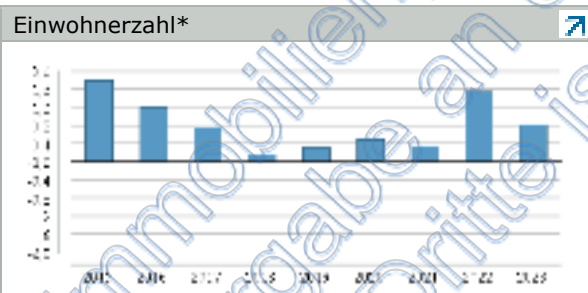
Veröffentlichungsjahr: 2024  
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



Vorimmobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende



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

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende  
Stand: 2025

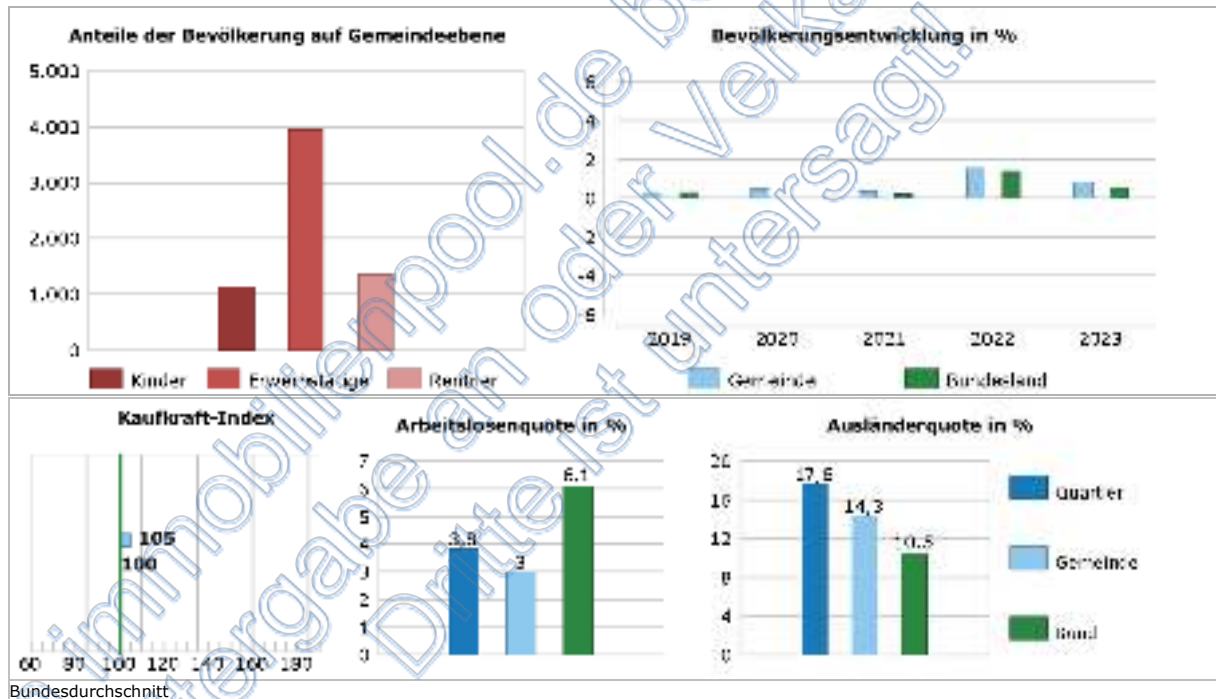
### 3.2 Makrolage

#### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Breisgau-Hochschwarzwald
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (150,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Heitersheim, Stadt (0,6 km)

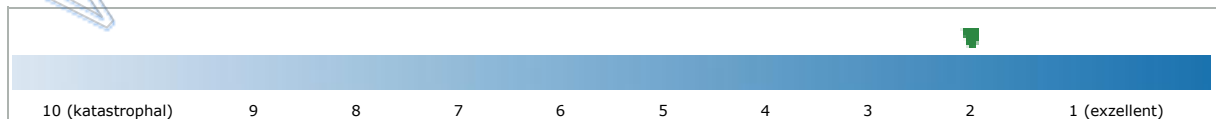
#### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	6.436	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.561
Haushalte (Gemeinde)	2.864	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.369



#### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

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



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

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

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

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

### 3.2.1 Beschreibung Makrolage

Die Stadt Heitersheim gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im Bundesland Baden-Württemberg. Heitersheim zählt 6.577 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 2.877 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,29 Personen beträgt. Heitersheim weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Heitersheim räumlich der Wohnungsmarktregion Freiburg im Breisgau zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Heitersheim auf 42 Personen. Damit weist Heitersheim im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.247 bzw. 760 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -30 bzw. 96 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 37,3% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 33,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 29,6% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 29,5% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 19,6% (Deutschland: 16,8%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 16,7% (Deutschland: 22,6%).

Heitersheim weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 2.786 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 943 Einfamilienhäuser und 1.843 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 33,8% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 20,8% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (19,7%) und 3 Räumen (18,3%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,64% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 103 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 3,9% oder 10.400 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 6,2% bzw. einer Zunahme von 8.198 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2025) in Heitersheim bei den EFH bei 5.044 EUR/m<sup>2</sup>, bei den ETW bei 6.100 EUR/m<sup>2</sup>. Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 14,8 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat bzw. 11,2 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald um 17,4% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 33,6%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 31,2% verändert.

### 3.3 Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Neue Reihenhäuser im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

#### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

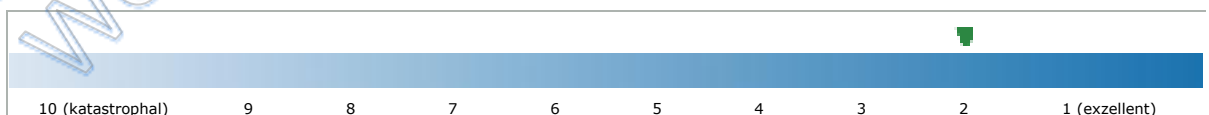
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hartheim/Heitersheim (5,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Heitersheim (0,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Freiburg (19,7 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Lahr (55 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Heitersheim Beiersdorfstraße (0,3 km)

#### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

	Allgemein Arzt	(0,7 km)
	Zahnarzt	(0,6 km)
	Krankenhaus	(5,1 km)
	Apotheke	(0,5 km)
	LEH Discounter	(0,3 km)
	EKZ	(10,5 km)
	Kindergarten	(0,2 km)
	Grundschule	(3,3 km)
	Realschule	(1,0 km)
	Hauptschule	(3,4 km)
	Gesamtschule	(18,4 km)
	Gymnasium	(5,3 km)
	Hochschule	(17,7 km)
	DB Bahnhof	(0,6 km)
	DB Bahnhof ICE	(19,7 km)

#### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

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



### 3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Danzigerstr. 8 in der Stadt Heitersheim handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPPE um eine gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine gute Lage für Büro-Immobilien (4,0 von 5,0) sowie eine gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPPE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,4 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist gut, es handelt sich um eine gute Lage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als sehr gut zu beurteilen (4,5 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich (2,9 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 875 m entfernt, der nächste Wald rund 1,8 km. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,5 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 300 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 675 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,5 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 5,9 km.

