

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!**



**Helmut Scherr**  
Dipl.-Bauingenieur (FH)

## Ermittlung des Verkehrswertes

Einfamilienwohnhaus, Baujahr 1956 mit Nebengebäuden (Hühnerstall, Schopf)



Von der Industrie- und  
Handelskammer Südlicher  
Oberrhein öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken



Grundstück: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2024: 455.000,-- €

**Auftraggeber:** Amtsgericht Freiburg  
Aktenzeichen: 792 K 7/25,  
Beweis- Beschluss vom 22.04.2025  
Holzmarkt 2, 79098 Freiburg

**Aufgestellt:** Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

**Abgeschlossen:** 07.08.2025

**Fertigung:** elektronische Fassung

# Gutachten

nach Baugesetzbuch § 194

Beethovenstr. 33  
79100 Freiburg  
Tel.: 07 61/7 07 59 48  
Fax: 07 61/7 0759 46

Neuwerkhof 6  
77933 Lahr  
Tel.: 0 78 21/ 97 75 72  
Fax: 0 78 21/ 97 75 73

Internet:  
[www.svscherr.de](http://www.svscherr.de)  
e-mail:  
[info@svscherr.de](mailto:info@svscherr.de)

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung</b>    | <b>4</b>  |
| <b>1 Allgemeine Angaben</b>                                        | <b>5</b>  |
| 1.1 OBJEKTART - KURZBESCHREIBUNG                                   | 5         |
| 1.2 AUFTRAGGEBER                                                   | 5         |
| 1.3 AUFTRAGSINHALT (ART DES WERTES UND BEWERTUNGSSTICHTAG)         | 6         |
| 1.4 VERWENDUNGSZWECK, BZW. BEWEISBESCHLUSS                         | 6         |
| 1.5 GRUNDBUCHDATEN: BESTAND, ABT. I UND II, 11.12.2018             | 6         |
| 1.6 OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN                               | 7         |
| 1.7 DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG                      | 7         |
| 1.8 VORBEWERTUNGEN/ GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE                      | 7         |
| <b>2 Lagebeschreibung</b>                                          | <b>8</b>  |
| 2.1 ORTSANGABEN                                                    | 8         |
| 2.2 ANGABEN ZUR WOHLNAGE, VERKEHRSLAGE                             | 8         |
| <b>3 Grundstücksbeschreibung</b>                                   | <b>10</b> |
| 3.1 ZUSCHNITT, NIVELLEMENT, LAGE                                   | 10        |
| 3.2 BODENBESCHAFFENHEIT                                            | 10        |
| 3.3 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT                                      | 10        |
| 3.4 ERSCHLIEßUNG UND PARKPLATZSITUATION                            | 10        |
| <b>4 Art und Maß der baulichen Nutzung</b>                         | <b>11</b> |
| 4.1 PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION                          | 11        |
| 4.2 DENKMALSCHUTZ                                                  | 11        |
| 4.3 BAULASTENVERZEICHNIS                                           | 11        |
| 4.4 ENTWICKLUNGSSTUFE DES BAULANDES                                | 12        |
| 4.5 ERFORDERLICHE ABRUCH-/ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN                | 12        |
| 4.6 HINWEISE ZU ÄLTLASTEN                                          | 12        |
| <b>5 Gebäudebeschreibung</b>                                       | <b>13</b> |
| 5.1 BAUJAHR                                                        | 13        |
| 5.2 BAUWEISE, BAUKONZEPTION                                        | 13        |
| 5.3 ZEITPUNKT UND UMFANG VON MODERNISIERUNGEN UND ERWEITERUNGEN    | 14        |
| 5.4 BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN (§ 8 ABS. 2 UND 3 IMMOWERTV) | 14        |
| 5.5 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER, WERTMINDERUNGSFAKTOREN          | 16        |
| 5.6 BAUBESCHREIBUNG                                                | 17        |
| 5.7 AUßENANLAGEN                                                   | 18        |
| <b>6 Energetische Bauqualität</b>                                  | <b>19</b> |
| <b>7 Flächen- und Massenangaben</b>                                | <b>20</b> |
| 7.1 ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN                               | 20        |
| 7.2 VERWENDETE UNTERLAGEN ODER ÖRTLICHES AUFMAß                    | 20        |
| 7.3 BAUZAHLEN                                                      | 20        |
| <b>8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens</b>                        | <b>21</b> |
| 8.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN                                        | 21        |
| 8.2 ERTRAGSWERTVERFAHREN                                           | 22        |
| 8.3 SACHWERTVERFAHREN                                              | 23        |
| 8.4 BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL                                  | 23        |
| <b>9 Bodenwertermittlung</b>                                       | <b>24</b> |
| 9.1 BODENRICHTWERTE                                                | 24        |
| 9.2 BEURTEILUNG DER BODENRICHTWERTE                                | 24        |
| 9.3 BODENWERTERMİTTLUNG                                            | 27        |

## **Inhaltsverzeichnis**

|           |                                                                       |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>10</b> | <b>BERECHNUNG DES SACHWERTES</b> .....                                | <b>29</b> |
| 10.1      | ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM STICHTAG .....            | 29        |
| 10.2      | ANGABEN ZU BAUNESENKOSTEN .....                                       | 29        |
| 10.3      | BEWERTUNG DER AUßENANLAGEN .....                                      | 29        |
| 10.4      | SACHWERTERMITTLUNG.....                                               | 30        |
| <b>11</b> | <b>Ertragswertverfahren</b> .....                                     | <b>37</b> |
| 11.1      | DARSTELLUNG DES MIETBEGRIFFES .....                                   | 37        |
| 11.2      | JAHRESROHERTRAG (§ 18 IMMOVERTV).....                                 | 37        |
| 11.3      | MARKTÜBLICH ERZIELBARE MIETERTRÄGE .....                              | 37        |
| 11.4      | TATSÄCHLICHE MIETERTRÄGE, ANGABEN ZU MIETVERTRAGLICHEN BINDUNGEN..... | 41        |
| 11.5      | DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG LIEGENSCHAFTSZINSSATZ .....                | 41        |
| 11.6      | BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§ 19 IMMOVERTV) .....                         | 42        |
| 11.7      | ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....                                            | 43        |
| 11.8      | NICHT NORMIERTES VERFAHREN – VERVIELFÄLTIGER .....                    | 44        |
| 11.9      | NICHT NORMIERTES VERFAHREN - €/QM NUTZFLÄCHE.....                     | 44        |
| <b>12</b> | <b>Verkehrswert</b> .....                                             | <b>45</b> |
| 12.1      | BEURTEILUNG ZUM VERKEHRSWERT.....                                     | 45        |
| 12.2      | BERÜCKSICHTIGUNG DER LAGE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT .....              | 45        |
| 12.3      | ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES .....                                    | 46        |
| 12.4      | ANGABE DES VERKEHRSWERTES.....                                        | 46        |
| <b>13</b> | <b>Datum, Stempel, Unterschrift</b> .....                             | <b>46</b> |
| <b>14</b> | <b>Besondere Bemerkungen</b> .....                                    | <b>47</b> |
| <b>15</b> | <b>Stadtplanauszug</b> .....                                          | <b>49</b> |
| <b>16</b> | <b>Lageplan</b> .....                                                 | <b>50</b> |
| <b>17</b> | <b>Orthophoto</b> .....                                               | <b>51</b> |
| <b>18</b> | <b>Baupläne</b> .....                                                 | <b>52</b> |
| <b>19</b> | <b>Fotodokumentation</b> .....                                        | <b>59</b> |

Der Umfang des Gutachtens beträgt 73 Seiten, einschl. Anlagen, Fotodokumentation mit 30 Fotoaufnahmen.