Der Standort ist leicht lärmbehaftet (Rating: 2,9 von 5,0). Der Bahnlärm ist insgesamt mit 60 - 64 Dezibel, bei Nacht mit 50 - 54 Dezibel zu beziffern.

### 3.4 Stadtstrukturdaten

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

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

### 3.5 Ortslage

Das zu bewertende Grundstück liegt westlich der Bundesstraße 3, als Reihengrundstück an der Straße "Danzigerstraße" einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

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

<b>Lagebeurteilung</b>	Die Wohnlage kann als gut eingestuft werden.
<b>Straßenzustand</b>	Die das Bewertungsobjekt umgebenden Straßen sind überwiegend ausgebaut und teilweise mit Gehwegen versehen.
<b>Zuwegung</b>	Zugang und Zufahrt zum Objekt erfolgen von der Straße "Danzigerstraße" aus.
<b>Versorgung</b>	Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung vorhanden. Elektrizitätsversorgung gegeben.
<b>Entsorgung</b>	Kanalanschluss
<b>Erschließungsbeiträge</b>	Das Grundstück ist straßenseitig erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind aufgrund der historischen Situation nicht zu erwarten. Weitere Nachforschungen wurden von der Sachverständigen nicht angestellt.
<b>Nachbarbebauung</b>	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauungen.

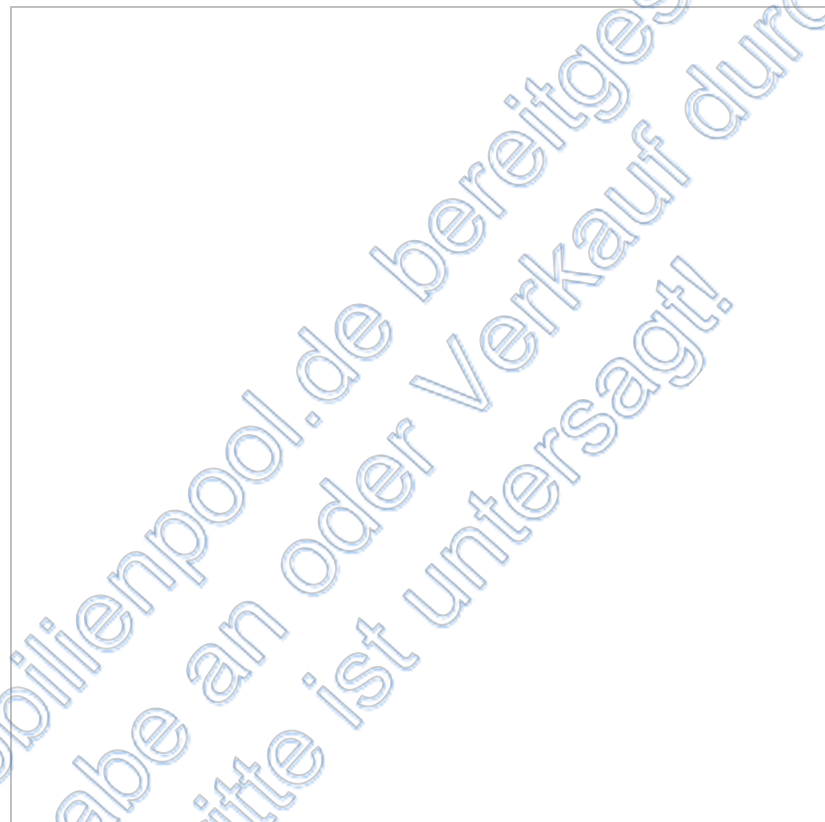
#### **Hochwassergefahren/ Überschwemmungsgebiet**

Gem. § 65 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg (WG) werden Überschwemmungsgebiete unter anderem als Gebiete definiert, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in der Hochwassergefahrenkarte dargestellt. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert. Unter anderem ist es in diesen Bereichen untersagt:

- Neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB auszuweisen
- Bauliche Anlagen nach dem §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB zu errichten bzw. zu erweitern.

Gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte befindet sich das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet mit geringer Gefährdung eines Hochwassers:

GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).



Gefährdungsklasse der Objektadresse



### **Baurecht**

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Mitteilung der Stadtverwaltung Heitersheim im Geltungsbereich des Bebauungsplans: "Zollmatten", Rechtskraft vom 15.09.1950.

### **Grundstückszuschnitt**

Langgezogene, nahezu rechteckige Form. Annähernd eben, annähernd horizontal.



### 3.5 Beschaffenheitsmerkmale

#### Ausnutzung

Das Grundstück ist baulich nicht voll ausgenutzt. Bauliche Erweiterungen wären möglich.

#### Größe

Flst. Nr. 3486/26: 580 m<sup>2</sup>  
Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis der Grundbücher entnommen.

#### Bodenbeschaffenheit

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

#### Überbauungen

Keine Überbauung der Grundstücksgrenzen ersichtlich.

#### Denkmalschutz

./.

#### 4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

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

##### 4.1 Gebäudekonzeption

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte sowie Nebengebäuden im rückwärtigen Grundstücksteil. Das aus der Ursprungsbauzeit um 1954 stammende Gebäude wurde zwischen 2011-2014 umfassend modernisiert. Auf Nachfrage, sowohl beim zuständigen Stadtbauamt, als auch beim Landratsamt Freiburg wurde mir mitgeteilt, dass keinerlei Bauakten über das Objekt vorliegen.



Ansicht von Norden-Westen



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Ansicht von Nord-Osten



Ansicht von Osten

#### 4.2

##### **Nutzung**

Das Wohnhaus wurde zum Wertermittlungsstichtag als Einfamilienhaus genutzt wie folgt:

##### **Kellergeschoss:**

Flur, ausgebautes Zimmer als Büro genutzt, 2 Kellerräume, Heizraum, Waschküche, Ausgang ins Freie.