Das Gutachten wurde in dreig Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Eine Vervielfältigung und eine Veröffentlichung im Internet ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
 von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

### Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung

|                                                   |                                                                           |                   |                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| <b>Objekt:</b>                                    | Einfamilienwohnhaus, Baujahr 1956 mit Nebengebäuden (Hühnerstall, Schopf) |                   |                           |
| Wertermittlungsstichtag:                          | 04.08.2024                                                                |                   |                           |
| Ortstermin                                        | 04.08.2024                                                                |                   |                           |
| Art der Bewertung:                                | Innenbesichtigung                                                         |                   |                           |
| Denkmalschutz:                                    | Nein                                                                      |                   |                           |
| Nutzung:                                          | Wohnnutzung                                                               |                   |                           |
| Wohnfläche:                                       | Erd- und Dachgeschoss ca. 82 m <sup>2</sup>                               |                   |                           |
| Nutzfläche:                                       | Kellerräume ca. 45 m <sup>2</sup>                                         |                   |                           |
| Grundstücksfläche:                                | 679 m <sup>2</sup>                                                        |                   |                           |
| Bodenwert (relativ), ger.                         | 680,00 €/m <sup>2</sup>                                                   |                   |                           |
| Bodenwert (absolut), ger.                         | 448.120,-- €                                                              |                   |                           |
| Sachwert                                          |                                                                           |                   |                           |
| Wert der baulichen Anlagen, ger.                  | 68.000,-- €                                                               |                   |                           |
| vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung, ger.     | 516.000,-- €                                                              |                   |                           |
| Marktanpassungsfaktor                             | 1,00                                                                      |                   |                           |
| Instandhaltungsrückstau                           | - 60.000,-- €                                                             |                   |                           |
| Sachwert                                          | 456.000,-- €                                                              |                   |                           |
| Ertragswert                                       |                                                                           |                   |                           |
| Jahresrohertrag, ger.                             | 17.280,-- €                                                               |                   |                           |
| Bewirtschaftungskosten, prozentual, absolut, ger. | 20,0 %, 3.456,-- €                                                        |                   |                           |
| Jahresreinertrag                                  | 13.824,-- €                                                               |                   |                           |
| Liegenschaftszinssatz                             | 2,20 %                                                                    |                   |                           |
| Gesamtnutzungsdauer                               | 80 Jahre                                                                  |                   |                           |
| Restnutzungsdauer                                 | 20 Jahre                                                                  |                   |                           |
| Instandhaltungsrückstau                           | - 60.000,-- €                                                             |                   |                           |
| Ertragswert                                       | 452.000,-- €                                                              |                   |                           |
| <b>Verkehrswert</b>                               | <b>455.000,-- €</b>                                                       |                   |                           |
| Vergleichszahlen:                                 |                                                                           |                   |                           |
| Verkehrswert / Rohertrag:                         | 455.000,-- €                                                              | 17.280,-- €       | 40,5- fache               |
| Rohertrag / Verkehrswert:                         | 17.280,-- €                                                               | 455.000,-- €      | 3,8 %                     |
| Reinertrag / Verkehrswert                         | 13.824,-- €                                                               | 455.000,-- €      | 3,0 %                     |
| Verkehrswert / vermietbare Wohnfläche             | 455.000,-- €                                                              | 82 m <sup>2</sup> | 5.549,-- €/m <sup>2</sup> |

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Objektart - Kurzbeschreibung**

Gegenstand der Bewertung ist ein Einfamilienwohnhaus, Baujahr 1956 mit Nebengebäuden.

Das Hausgrundstück hat eine Grundstücksfläche von 659 m<sup>2</sup> und ist im nordöstlichen Teil mit dem vollständig unterkellerten Wohnhaus mit Satteldach und einer Schleppgaube nach Nordosten bebaut. Ein Pkw-Stellplatz im Freien ist vor dem Wohnhaus im Bereich der Einfahrt zur Anliegerstraße angeordnet.

Ein Hochspannungsmast verläuft direkt über das Grundstück, dies wird bei der Bemessung des Bodenwertanteils berücksichtigt.

Eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Wohnfläche überschläglich rd. 82 m<sup>2</sup> im Erd- und Dachgeschoss.

Die Grundrisskonzeption des recht kompakten Einfamilienwohnhauses, basierend auf den Planunterlagen aus dem Jahr 1956, zeigt im Erd- und Dachgeschoss eine 2- Zimmer- Wohnung mit Küche und WC. Die Wohnräume werden jeweils direkt vom Treppenhaus über den Flur erschlossen, jeweils ein Zimmer ist ein gefangener Raum.

Tatsächlich wird das kompakte Haus als Einfamilienwohnhaus genutzt, im Dachgeschoss wurde ein Badezimmer eingebaut, eine Küche ist im Dachgeschoss nicht vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich zwei Kellerräume, eine Waschküche und ein Heizungsraum, ca. 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Im südwestlichen Teil des Bewertungsgrundstücks befinden sich laut Planunterlagen ein Hühnerstall und ein Schuppen.

Durchschnittliche Wohnlage in einer Wohnanliegerstraße in der Nachbarschaft einer Kindertagesstätte, gute Belichtung und Besonnung, Garten mit guten Nutzwert und ansprechender Größe.

Das Wohnhaus ist völlig abgewohnt und ein Sanierungsfall, die Haustechnik (Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation) und die Wand- und Bodenbeläge sind in einem desolatem Altzustand. Die Renovierungs- und Modernisierungskosten sind angesichts deutlich gestiegener Kosten für Handwerkerleistungen als erheblich einzuschätzen. Die Nebengebäude sind vermutlich im Altzustand, eine Besichtigung war nicht möglich, der Garten ist völlig verwildert.

### **1.2 Auftraggeber**

Das Amtsgericht Freiburg, beauftragte mich schriftlich mit Beschluss vom 22.04.2025 ein Verkehrswertgutachten für das o.g. Grundstück Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, wegen Zwangsversteigerung, Az: 792 K 7/25, zu erstellen.