Kellerräume



Kellerräume



Waschküche



Bürraum



Heizraum



Ausgang zum Garten

**Erdgeschoss:**

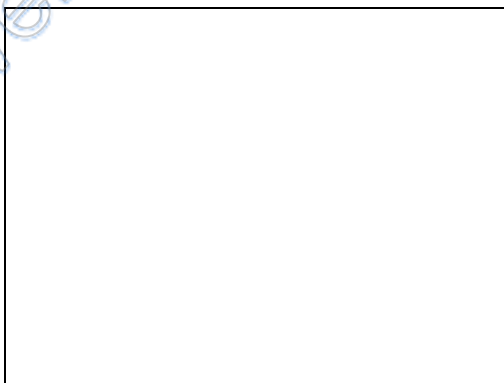
Flur, Gäste-WC, Küche, Wohn-/ Esszimmer, Gästezimmer



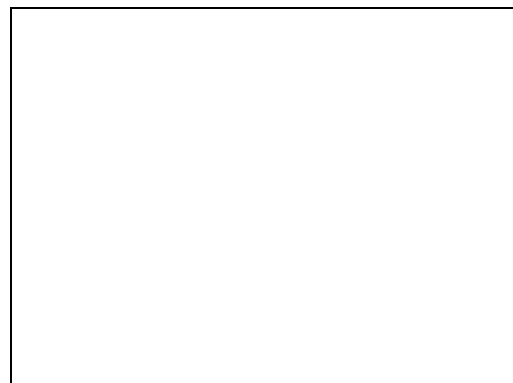
Flur



Küche



Essbereich



Wohnbereich

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



Gästezimmer



Göste-WC

**Dachgeschoss:**

Flur, zwei Kinderzimmer, Elternzimmer, Badezimmer, Auszugstreppe zum Dachspitz.



Elternzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer

Von immobilienpool.de beauftragt durch  
Weitergabe an oder Untersagung Dritte ist untersagt



Badezimmer



Badezimmer

**Baujahr**

ca. 1954

**Modernisierungen**

ca. 2011-2014 laut Auskunft:  
 Innenausbau. Sanitär, Elektro, Vollwärmeschutz, DG-  
 Ausbau etc. Schuppen neu verputzt. Drainage.

**Anzahl der Geschosse**

1 + DG

**Bauzahlen**

Es lagen keinerlei Berechnungen vor. Laut der, seitens der Gläubigerin zur Verfügung gestellten Grundsteuerberechnung aus 1974, beträgt die Wohnfläche ca. 102 m<sup>2</sup>.

Es existiert ein Makler-Exposee, in welchem eine Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup> angegeben wird. Eine Überprüfung anhand des Lageplans ergab eine Grundfläche des Gebäudes von ca. 8,00 \* 8,00 m = rd. 64 m<sup>2</sup>. Berücksichtigt man einen üblichen Abzug von ca. 20%, beträgt die Wohnfläche eben diese 2 \* 51 m<sup>2</sup> = 102 m<sup>2</sup>. Vermutlich ist in der Wohnflächenangabe von 125 m<sup>2</sup> der Kellerraum enthalten. Dieser ist jedoch laut LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg) nicht ausreichend belichtet und kann grundsätzlich nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet werden. Da bei einer Einfamilienhausnutzung jedoch nicht von einer dauerhaften Vermietung ausgegangen werden muss, können solche Räume auch als Hobbyräume definiert werden. Da kein Aufmaß erfolgte wird nachfolgend eine plausible Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup>, der Bewertung zugrunde gelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bauzahlen nicht durch örtliches Aufmaß überprüft wurden. Maßabweichungen sind deshalb nicht auszuschließen.

### 4.3 Baubeschreibung

<b>Fundamente</b>	vermutlich Streifenfundamente
<b>Außenwände</b>	Beton, Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk, Leichtbauwände
<b>Nichttragende Innenwände</b>	Mauerwerk, Leichtbauwände
<b>Decken</b>	Beton; Holzbalkendecken
<b>Treppen</b>	Beton- und Holztreppen



Kellertreppe



Geschosstreppe

<b>Fassaden</b>	Verputzt und gestrichen, laut Auskunft Vollwärmeschutz
<b>Dachkonstruktion</b>	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Dachgauben
<b>Dachdeckung</b>	Falzziegel
<b>Entwässerung</b>	Vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

#### 4.4 Ausbau

##### Gebäudeeingang

Hauseingangstür in Kunststoffausführung mit Glaseinsatz



Hauseingang

<b>Fenster</b>	Überwiegend doppelt-verglaste Kunststofffenster mit Aufsatzrollläden
<b>Türen</b>	Holz, bzw. Holzfertigtüren, teilweise mit Glaseinsatz
<b>Bodenbeläge</b>	Laminat, Fliesen
<b>Wand- und Deckenbeläge</b>	Verputzt und gestrichen; Sanitär- und Küchenbereiche mit Wandfliesenspiegel. Decken und Wandschrägen teils holzverschalt und mit Einbauleuchten
<b>Heizung</b>	Gas-Zentralheizung
<b>Sanitärinstallation</b>	DG: Badezimmer mit Eck-Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC EG: Gäste-WC mit WC, Waschbecken
<b>Elektroinstallation</b>	Zeitgemäß; ausreichende Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen vorhanden
<b>Aufzug</b>	./.
<b>Zubehör</b>	./.
<b>Außenanlagen</b>	Alle Zufahrts-, Fuß- und Wegeflächen mit Verbundpflasterbelag. Rasenflächen im Vorgarten und rückwärtigen Grundstücksteil



Vorgarten



Außenanlagen/ Kellerabgang



Rückwärtiger Garten



Außenanlagen

**Einfriedung**

Gebäudekanten, Maschendrahtzaun, Mauer und offen

**Stellplätze**

Stellplätze für Anwohner und Besucher auf dem Grundstück vorhanden

**Nebengebäude**

Holzschuppen sowie Unterstellplatz in Holz Ausführung, an südliche Grenze angebaut



Nebengebäude – Schuppen, Abstellraum



Nebengebäude



Ansicht Nebengebäude von Osten



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude

#### 4.5

#### Energetische Eigenschaften

Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt ist nicht bekannt. Zum Ortstermin wurde mir auf Nachfrage keine Auskunft diesbezüglich erteilt. Basierend auf ähnlichen Objekten, schätzt Immoscout24 die Energieklasse auf einen Wert zwischen folgenden Klassen: G/ H

Die Einstufung erfolgt nach der Skala des Energieausweises, die sich an den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) orientiert. Die typische Skala für Wohngebäude sieht wie folgt aus (Richtwerte, können je nach Baujahr und Gebäudetyp leicht variieren):

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| • A+: < 30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)   | (Niedrigstenergiehaus)                  |
| • A: 30–50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)   | (Passivhaus oder sehr energieeffizient) |
| • B: 50–75 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)   | (Neubau-Standard nach GEG)              |
| • C: 75–100 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)  | (gut sanierter Altbau)                  |
| • D: 100–130 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) | (durchschnittlicher Altbau)             |
| • E: 130–160 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) | (älterer, unsanierter Altbau)           |
| • F: 160–200 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) | (niedrige Energieeffizienz)             |
| • G: 200–250 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) | (sehr schlechte Effizienz)              |
| • H: > 250 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)   | (extrem ineffizient)                    |

#### Anmerkung:

Wie das Gebäude energetisch tatsächlich eingestuft werden muss, kann an dieser Stelle nicht abschließend beurteilt werden.