### **1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)**

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194, zum Stichtag:

Termin der Ortsbesichtigung: 04.08.2025.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob Verdacht auf ökologische Altlasten besteht: Nein, reine Wohnnutzung.
- b) Feststellung des Verwalters soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum: Nicht relevant.
- c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift)? – Eigennutzung.
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht. – Nein.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)? – Reine Wohnnutzung.
- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden? – Nein.
- g) Ob ein Energiepass/ Energieausweis im Sinne des GEG vorliegt? – Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### **1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss**

Das Gutachten wird in Sachen Leitner, Andreas ./, Chen, Tsai-Feng, wegen Zwangsversteigerung, Aktenzeichen: 792 K 7/25, Beweis-Beschluss vom 22.04.2025, erstattet.

### **1.5 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. I und II, 17.02.2025**

Amtsgericht: Emmendingen  
Gemeinde: Freiburg im Breisgau  
Grundbuch von: Freiburg  
Blatt Nr.: 55790  
Flurstück Nr.: 7239  
Lfd. Nr. 1  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Auf der Haid 73  
Grundstücksgröße: 659 m<sup>2</sup>  
  
Abteilung I:  
Eigentümer:  
  
Abteilung II: keine Eintragungen

## **1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen**

Es wurden Informationen bei der Stadt Freiburg eingeholt:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten, Bauamt
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauamt
- Auskunft über Bodenrichtwerte, Onlineportal Boris-BW
- Auskunft zu Altlasten

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Lageplanauszug
- Baupläne Archiv Stadt Freiburg
- Übersichtskarte
- Regionalkarte
- Lageplan Fa. on-geo
- Mikro- und Makrolage
- Angebotsmietendaten und Angebotskaufpreise Fa. on-geo
- Boris-BW Bodenrichtwerte
- Grundbuchauszug, Datum des Abrufs: 17.02.2025

## **1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung wurde am 04.08.202 durchgeführt.

Teilnehmer:

- Frau
- Sachverständiger Dipl. Ing. H. Scherr

## **1.8 Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte**

Vorbewertungen sind nicht bekannt.

## **2 Lagebeschreibung**

### **2.1 Ortsangaben**

Bundesland Baden-Württemberg, rd. 11.340.000 Einwohner, Regierungsbezirk Freiburg, rd. 2.340.000 Einwohner

Freiburg im Breisgau ist mit rund 237.000 Einwohnern nach Stuttgart, Mannheim und Karlsruhe die viertgrößte Stadt in Baden-Württemberg und südlichste Großstadt Deutschlands. Die alte Universitätsstadt Freiburg liegt mitten im Dreiländereck (Deutschland, Frankreich, Schweiz). Freiburg ist nicht nur Zentrum der Wissenschaft und Forschung, sondern auch der Wirtschaft, die aufgrund der optimalen Lage von hier aus europaweit kommuniziert.

Rund um das gotische Münster liegt die reizvolle Altstadt mit ihrer großzügigen Fußgängerzone und dem berühmten Freiburger Bächle. Theater und Konzerte, Ausstellungen und Galerien, sowie die reizvolle Umgebung machen die abwechslungsreiche Palette Freiburgs komplett.

Alle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie alle Schularten sind in Freiburg in gutem Umfang vorhanden. Gute Erschließung der Stadt durch den öffentlichen Nahverkehr, über den Autobahnzubringer Freiburg Mitte ist die Bundesautobahn A 5 erreichbar.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Haslach-Haid, Stadtbezirk 614, ein Stadtteil mit durchschnittlicher Bewertung im Stadtteilranking.

### **2.2 Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage**

#### Angaben zur Wohnlage

Das zu bewertende Hausgrundstück liegt im westlichen Stadtteil Haid, der westlich jenseits der Tel-Aviv-Allee an das Rieselfeld, nördlich an Weingarten und östlich an den Kernstadtteil Haslach angrenzt. Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Haslach-Haid, an der Straße „Auf der Haid“, der südlichen Parallelstraße der Opfinger Straße, in einem Bestandswohngebiet.

Die Nachbarbebauung ist von ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern auf Hausgrundstücken mit Gartenanlagen sowie von Mehrfamilienwohnhäusern geprägt, gegenüber auf der anderen Straßenseite befindet sich ein umzäunter Bolzplatz, direkt nebenan ist eine Kindertagesstätte.

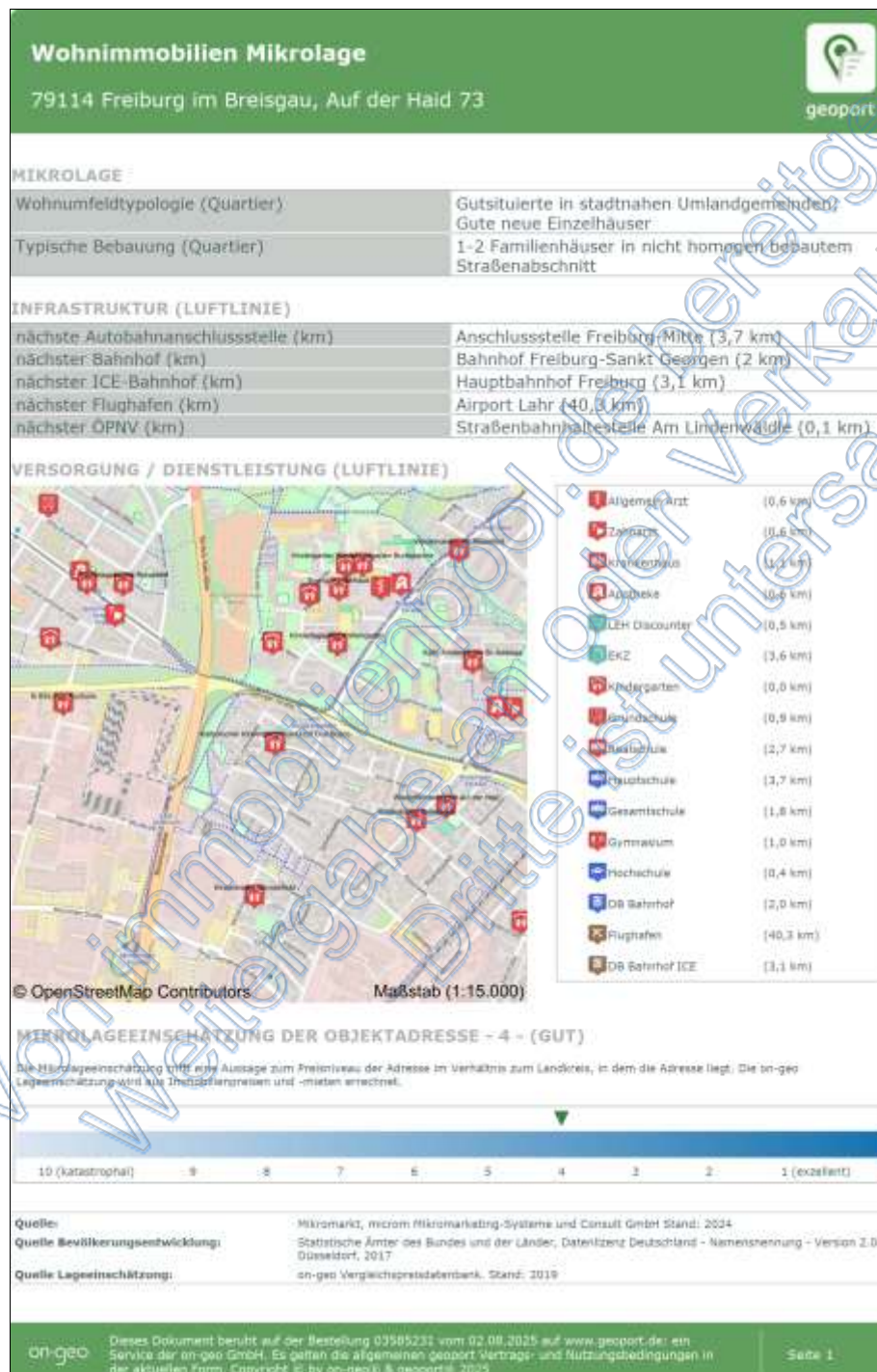
#### Lagequalität des Grundstücks

Durchschnittliche Wohnlage in einer Wohnanliegerstraße, gute Belichtung und Besonnung. Hauptwohnrichtung nach Nordwesten und Südosten.

Störende Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr wurden bei der Ortsbesichtigung nicht registriert, die Wohnanliegerstraße wird von Anwohnern und Besuchern genutzt, stärker frequentiert ist die nördlich parallel verlaufende Opfinger Straße mit Verbindungsfunktion zwischen den westlichen Stadtgebieten und der Innenstadt.

Lageeinschätzung Fa. on-geo GmbH: 4 (gut), s. Grafik.

## Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage



### **3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage**

Das Bewertungsgrundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt, die Grundstücksbreite beträgt an der Straße „Auf der Haid“ ca. 20 m, Tiefe im Mittel ca. 33 m, leicht schräg verlaufende Grundstücksgrenze im Norden, abgeschrägte Ecke im Westen des Grundstücks.

#### **3.2 Bodenbeschaffenheit**

Es wird unterstellt, dass der Baugrund für die zulässige Ausnutzung des Grundstücks ausreichend tragfähig ist, besondere Gründungsmaßnahmen für das Bauwerk sind nicht bekannt.

#### **3.3 Oberflächenbeschaffenheit**

Das Grundstück liegt in ebener Lage.

#### **3.4 Erschließung und Parkplatzsituation**

Erschließung:

Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Elektro-, Gas- und Wasseranschluss, Gasanschluss im Keller mit Gaszähler.

Annahme: Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben wurden entrichtet.

Parkplatzsituation: Auf dem Grundstück ist das Parken im Freien möglich.

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

#### **4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.1 Planungs- und baurechtliche Situation**

Nach Angaben der Stadt Freiburg liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindenwäldle - Süd“ vom 11.02.1985.



Auszug Bebauungsplan „Lindenwäldle - Süd“ (Plan-Nr.: 6-82)

Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, maximale Traufhöhe 6,50 m,  
GRZ = 0,3, GFZ = 0,8, Dachneigung 30 - 40°, offene Bauweise.

##### **4.2 Denkmalschutz**

Annahme: Belange des Denkmalschutzes sind bei dem Bewertungsobjekt nicht relevant.

##### **4.3 Baulastenverzeichnis**

Definition:

Baulasten sind freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem, sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.

### **Baulastenverzeichnis**

Nach Angaben der Stadt Freiburg ist folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden:



Baulastenverzeichnis Nr. 29, Blatt 54, vom 03.07.1992: Abstandsflächen

Die Baulasteneintragung ist nicht wertrelevant.

#### **4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes**

Gebäude- und Freifläche

#### **4.5 Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten**

Erforderlicher Abbruch: Keine Erfordernisse.

Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

#### **4.6 Hinweise zu Altlasten**

Nach Auskunft der Stadt Freiburg sind im Altlastenkataster keine Eintragungen registriert.

Dem Sachverständigen sind keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Bodendenkmale bekannt. Es wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, dass keine wertrelevanten Altlasten, Bodenveränderungen oder Bodendenkmale vorhanden sind. Das Grundstück wird wohnwirtschaftlich genutzt.

Hinweise zu Altlasten auf dem Grundstück liegen dem Sachverständigen nach der Ortsbesichtigung nicht vor.

## **5 Gebäudebeschreibung**

### **5.1 Baujahr**

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, Baujahr 1956

### **5.2 Bauweise, Baukonzeption**

Das Hausgrundstück hat eine Grundstücksfläche von 659 m<sup>2</sup> und ist im nordöstlichen Teil mit dem vollständig unterkellerten Wohnhaus mit Satteldach und einer Schleppgaube nach Nordosten bebaut. Ein Pkw-Stellplatz im Freien ist vor dem Wohnhaus im Bereich der Einfahrt

Eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, Wohnfläche überschlägisch rd. 81,72 m<sup>2</sup> im Erd- und Dachgeschoss.

Die Grundrisskonzeption des recht kompakten Einfamilienwohnhauses, basierend auf den Planunterlagen aus dem Jahr 1956, zeigt im Erd- und Dachgeschoss eine 2- Zimmer- Wohnung mit Küche und WC. Die Wohnräume werden jeweils direkt vom Treppenhaus über den Flur erschlossen, jeweils ein Zimmer ist ein gefangener Raum.

Tatsächlich wird das kompakte Haus als Einfamilienwohnhaus genutzt, im Dachgeschoss wurde ein Badezimmer eingebaut, eine Küche ist im Dachgeschoss nicht vorhanden. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 45,40 m<sup>2</sup>, im Dachgeschoss ca. 36,32 m<sup>2</sup>.

Im Kellergeschoss befinden sich zwei Kellerräume, eine Waschküche und ein Heizungsraum, ca. 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Im südwestlichen Teil des Bewertungsgrundstücks befinden sich laut Planunterlagen ein Hühnerstall und ein Schuppen. Die Gartenfläche ist überwuchert, das Nebengebäude ist in einem desolaten Altzustand, Bedachung mit asbesthaltigen Welleternitzementplatten.

Die Nebengebäude sind vermutlich im Altzustand, ein Zugang war nicht möglich.