#### 4.6 **Baulicher Zustand**

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

#### 4.7 **Besondere objektspezifische Grundstücksmarkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmarkmale, gem. § 8 ImmoWertV, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblichen Erträge erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

##### 4.7.1 **Baumängel/Bauschäden**

Bei der Ortsbesichtigung waren äußerlich visuell keine Baumängel oder Bauschäden feststellbar. Der allgemeine Bauzustand wird nachfolgend bei der Wahl der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie der anzusetzenden Mieten und der Vergleichswerte berücksichtigt.

#### 4.8 **Barrierefreiheit**

Das zu bewertende Einfamilienhaus ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht barrierefrei. Es fehlen barrierefreie Anpassungen im Inneren sowie in den Außenbereichen. Die Treppen und fehlenden Anpassungen im Badezimmer und den Wohnräumen stellen eine Einschränkung für Menschen mit eingeschränkter Mobilität dar. Für eine vollständige Barrierefreiheit müssten bauliche Maßnahmen ergriffen werden, wie zum Beispiel die Installation eines Treppenlifts, die Schaffung eines stufenfreien Zugangs und die Umgestaltung des Badezimmers.

## 5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV21)

### 5.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

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

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

### 5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren

#### 5.3.1 Sachwertverfahren

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

#### 5.3.2 Ertragswertverfahren

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

### 5.3.3 Vergleichswertverfahren

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

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

### 5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

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

Ein- und Zweifamilienhäuser werden auf dem örtlichen Immobilienmarkt überwiegend als Sach- oder Vergleichswertobjekte gehandelt. Insofern wird das wertbestimmende Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren sein. Gemäß des Zweisäulenprinzips wird parallel auch das Ertragswertverfahren Anwendung finden.

Von immo.com  
Weitergabe an Dritte  
Dritte

## 6. Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt

### 6.1 Preise für Wohnimmobilien - 2. Quartal 2025 (vorläufig)

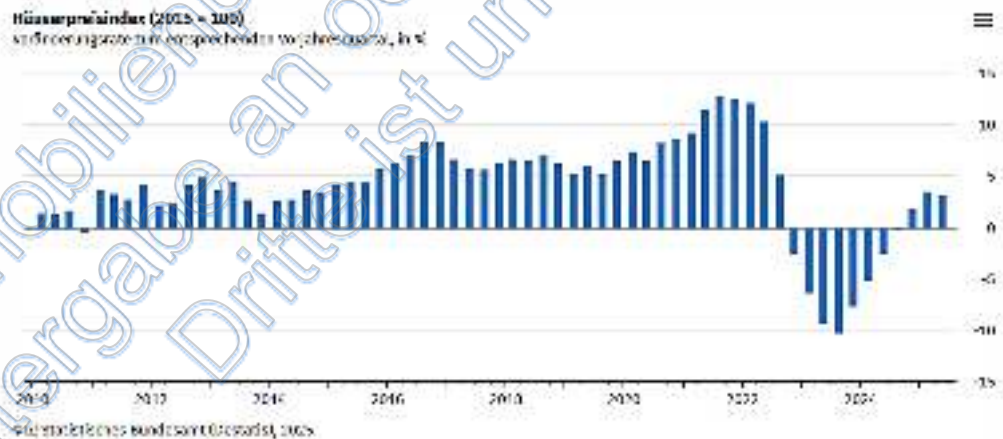
+ 3,2 % zum Vorjahresquartal

+ 1,1 % zum Vorquartal

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 2. Quartal 2025 um durchschnittlich 3,2 % gegenüber dem 2. Quartal 2024 gestiegen. Damit stiegen die Wohnimmobilienpreise zum dritten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal, nachdem sie zuvor seit dem 4. Quartal 2022 durchgängig gesunken waren. Im 1. Quartal 2025 hatte der Anstieg im Vorjahresvergleich bei 3,5 % gelegen, im 4. Quartal 2024 bei 1,9 %. Gegenüber dem 1. Quartal 2025 erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal 2025 um 1,1 %.

#### Preisanstiege in fast allen Regionen

Im 2. Quartal 2025 kosteten Eigentumswohnungen in allen Regionen Deutschlands im Durchschnitt mehr als im Vorjahresquartal. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im 2. Quartal 2025 ebenfalls in den meisten Regionen gestiegen.



## 6.2 Allgemeiner Immobilienmarkt (Deutschland)

Der deutsche Immobilienmarkt zeigt 2025 eine gemischte Entwicklung:

### Positive Tendenzen:

- Stabile Nachfrage in guten Lagen: Städte mit hoher Lebensqualität und guter Infrastruktur, wie die Region Breisgau, profitieren von anhaltender Nachfrage nach Eigentumswohnungen, insbesondere durch Eigennutzer und Kapitalanleger (Immowelt 2025).
- Wertsteigerung: In den letzten Jahren sind die Immobilienpreise gestiegen, was langfristige Wertstabilität signalisiert (Immoportal 2025: durchschnittliche Preissteigerung von 2011 bis 2025).
- Nachhaltigkeit: Objekte mit energetischen Vorteilen oder besonderen Merkmalen (z. B. Barrierefreiheit) sind gefragt, was den Aufzug der Wohnung positiv hervorhebt.

### Negative Tendenzen:

- Zinsentwicklung: Steigende Hypothekenzinsen (2023–2025) dämpfen die Kaufbereitschaft, insbesondere für teure Objekte oder solche mit hohen laufenden Kosten (Sachverständigenrat 2023).
- Kostensteigerungen: Hohe Bau- und Instandhaltungskosten, besonders bei Denkmalschutzobjekten, belasten Eigentümer und Investoren.
- Marktabschwächung in Randlagen: Während Toplagen stabil bleiben, verlieren weniger gefragte Standorte an Attraktivität.

## 6.3 Beurteilung des Immobilienmarkts zum Stichtag 04. September 2025

### 6.3.1 Südbaden

Der südbadische Immobilienmarkt zählt zu den wirtschaftlich stabilsten und nachfragestärksten Regionen Baden-Württembergs. Geprägt wird er durch die Nähe zur Schweiz und zu Frankreich, die hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Oberrheingrabens, die Universitäts- und Innovationszentren Freiburg, Basel und Lörrach sowie die hohe landschaftliche und klimatische Attraktivität des Markgräflerlands.