Der Wohnwert des Hauses ist recht einfach, einfache Ausstattung der Wohnräume mit Badezimmers im Dachgeschoss, Altzustand der ca. 1960er Jahre. Das WC im Erdgeschoss ist einfach saniert, ca. 1990er Jahre.

Die Beheizung wurde durch einen Kaminofen (Schwedenofen) im Erdgeschoss ergänzt, die Beheizung erfolgt über Elektronachtspeicheröfen, die altersbedingt u.U. defekt sind, mobile Radiatoren ergänzen die Beheizung.

### **5.3 Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen**

Nicht bekannt.

### **5.4 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

#### Wohnhaus

Das Wohnhaus befindet sich überwiegend im Altzustand der Bauzeit der 1950er Jahre, zum Teil wurden Boden- und Deckenbeläge erneuert, das WC im Erdgeschoss ist in einem sanierten, einfachen Zustand.

Der Keller ist augenscheinlich in Teilbereichen feucht und ggfls. zu sanieren. Fassade und Bedachnung sind im Altzustand.

Die Beheizung erfolgt teilweise über Nachtspeicheröfen, teilweise über Elektroradiatoren sowie in einem Raum im Erdgeschoss über einen Kaminofen, Warmwasserbereitung elektrisch über Boiler.

Die Elektronachtspeicheröfen sind im Altzustand und u.U. defekt.

Die Sanitärausstattung ist überwiegend im Altzustand der ca. 1960/1970er Jahre, Altzustand der Elektroinstallation.

Teilweise wurden Kunststoffisolierfenster erneuert, teilweise sind die Fenster im Altzustand.

Die straßenseitige Fassade hat Holzklappläden, während im südöstlichen Giebelbereich Metallklappläden angebracht sind. Zusätzlich verfügen die meisten Fenster über Kunststoffrollläden mit Gurtzug.

#### Fazit:

Das Wohnhaus ist völlig abgewohnt und ein Sanierungsfall, die Haustechnik (Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation) und die Wand- und Bodenbeläge sind in einem desolaten Altzustand. Die Renovierungs- und Modernisierungskosten sind erheblich, angesichts deutlich gestiegener Kosten für Handwerkerleistungen.

#### Außenanlagen

Der Vorgarten ist mit einer Hecke gegen die Straße eingefriedet, Metalltor an der Einfahrt, der Hausgarten mit Büschen und Bäumen ist verwildert und teils zugewuchert, an den Hausfassaden zum Teil Weinrankenbewuchs.

### **Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                             | Wertbeeinflussung insg. |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten<br>Instandhaltungsrückstau: 80 qm x 300,-- €/qm | -60.000,00 €            |
| Summe                                                                       | -60.000,00 €            |

#### Erläuterung:

Bei Bauschäden und Bauunterhaltungsrückstau, Modernisierungsrückstau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnräume mit Vermietungsoption u.a. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), sind die Kosten der Mängelbeseitigung nur ein Indiz für eine Wertminderung, die Höhe der Wertminderung orientiert sich am Nachfrageindex auf dem Immobilienmarkt, d.h. der Immobilienmarktlage.

Bei einem bestimmten Alter von baulichen Anlagen sind Bauschäden baujahresentsprechend üblich und keine besonderen Merkmale, während bei neueren baulichen Anlagen sich Bauschäden in der Regel direkt wertmindernd auswirken, insbesondere wenn keine Versicherungs- oder Gewährleistungsansprüche in Anspruch genommen werden können.

Bei einem Immobilienmarkt der durch eine starke Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist, können die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unberücksichtigt bleiben, da auch Objekte mit Mängeln in einem Verkäufermarkt auf Kaufinteressenten treffen. Bei einem Immobilienmarkt, der durch eine geringe Nachfrage bei vorhandenem Angebot geprägt ist, sind die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unbedingt zu beachten, da Objekte mit Mängeln in einem Käufermarkt auf Kaufinteressenten treffen, die Instandsetzungskosten berücksichtigen, insbesondere um eine Vermietung/Nutzung in einem kritischen Marktumfeld zu realisieren.

Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlagen; sie setzt eine normale Nutzung und normale Instandhaltung voraus. Baumängel und Bauschäden werden nach ImmoWertV wertmindernd berücksichtigt. Bauliche Anlagen können aber wegen besonderer Umstände erheblich von dem normalen Zustand abweichen, den vergleichbare Anlagen gleichen Alters aufweisen, weil bei ihnen Baumängel und Bauschäden vorliegen.

Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlagen, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte. Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten leichtere Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte zeigen in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur - zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens- Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein auf einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung beruhen.

## 5.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV): Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross. Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV): Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Gesamtnutzungsdauer: Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.

Anlage 1  
(zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

**Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer**

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen:

| Art der baulichen Anlage                                             | Gesamtnutzungsdauer |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser | 80 Jahre            |
| Mehrfamilienhäuser                                                   | 80 Jahre            |
| Wohnhäuser mit Mischnutzung                                          | 80 Jahre            |
| Geschäftshäuser                                                      | 60 Jahre            |
| Bürogebäude, Banken                                                  | 60 Jahre            |
| Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude                   | 40 Jahre            |
| Kindergärten, Schulen                                                | 50 Jahre            |
| Wohnheime, Alten- und Pflegeheime                                    | 50 Jahre            |
| Krankenhäuser, Tageskliniken                                         | 40 Jahre            |
| Beherbergungsbetrieben, Verpflegungseinrichtungen                    | 40 Jahre            |
| Sportstätten, Freizeitbäder, Heilbäder                               | 40 Jahre            |
| Verbrauchermärkte, Autohäuser                                        | 30 Jahre            |
| Kauf- und Warenhäuser                                                | 50 Jahre            |
| Einzelgaragen                                                        | 60 Jahre            |
| Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk                              | 40 Jahre            |
| Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude                        | 40 Jahre            |
| Lager- und Versandgebäude                                            | 40 Jahre            |
| Landwirtschaftliche Betriebsgebäude                                  | 30 Jahre            |

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Auszug aus der ImmoWertV 21, vom 14.07.2021, Anlage 1

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung des Bauzustandes nach Außenbesichtigung wird das Modell nach ImmoWertV 21 - nach Grobabschätzung des Gebäudezustandes von außen - angewendet.

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 207 Jahre.

## 5.6 Baubeschreibung

### Hinweis:

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale und sind teilweise den Planunterlagen entnommen.

Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

### Rohbau

|                   |                                                                                |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Fundamente:       | Streifenfundamente                                                             |
| Außenwände:       | KG: vermutlich Mauerwerk<br>EG: Mauerwerk                                      |
| Innenwände:       | Mauerwerk                                                                      |
| Geschossdecken:   | Betonbalkendecke, vermutlich Holzbalkendecke über EG/ DG                       |
| Dachkonstruktion: | Satteldach in Holzdachkonstruktion, Schleppgaube                               |
| Dachdeckung:      | Biberschwanz-Tonziegeleindeckung                                               |
| Dachentwässerung: | außen liegende Blechdachrinnen und -fallrohre                                  |
| Außenwandflächen: | verputzt und gestrichen, farblich abgesetzter Sockelputz                       |
| Treppen:          | Kelleraußentreppe: massiv,<br>Innentreppe: Holztreppe, gewandelt, Holzgeländer |

### Ausbau

|          |                                                                                                                                                                                   |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster: | teilweise Holzfenster im Altzustand mit Holzklappläden, teilweise mit Metallklappläden, teilweise modernisierte Kunststoffisolierfenster, zweifach, teilweise Kunststoffrollläden |
| Türen:   | Hauseingangstüre: Metallrahmentür mit Glaseinsatz                                                                                                                                 |

## **Baubeschreibung**

### **Ausbau**

|                           |                                                                                                                                    |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wände/ Decken:            | Innenputz, gestrichen, Raufasertapete, gestrichen, im Sanitärbereich Fliesenbeläge, halbhoch                                       |
| Bodenbeläge:              | Holzdielen, Fertigparkett, Laminat, im Sanitärbereich Bodenfliesen                                                                 |
| Heizung:                  | Nachtspeicherheizung, Elektroradiatoren und ein Stahlblechkaminofen, Gas-Anschluss und Gasuhr im Keller, Elektrowarmwasserspeicher |
| Warmwasser-<br>Bereitung: | Warmwasserbereitung über Elektrowarmwasserspeicher                                                                                 |
| Sanitärinstallation:      | WC EG: Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken<br>Badezimmer DG: Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken, Einbauwanne               |
| Elektroinstallation:      | Altausstattung mit Kippschaltautomaten                                                                                             |

### **5.7 Außenanlagen**

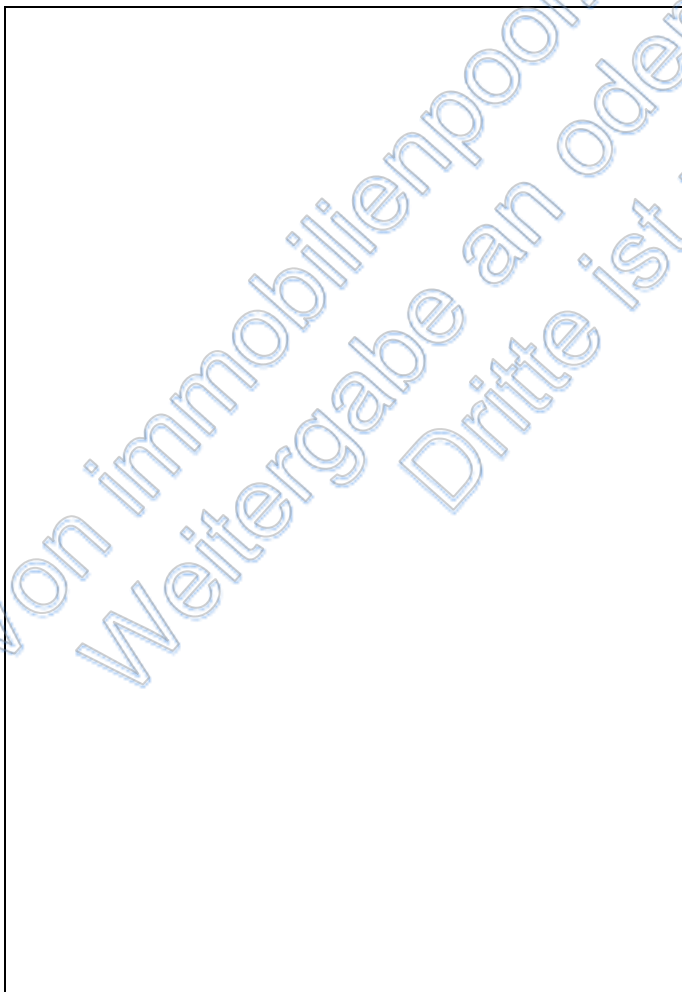
Der Hausgarten ist stark verwildert, Einfriedung zur Straße mit Hecke, Metalltor.

## 6 Energetische Bauqualität

Der energetische Standard entspricht der Bauzeit und ist als stark unterdurchschnittlich einzustufen, ein Energieausweis liegt nicht vor. Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung mit dem Tool "Sanierungsrechner der KfW-Bank" zum Zweck der Wertermittlung überschlägig plausibilisiert.

Der Endenergiebedarf liegt mit ca. 360 kWh Endenergie je qm Wfl. und Jahr im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude, Kategorie C: 180 – 300 kWh Endenergie € je qm und Jahr, siehe Artikel H. Scherr in GuG, Sachverständigenkalender 2025, S. 95.

Zum Vergleich: Nicht sanierte Gebäude der Baujahresgruppe um 1900-1977 liegen bei über 200 bis 400 kWh pro Jahr und Quadratmeter. Nach heutiger Verkehrsauffassung ist ein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie anzunehmen. Der Primärenergiebedarf von Wohngebäuden neueren Standards liegt bei ca. 170 kWh pro Jahr in Deutschland im statistischen Mittelwert.



Einordnung Energieeffizienz, Quelle: H. Scherr in GuG Sachverständigenkalender 2025, S. 95.

## 7 Flächen- und Massenangaben

### 7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

#### Bruttogrundfläche

Berechnung in Anlehnung an DIN 277 überschläglich. Die Berechnung ist nur im Rahmen der Grundstücksbewertung zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer für die Wertermittlung vernachlässigbaren Größenordnung.

#### Wohnfläche

Berechnung der Wohnflächen in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung und die DIN 283. Abweichungen zur tatsächlichen Wohn- und Nutzfläche können bestehen, jedoch ist die Abweichung im Rahmen dieser Wertermittlung zu vernachlässigen.

### 7.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

#### Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt

Die Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt wurde anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt. Als Grundlage zur Ermittlung der Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt sind die Planunterlagen ausreichend. Die Bauplanung kann in Teilbereichen abweichend ausgeführt worden sein. Die Berechnungen dienen als Grundlage dieser Grundstücksbewertung und sind nur in diesem Zusammenhang zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer vernachlässigbaren Größenordnung.

#### Wohn-/ Nutzfläche

Eine Aufstellung der einzelnen Raumgrößen ist nicht vorhanden. Die Wohnfläche wurde vom Sachverständigen überschläglich nach einer Überschlagsformel ermittelt, sie dient als Grundlage der Wertermittlung, für mietrechtliche Belange muss eine gesonderte Flächenberechnung durchgeführt werden. Die Abmessungen einzelner Räume können abweichend ausgeführt worden sein, es erfolgte keine Detailprüfung oder Überprüfung vor Ort.