Die Region verzeichnet seit Jahren eine anhaltend starke Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere in verkehrsgünstigen Gemeinden mit guter Anbindung an die Zentren Freiburg und Basel. Der Markt ist von einem begrenzten Grundstücksangebot geprägt, da Neubauland in vielen Gemeinden knapp ist und restriktive Bauleitplanung den Flächenverbrauch begrenzt. Diese Angebotsknappheit hat in den vergangenen Jahren zu einer deutlichen Preissteigerung geführt, die sich infolge der Zinswende ab 2022 zwar abgeschwächt, aber nicht vollständig umgekehrt hat.

Südbaden weist eine überdurchschnittlich niedrige Arbeitslosenquote, hohe Kaufkraft und stabile Bevölkerungsentwicklung auf. Das Wachstum konzentriert sich vor allem auf die Achsen Freiburg–Basel und Lörrach–Waldshut. Der Zuzug von Fachkräften und Familien aus dem Umland, aber auch von Rückkehrern und Grenzpendlern (Schweiz) trägt zur stabilen Nachfrage nach Wohnraum bei.

Die Immobilienpreise reagierten nach dem Anstieg der Bauzinsen (seit Mitte 2022) mit einer temporären Korrektur und längeren Vermarktungszeiten, insbesondere bei unsanierten Bestandsobjekten. Modernisierte und energetisch effiziente Wohnhäuser in guten Lagen halten ihr Preisniveau weitgehend stabil.

### **Analyse des aktuellen Immobilienmarkts in der Region Heitersheim (Stand September 2025)**

Heitersheim liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, etwa 20 km südlich von Freiburg und rund 35 km nördlich von Basel. Die Stadt bildet mit rund 6.600 Einwohnern ein Mittelzentrum im Markgräflerland und profitiert von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Anschluss an die A 5 (Freiburg–Basel), Bahnstation an der Rheintalstrecke (Freiburg – Basel), Nähe zu Bad Krozingen und Müllheim.

#### **Struktur und Lagequalität**

Heitersheim weist eine sehr gute Wohn- und Lebensqualität auf. Das Stadtbild ist geprägt von kleinteiliger, meist ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung mit gewachsenen Quartieren, ergänzt durch neue Baugebiete in den Randlagen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind im Ort vorhanden. Die Nähe zur Natur (Weinbau- und Obstregion, Schwarzwald und Vogesen in Sichtweite) sowie die kurze Distanz zu Freiburg machen den Standort für Familien und Berufspendler besonders attraktiv.

#### **Marktlage und Entwicklung**

Der Immobilienmarkt Heitersheim ist durch eine **hohe Nachfragestabilität** und ein **sehr begrenztes Angebot** an Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Neubaugrundstücke sind nur vereinzelt verfügbar, was Bestandsimmobilien eine nachhaltige Wertstabilität verleiht.

Nach dem deutlichen Preisanstieg der Jahre 2016 – 2021 und der anschließenden Konsolidierung infolge steigender Zinsen zeigt sich seit Mitte 2024 eine leichte Marktberuhigung auf hohem Niveau.

- **Angebot:** überwiegend Bestandsobjekte, selten Neubauten.
- **Nachfrage:** anhaltend hoch in guten Wohnlagen, insbesondere für modernisierte Ein- und Zweifamilienhäuser.
- **Preisentwicklung:** Seit 2020 kumulativ rund +25 %, seit 2023 leichte Seitwärtsbewegung.

Im direkten Vergleich zu Nachbargemeinden (z. B. Bad Krozingen, Müllheim) liegen die Immobilienpreise in Heitersheim leicht darunter, was den Ort für Käufer als „preisgünstige Alternative in guter Lage“ attraktiv macht.

#### **Marktausblick**

Kurz- bis mittelfristig ist im Raum Heitersheim mit weitgehend stabilen Preisen zu rechnen. Gut erhaltene oder modernisierte Objekte in bevorzugten Wohnlagen behalten ihre Werthaltigkeit, während unsanierte Altbauten teils Preisabschläge hinnehmen müssen.

Langfristig wird die Region Südbaden aufgrund

- der anhaltenden Flächenknappheit,
- der hohen Lebensqualität,
- der Nähe zu Freiburg und Basel sowie
- der stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

weiterhin als wertbeständiger und investitionssicherer Immobilienstandort gelten.

## 7. Ermittlung des Bodenwerts (§ 14 ImmoWertV21)

### 7.1 Allgemeines

Gemäß § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung, ist der Wert des Bodens vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24-25) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Diese sind jedoch nur heranzuziehen, wenn keine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen vorliegt.

### 7.2 Vergleichspreise

Kaufpreise bebauter Grundstücke, die in Art, Größe, Lage und Nutzung mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar wären, stehen nicht zur Verfügung. Ein statistisch gesicherter Vergleichswert kann somit nicht ermittelt werden, weshalb für die Bewertung auf die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Bezug genommen wird. Auch wenn der Heranziehung von Vergleichspreisen der Vorrang vor dem Bodenrichtwertverfahren einzuräumen ist, stellt das Bodenrichtwertverfahren eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

### 7.3 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den m<sup>2</sup>- Grundstücksfläche. Des Weiteren sind insbesondere Lage, Art und Maß der tatsächlichen bzw. ggfs. realisierbaren baulichen Nutzung, Größe und Grundstückszuschnitt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit sowie Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB), hat für das Gebiet in dem das Grundstück liegt, folgenden Bodenrichtwert ebf (= erschließungsbeitragsfrei) mitgeteilt:

#### 7.4 **Berücksichtigung von Abweichungen**

ImmoWertV 2021 (§ 9 und § 26 Abs. 2)

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

1. Lage und Mikrolage: Unterschiede in der genauen Position innerhalb der Bodenrichtwertzone, z. B. Nähe zu Verkehrswegen, Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten oder Lärmquellen, können den Wert beeinflussen. Eine besonders exponierte oder ungünstige Lage führt zu Zu- oder Abschlägen.
2. Erschließungszustand: Der Bodenrichtwert geht oft von einem voll erschlossenen Grundstück aus. Wenn das Grundstück nur teilweise oder gar nicht erschlossen ist (z. B. fehlender Anschluss an Wasser, Strom oder Kanalisation), ist ein Abschlag nötig. Umgekehrt kann eine überdurchschnittliche Erschließung (z. B. Glasfaseranschluss) einen Zuschlag rechtfertigen.
3. Grundstücksgröße und -form: Abweichungen in der Fläche oder Form des Grundstücks im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück können den Wert beeinflussen. Sehr kleine oder unregelmäßig geformte Grundstücke sind oft weniger wertvoll, während größere Flächen je nach Nutzung Vorteile bieten können.
4. Bodenbeschaffenheit: Geologische oder ökologische Besonderheiten wie Bodenverunreinigungen, hoher Grundwasserspiegel, Hanglage oder schlechte Tragfähigkeit können Abschläge erfordern. Umgekehrt kann eine besonders gute Bodenqualität den Wert steigern.