### 7.3 Bauzahlen

| <b>Bruttogrundfläche (BGF),</b><br>lt. überschläglicher Berechnung anhand der Planunterlagen durch den Sachverständigen |          |   |          |     |                |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---|----------|-----|----------------|--------------------------------------|
| <b>Wohnhaus</b>                                                                                                         | m        |   | m        |     | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>                       |
| KG - DG                                                                                                                 | ca. 8,05 | x | ca. 7,05 | x 3 | = ca. 170,26   |                                      |
| BGF gesamt                                                                                                              |          |   |          |     |                | BGF gesamt rd. 170,26 m <sup>2</sup> |

| <b>Wohnflächen</b><br>lt. überschläglicher Berechnung anhand der Planunterlagen durch den Sachverständigen |                          |   |     |       |  |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---|-----|-------|--|---------------------------------|
| <b>Wohnhaus</b>                                                                                            |                          |   |     |       |  | m <sup>2</sup>                  |
| EG                                                                                                         | ca. 56,75 m <sup>2</sup> | x | 0,8 |       |  | = ca. 45,40                     |
| DG                                                                                                         | ca. 56,75 m <sup>2</sup> | x | 0,8 | x 0,8 |  | =36,32                          |
| Wohnfläche                                                                                                 |                          |   |     |       |  | gesamt rd. 81,72 m <sup>2</sup> |

## **8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheit und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

### **8.1 Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren eignet sich sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke. Es wird regelmäßig verwendet um Bodenwerte unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus den zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ermittelt.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird durch unmittelbaren Preisvergleich ein Vergleichswert ermittelt, der als Grundlage zur Bemessung eines Verkehrswertes dient. Um einen unmittelbaren Preisvergleich durchführen zu können bedarf es vergleichbarer Objekte, deren Vergleichspreise entsprechend den Zustandsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung etc.) des Bewertungsobjekts angepasst werden müssen.

Das Vergleichswertverfahren findet vor allem bei der Wertermittlung von Wohnungseigentum statt, da hierzu meist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbaren Wohneigentums vorhanden ist, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend übereinstimmen bzw. mittels Vergleichsfaktoren angepasst werden können.

Die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach ImmoWertV liegen hier nicht vor. Vergleichswertobjekte sind nicht in ausreichender Zahl bekannt.

-

## **8.2 Ertragswertverfahren**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar). Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### **8.3 Sachwertverfahren**

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

### **8.4 Begründung der Verfahrenswahl**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird dem Objekttyp Einfamilienwohnhaus entsprechend das Sachwertverfahren zugrunde gelegt. Plausibilitätsprüfung anhand des Ertragswertverfahrens. Der Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener sowie ein zukunftsbezogener Wert. Der unbebaute Grundstücksteil, Bauerwartungsland, wird unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

## **9 Bodenwertermittlung**

### **9.1 Bodenrichtwerte**

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Der Bodenrichtwert beträgt laut Auskunft Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

BORIS-BW zum 01.01.2025:

1.000,-- €/m<sup>2</sup>

### **9.2 Beurteilung der Bodenrichtwerte**

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen, eingeteilt in Bodenrichtwertezonen.

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund individueller Bebauung und Lagefaktoren wird vorgenommen. Die Lagequalität und die Grundstücksgröße, sowie der Grundstückszuschnitt sind bei der Bemessung des Bodenwertes berücksichtigt worden.

Es wird ein Bodenrichtwert für die Wohnbaufläche von 1.000,-- €/ m<sup>2</sup> gewählt.

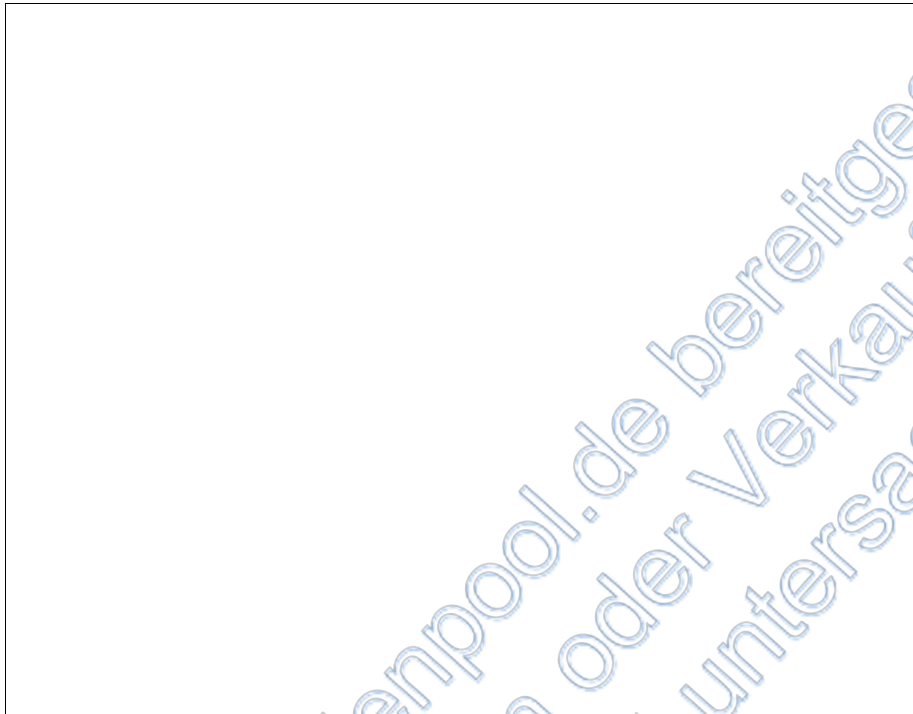
Es wurde eine Bezugsgröße des Richtwertgrundstückes von 300 m<sup>2</sup> vom Gutachterausschuss angegeben, eine Umrechnung auf die tatsächliche Grundstücksgröße erfolgt nach der Tabelle Gutachterausschuss Stadt Freiburg, s. S. 27.

Der Hochspannungsmast über dem Grundstück gilt allgemein als wertmindernder Faktor, Wertabschlag 15 %.