5. Nutzungsmöglichkeiten: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine typische Nutzung in der Zone (z. B. Wohnbau). Wenn das Grundstück aufgrund von Baubeschränkungen, Denkmalschutz oder anderen rechtlichen Vorgaben anders oder eingeschränkt genutzt werden kann, ist dies zu berücksichtigen.
6. Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand: Unterschiede in der Belastung durch Erschließungsbeiträge, Anliegergebühren oder andere Abgaben können den Wert beeinflussen. Ein Grundstück, für das noch Beiträge zu zahlen sind, wird niedriger bewertet.
7. Besondere rechtliche Belastungen: Rechte wie Wegerechte, Leitungsrechte oder Nießbrauch, die auf dem Grundstück lasten, sowie Eintragungen im Baulastenverzeichnis können den Wert mindern.
8. Marktbedingungen: Wenn die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag von denen zum Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung abweichen (z. B. durch starke Marktveränderungen), sind Anpassungen nötig. Dies kann durch Indexreihen oder marktübliche Zu-/Abschläge erfolgen.
9. Umfeld und Entwicklungspotenzial: Abweichungen können auch durch das Entwicklungspotenzial (z. B. geplante Infrastrukturprojekte) oder negative Umfeldinflüsse (z. B. Industrieanlagen in der Nähe) entstehen.

Der seitens des Gutachterausschusses ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 300 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück weicht mit einer Größe von 580 m<sup>2</sup> vom Richtwertgrundstück ab.

Diese Größendifferenz kann mittels Umrechnungskoeffizienten bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt werden. Der gemeinsame Gutachterausschuss Markgräflerland stellt Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung wie folgt:

Die dargestellte Umrechnungsreihe (normiert auf ein Flächenmaß von 800 m<sup>2</sup>) hat für das gesamte Geschäftsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschuss solange Gültigkeit, bis eine neue Umrechnungsreihe ermittelt wurde.

Fläche*	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	in m <sup>2</sup>
UK**	1,26	1,19	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,96	0,91	0,86	0,81	

\* Fläche = Größe des Bewertungsgrundstücks bzw. des Richtwertgrundstück in m<sup>2</sup>

\*\* UK = Umrechnungskoeffizient (normiert auf RWS = 800 m<sup>2</sup>).

Der Umrechnungsbereich ist mit einer Abstufung von vollen 100 m<sup>2</sup> angegeben. Eine lineare Interpolation ist zulässig.

Hieraus ergibt sich folgende Anpassung an den Bodenrichtwert:

**Anpassung an die tatsächlichen Grundstücksmerkmale**

Anpassung an	abweichende Grundstücksgröße		▼
Umrechnungskoeffizienten	eigene Umrechnungskoeffizienten		▼
Quelle	Gutachterausschuss Müllheim		
maßgebliche Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient	1,1900
tatsächliche Grundstücksfläche	580,00 m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient	1,0500
angepasster Bodenrichtwert (Zwischenwert)			436,17

Eine weitere Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich.

## 7.5 Bodenwert

Richtwertanpassung:

zu 1	Flst. Nr. 3486/26	Bodenrichtwert: 490,00 EUR/m <sup>2</sup> Quelle: Boris.BW / Stand: 01.01.2025 Anpassung an abweichende Grundstücksgröße nach maßgebliche Grundstücksfläche: 300 m <sup>2</sup> ; Umrechnungskoeffizient: 1,19 tatsächliche Grundstücksfläche: 580 m <sup>2</sup> ; Umrechnungskoeffizient: 1,06 angepasster Bodenrichtwert: 436,47 EUR/m <sup>2</sup>
------	-------------------	---

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		EUR
1	Flst. Nr. 3486/26	580	436,47					Ja	253.152

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

**Bodenwert (gesamt)**

**253.152 EUR**

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

## **8. Ermittlung des Sachwerts (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

### **8.1 Allgemeines**

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

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

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

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

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

### **8.2 Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)**

#### **Normalherstellungskosten**

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

### **8.3 Baupreisindex**

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

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

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

### **8.5 Baunebenkosten**

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

## 8.6 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser: 80 Jahre

## 8.7 Alterswertminderung/ Restnutzungsdauer

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

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

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

Baujahr:	ca. 1954
Wertermittlungsstichtag:	2025
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	71 Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch:	9 Jahre
Restnutzungsdauer modifiziert*:	48 Jahre aufgrund Modernisierungen
Alterswertminderung linear:	40,00%
Fiktives Baujahr:	ca. 1993

### 8.8 Baumängel-/ Bauschäden, Modernisierungsaufwand

Der allgemeine Bauzustand ist mit der Alterswertminderung erfasst.

### 8.9 Ableitung der Herstellungskosten

#### 1 Wohnhaus:

Gebäudeart nach NHK:	2.01 Doppel- und Reihenhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1954
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	192 m <sup>2</sup> BGF

#### 2 Nebengebäude:

Baujahr:	1954
Gebäudemaß / Anzahl:	1 Stk.

#### 1 Wohnhaus:

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2014	überwiegend
Modernisierung der Fenster	2010	umfassend
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	2012	überwiegend
Modernisierung der Heizungsanlage	2010	umfassend
Wärmedämmung der Außenwände	2011	umfassend
Modernisierung von Bädern	2012	umfassend
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2014	umfassend
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2014	umfassend

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:	mittel - 6 Punkt(e)
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	9 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer:	28 Jahr(e)
Korrektur wegen Objektzustand:	20 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Objektzustands:	48 Jahr(e)

**2 Nebengebäude:**

Modernisierung:	2014, einfach
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:	einfach
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	9 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer:	26 Jahr(e)

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

Gebäudetyp:	2.01 Doppel- und Reihenhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	670 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	670 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.263 EUR/m <sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

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

in Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
Beschreibung						
1 KG, EG, DG	3,00	8,00	8,00		192,00	192,00
Summe Wohnhaus						192,00

\* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

**Summe (gesamt)**

**192,00 m<sup>2</sup>**

## 8.10 Sachwertermittlung

### 8.10.1 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
				Jahre		Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhaus	1	1954	80	48	192,00 m <sup>2</sup> BGF	1.263	17,00	Linear	40,00	170.232
2	Nebengebäude	1	1954	80	26	1,00 Stk.	20.000	17,00	Linear	67,50	7.605

Σ 177.837

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860

<b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>177.837 EUR</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 8.891 EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>186.728 EUR</b>
+ Bodenwert	253.152 EUR
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>439.880 EUR</b>

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

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

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

Um einen marktkonformen Sachwertfaktor zu ermitteln, kann auf einschlägige Vergleichspreise von Immobilienportalen zurückgegriffen werden:

### 8.12 Ongeo Vergleichspreise für Wohnimmobilien

Objektangaben	
Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	110
Grundstücksfläche	580
Baujahr	1993
Ausstattung	normal
Zustand	gut
Mindestangebote	6

\* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart und Hiete zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweichung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m <sup>2</sup> ]	3.762,00
Preisspanne [EUR/m <sup>2</sup> ]	3.217,00 bis 4.400,00
Bemerkung	<p>Es wurden 1761 Objekte im Umkreis von 8 km auf zunehmende Übereinstimmung mit dem Bewertungsbereich untersucht (Datenstand: Juni 2023). Darunter wurden die 20 geeigneten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse im Wertermittlungsbereich angepasst.</p> <p>Der Vergleichspreis wurde unter Berücksichtigung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfamilienhaus (freistehend) in 2,5 km Entfernung (PLZ: 79423), Baujahr 1981, Wohnfläche 121 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 4942 €/m<sup>2</sup></li> <li>- Einfamilienhaus (freistehend) in 2,8 km Entfernung (PLZ: 79423), Baujahr 1996, Wohnfläche 140 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 2107 €/m<sup>2</sup></li> <li>- Einfamilienhaus (freistehend) in 1,4 km Entfernung (PLZ: 79423), Baujahr 1986, Wohnfläche 120 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 5250 €/m<sup>2</sup></li> <li>- Einfamilienhaus (freistehend) in 1,4 km Entfernung (PLZ: 79423), Baujahr 2001, Wohnfläche 131 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 5017 €/m<sup>2</sup></li> <li>- Einfamilienhaus (freistehend) in 1,7 km Entfernung (PLZ: 79423), Baujahr 1994, Wohnfläche 214 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 1818 €/m<sup>2</sup></li> </ul>

### 8.13 Vergleichsobjekte vdpResearch

#### 8.13.1 Definition

Die vdpResearch ist die Immobilienmarktforschungsgesellschaft des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken. Sie beschäftigt sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht intensiv mit der Analyse, Bewertung und Prognose von Immobilienpreisen. Kernstück der Tätigkeiten ist die in Deutschland einzigartige Transaktionsdatenbank, in die mittlerweile fast 600 Kreditinstitute vierteljährlich Transaktionsdaten aus ihrem Immobilienfinanzierungs-Geschäft einliefern. Die Datenbank der vdpResearch, die seit 2004 geführt wird, bietet zu transagierten Immobilien statistisch auswertbare Informationen. Die Datenerfassung erfolgt dabei in den teilnehmenden Instituten bei der Erstellung von Markt- bzw. Beleihungswertgutachten im Rahmen der Vergabe von Realkrediten.

Diese Gutachten, die von öffentlich bestellten und zertifizierten Immobiliengutachtern oder besonders geschulten Bankmitarbeitern erstellt werden, umfassen neben dem Kaufpreis und dem Kaufpreisdatum Informationen zur Makro- und Mikrolage der Immobilie, zu ihrem Alter und ihrer **Ausstattung sowie zu anderen preisbeeinflussenden Variablen**. Bei den vdpResearch Vergleichsobjekten handelt es sich um **realisierte Kaufpreise** aus der vdpResearch-Transaktionsdatenbank.

Objektangaben	
Objektart	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Kopfhaus	-----
Baujahr	1954
Wohnfläche [m²]	110
Grundstücksfläche [m²]	580
Wohnlage	Gut
Objektausstattung	Mittel
Objektzustand	Gut
Modernisierungsjahr	2014
Modernisierungsgrad	Umfassend
Geschosse	Keller und Erdgeschoss
Dachausbau	Dachgeschoss ausgebaut
Dachausbau in %	100
Unterkellerungsgrad in %	100

Vergleichspreise Wohnen	
Vorschlagswert (Spanne)	4.320 (3.670 - 4.970) €/m²
Quelle	vdpResearch GmbH, on-geo GmbH Stand: siehe Stichtag bei Lieferung Auswertungszeitraum letzte zwölf Quartale
Bemerkungen	Einwohner: 6452; Veränderung zum Vorjahr in %: 0,50; Arbeitslosenquote: 3,4%; Ver.zum Vorj.in %-Punkten: 0,2; Stand: EW-31.12.2023; ALQ-Ø 2024; Kreis/kfr, Städte Ebene

Vergleichsobjekte									
Objektart	WF* [m²]	GSF* [m²]	Bau-PL Jahr	Lage	Zustand	Ausstat- tung	Kaufpreise** Jahr	C/m²	
Einfamilienhaus (freistehend)	104	590	1955	79423	Mittel	Durchschnittlich	2023	3.890	
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	96	500	1950	79423	Mittel	Gut	2022	4.167	
Einfamilienhaus (freistehend)	113	696	1990	79423	Mittel	Durchschnittlich	2022	4.017	
Einfamilienhaus (freistehend)	116	696	1980	79423	Mittel	Gut	2022	4.419	
Einfamilienhaus (Reihenhaus)	120	397	1981	79423	Mittel	Durchschnittlich	2023	4.758	

\* WF = Wohnfläche, GSF = Grundstücksfläche

\*\* Kaufpreise der vdpResearch-Transaktionsdatenbank mit Anpassungen an Preisentwicklung

### Zusammenstellung der Vergleichswertempfehlungen

OnGeo		3.762 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
VDP-Research		4.320 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche

Der seitens VDP-Research ermittelte Vorschlagswert von rd. 4.320 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (inklusive der Nebengebäude) kann als grundstücksmarktkonform angesetzt werden. Demzufolge erfolgt eine Marktanpassung von rd. 8% bezogen auf den vorläufigen Sachwert.

#### 8.11 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert		439.880 EUR
± Marktanpassung	8,00 %	35.190 EUR
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>475.070 EUR</b>
<b>Sachwert</b>		<b>475.070 EUR</b>

## 9. Ermittlung des Ertragswerts (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

### 9.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, insbesondere Mieten und Pachten zu ermitteln (Rohertrag). Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Durch Umlagen gedeckte Kosten bleiben unberücksichtigt.

#### Rechtlichen Grundlagen:

§ 27 ImmoWertV: Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen des Ertragswertverfahrens.

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

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

§ 30 ImmoWertV: Ermittlung des Rohertrags.

§ 31 ImmoWertV: Bewirtschaftungskosten.

§ 32 ImmoWertV: Liegenschaftszinssätze.

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

§ 34 ImmoWertV: Besondere objektspezifische Anpassungen.

### 9.2 Rohertrag

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

### 9.3 Tatsächlich erzielter Rohertrag

Die zu bewertenden baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Bei nachfolgender Ertragswertermittlung muss deshalb von einer fiktiven, marktüblichen Miete ausgegangen werden.

### 9.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Als marktüblich im Sinne § 17 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird.

## **9.5 Wohnungsmieten**

### **9.5.1 Ongeo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien**

Die Auswertung des Ongeo-Portals ergab, dass sich die Mieten für vergleichbare Objekte zwischen 10,00 und 13,00 €/m<sup>2</sup> bewegen. Bei nachfolgender Ertragswertberechnung kann, unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausstattungsstandard, eine marktübliche Netto-Kalt-Miete von 12,00 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt werden. Die Nebengebäude werden mit einem Mietansatz von 70.- €/Monat berücksichtigt.

## **9.6 Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)**

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

### **9.6.1 Instandhaltungskosten**

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

### **9.6.2 Verwaltungskosten**

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

### **9.6.3 Mietausfallwagnis**

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

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

## 9.7 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

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

## 9.8 Liegenschaftszinssatz

### 9.8.1 Definition und Zweck

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens aus geeigneten Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge zu ermitteln (analog § 31 ImmoWertV). Er dient dazu, den Ertragswert einer Immobilie zu kapitalisieren und spiegelt die marktübliche Renditeerwartung wider.

### 9.8.2 Datenbasis und Marktdaten

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

- Gutachterausschuss: Der Gemeinsame Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau (zuständig für Heitersheim) sammelt Kaufpreise, kann aber derzeit keine Liegenschaftszinssätze für Wohnimmobilien ableiten.
- Vergleichsobjekte: Analyse von Verkaufspreisen und Mieteinnahmen vergleichbarer Wohnimmobilien in der Region (z. B. Müllheim, Freiburg oder andere Wohngebiete im Breisgau).

9.8.3 Fachliteratur: Publikationen wie die des IVD (Immobilienverband Deutschland) geben Orientierungswerte für Liegenschaftszinssätze, die je nach Region und Objektart angepasst werden. Für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhäuser liegen die Zinssätze zwischen 1,5 bis 4,5%. Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstücksgröße, der Grundstücksbebauung, insbesondere aber unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Liegenschaften solcher Art, kann der Liegenschaftszinssatz mit 2,5% als grundstücksmarktkonform angesetzt werden.

## 9.9 Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m <sup>2</sup> (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
in Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Jahre	%		
w		1	48	2,50	1			110,00	
w	2	26	2,50	1			70,00	840	319

w = Wohnen, g = Gewerbe      Ø 47    Ø 2,50    Σ 2    Σ 110,00      Σ 16.680    Σ 6.330

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m <sup>2</sup>	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	CO <sub>2</sub>	EUR/m <sup>2</sup>	% RoE
		/Stk.					EUR/m <sup>2</sup>	/Stk.	
w	1	14,00	0,54	359,00	2,26	2,00			13,98
w	2	14,00	0,05	359,00	42,73	2,00			46,42

w = Wohnen, g = Gewerbe      \* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten      Ø 15,62

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

Nutzung		Rohrertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr		EUR
w		1	15.840	2.216	13.624	6.011	7.613	27,7731
w	2	840	390	450	319	131	18,9506	2.482

w = Wohnen, g = Gewerbe      Σ 16.680    Σ 2.606    Σ 14.074    Σ 6.330    Σ 7.744      Σ 213.918

#### Ertragswert der baulichen Anlagen

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

**213.918 EUR**

+ Bodenwert

**253.152 EUR**

**Ertragswert**

**467.070 EUR**

## 10. Abschließende Beurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer guten und nachgefragten Wohnlage innerhalb einer verkehrsgünstig gelegenen Gemeinde des Markgräflerlands mit hoher Lebens- und Wohnqualität. Der örtliche Immobilienmarkt zeigt sich in dieser Lage stabil, bei anhaltend begrenztem Angebot und solider Nachfrage nach modernisierten Einfamilienhäusern.

### Objektvorteile

- Gute Wohnlage in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet mit günstiger Anbindung an die Oberrheinachse Freiburg–Basel.
- Baujahr 1954, jedoch umfassend modernisiert im Jahr 2014; wesentliche Bauteile und Ausstattungen befinden sich in zeitgemäßem Zustand.
- Attraktives Grundstück mit einer Größe von ca. 580 m<sup>2</sup>, nutzbar als Gartenfläche mit zusätzlicher Nebenanlage (Holzschuppen).
- Unterkellerung mit zusätzlicher Nutzfläche und funktionaler Raumaufteilung.
- Marktgerechte Wohnfläche von rund 110 m<sup>2</sup>, geeignet für kleine bis mittlere Haushalte.
- Positive regionale Rahmenbedingungen im wirtschaftlich starken Raum Südbaden mit anhaltender Wohnraumnachfrage.

### Objektnachteile / wertbeeinflussende Faktoren

- Trotz Modernisierung bleiben konstruktive Bauteile aus dem Errichtungsjahr 1954 bestehen, die bauphysikalisch nicht vollständig heutigen Neubauanforderungen entsprechen.
- Fehlender Energieausweis erschwert die Beurteilung der energetischen Qualität und kann bei Vermarktung oder Beleihung nachteilig wirken.
- Begrenzte Wohnfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße; potenzielle Erweiterungen sind ggf. nur eingeschränkt realisierbar.
- Nebenanlage (Holzschuppen) von einfacher Bauweise, ohne wesentlichen Wertzuschlag.
- Aktuell verhaltene Marktdynamik infolge der Zinsentwicklung; kurzfristige Preissteigerungen sind nicht zu erwarten.

### Gesamtwürdigung

Unter Würdigung der genannten wertbeeinflussenden Merkmale handelt es sich um ein werthaltiges, gepflegtes Einfamilienhaus in gefragter Wohnlage. Die bauliche Qualität, die Modernisierung sowie die Lage bewirken eine gute Marktgängigkeit und stabile Werthaltigkeit.

Nach sachverständiger Einschätzung stellt der ermittelte Verkehrswert von 475.000 € unter Berücksichtigung der Lage, des baulichen Zustands, der Objektstruktur sowie der aktuellen Marktverhältnisse in Heitersheim einen angemessenen und marktgerechten Wert dar.

## 11. Verkehrswert

### 11.1 Definition

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

### 11.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

### 11.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Heitersheim, Danzigerstraße 8, Flst. Nr. 3486/26 mit 580 m<sup>2</sup>, geschätzt auf:

**475.000.- €**

(Vierhundert Fünfundsiebzig Tausend Euro)

Freiburg, den 10 Oktober 2025

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