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

### Beurteilung der Bodenrichtwerte



Auszug Bodenrichtwertkarte, Quelle: Portal BORIS-BW, Stand 01.01.2025

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

### **Beurteilung der Bodenrichtwerte**



Ausgabe vom 02.08.2025 aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW, S. 3

## Beurteilung der Bodenrichtwerte

| Fläche des Vergleichsobjektes [qm] | Fläche des Wertermittlungsobjektes [qm] |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|------------------------------------|-----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                    | 100                                     | 125   | 150   | 175   | 200   | 225   | 250   | 275   | 300   | 325   | 350   | 375   | 400   | 425   | 450   | 475   | 500   | 525   | 550   | 575   |
| 100                                | 1,000                                   | 0,965 | 0,934 | 0,906 | 0,878 | 0,854 | 0,830 | 0,809 | 0,790 | 0,772 | 0,754 | 0,739 | 0,725 | 0,711 | 0,699 | 0,688 | 0,677 | 0,667 | 0,658 | 0,650 |
| 125                                | 1,036                                   | 1,000 | 0,968 | 0,938 | 0,910 | 0,884 | 0,860 | 0,838 | 0,818 | 0,800 | 0,782 | 0,766 | 0,751 | 0,736 | 0,724 | 0,712 | 0,701 | 0,691 | 0,682 | 0,673 |
| 150                                | 1,071                                   | 1,033 | 1,000 | 0,969 | 0,940 | 0,914 | 0,889 | 0,866 | 0,846 | 0,826 | 0,808 | 0,791 | 0,776 | 0,761 | 0,748 | 0,736 | 0,725 | 0,715 | 0,704 | 0,696 |
| 175                                | 1,105                                   | 1,066 | 1,032 | 1,000 | 0,970 | 0,943 | 0,918 | 0,894 | 0,873 | 0,853 | 0,833 | 0,817 | 0,801 | 0,785 | 0,772 | 0,760 | 0,748 | 0,737 | 0,727 | 0,718 |
| 200                                | 1,139                                   | 1,099 | 1,064 | 1,031 | 1,000 | 0,972 | 0,946 | 0,921 | 0,899 | 0,879 | 0,859 | 0,842 | 0,825 | 0,809 | 0,795 | 0,783 | 0,771 | 0,760 | 0,749 | 0,740 |
| 225                                | 1,171                                   | 1,131 | 1,094 | 1,060 | 1,029 | 1,000 | 0,973 | 0,947 | 0,925 | 0,904 | 0,884 | 0,866 | 0,849 | 0,833 | 0,818 | 0,806 | 0,793 | 0,782 | 0,771 | 0,761 |
| 250                                | 1,204                                   | 1,162 | 1,125 | 1,090 | 1,058 | 1,028 | 1,000 | 0,974 | 0,951 | 0,929 | 0,908 | 0,890 | 0,873 | 0,856 | 0,841 | 0,828 | 0,816 | 0,804 | 0,792 | 0,782 |
| 275                                | 1,237                                   | 1,194 | 1,156 | 1,119 | 1,086 | 1,056 | 1,027 | 1,000 | 0,977 | 0,954 | 0,933 | 0,914 | 0,896 | 0,879 | 0,864 | 0,850 | 0,837 | 0,825 | 0,814 | 0,804 |
| 300                                | 1,266                                   | 1,222 | 1,183 | 1,146 | 1,112 | 1,081 | 1,051 | 1,024 | 1,000 | 0,977 | 0,955 | 0,936 | 0,917 | 0,900 | 0,884 | 0,871 | 0,857 | 0,845 | 0,833 | 0,823 |
| 325                                | 1,295                                   | 1,251 | 1,210 | 1,173 | 1,138 | 1,106 | 1,076 | 1,048 | 1,023 | 1,000 | 0,977 | 0,958 | 0,939 | 0,921 | 0,905 | 0,891 | 0,877 | 0,865 | 0,853 | 0,842 |
| 350                                | 1,326                                   | 1,280 | 1,238 | 1,200 | 1,164 | 1,132 | 1,101 | 1,072 | 1,047 | 1,023 | 1,000 | 0,980 | 0,961 | 0,942 | 0,926 | 0,912 | 0,897 | 0,885 | 0,872 | 0,862 |
| 375                                | 1,353                                   | 1,306 | 1,264 | 1,225 | 1,188 | 1,155 | 1,124 | 1,094 | 1,069 | 1,044 | 1,021 | 1,000 | 0,980 | 0,962 | 0,945 | 0,930 | 0,916 | 0,903 | 0,890 | 0,879 |
| 400                                | 1,380                                   | 1,332 | 1,289 | 1,249 | 1,212 | 1,178 | 1,146 | 1,116 | 1,090 | 1,065 | 1,041 | 1,020 | 1,000 | 0,981 | 0,964 | 0,949 | 0,934 | 0,921 | 0,908 | 0,897 |
| 425                                | 1,407                                   | 1,358 | 1,314 | 1,273 | 1,235 | 1,201 | 1,168 | 1,138 | 1,111 | 1,086 | 1,061 | 1,040 | 1,019 | 1,000 | 0,983 | 0,967 | 0,952 | 0,939 | 0,926 | 0,914 |
| 450                                | 1,432                                   | 1,382 | 1,337 | 1,296 | 1,257 | 1,222 | 1,189 | 1,158 | 1,131 | 1,105 | 1,080 | 1,058 | 1,037 | 1,018 | 1,000 | 0,984 | 0,969 | 0,955 | 0,942 | 0,930 |
| 475                                | 1,454                                   | 1,404 | 1,358 | 1,316 | 1,277 | 1,241 | 1,208 | 1,176 | 1,149 | 1,122 | 1,097 | 1,075 | 1,054 | 1,034 | 1,016 | 1,000 | 0,984 | 0,970 | 0,957 | 0,945 |
| 500                                | 1,478                                   | 1,426 | 1,380 | 1,337 | 1,298 | 1,261 | 1,227 | 1,195 | 1,167 | 1,140 | 1,115 | 1,092 | 1,071 | 1,050 | 1,032 | 1,016 | 1,000 | 0,986 | 0,972 | 0,960 |
| 525                                | 1,498                                   | 1,446 | 1,400 | 1,356 | 1,316 | 1,279 | 1,244 | 1,212 | 1,183 | 1,156 | 1,130 | 1,107 | 1,085 | 1,065 | 1,047 | 1,030 | 1,014 | 1,000 | 0,986 | 0,974 |
| 550                                | 1,520                                   | 1,467 | 1,420 | 1,376 | 1,335 | 1,297 | 1,262 | 1,229 | 1,200 | 1,173 | 1,146 | 1,123 | 1,101 | 1,080 | 1,062 | 1,045 | 1,029 | 1,014 | 1,000 | 0,988 |
| 575                                | 1,538                                   | 1,485 | 1,437 | 1,392 | 1,351 | 1,313 | 1,278 | 1,244 | 1,215 | 1,187 | 1,161 | 1,137 | 1,115 | 1,094 | 1,075 | 1,058 | 1,041 | 1,027 | 1,012 | 1,000 |
| 600                                | 1,556                                   | 1,502 | 1,453 | 1,408 | 1,366 | 1,328 | 1,292 | 1,258 | 1,229 | 1,201 | 1,174 | 1,150 | 1,127 | 1,106 | 1,087 | 1,070 | 1,053 | 1,038 | 1,024 | 1,011 |
| 700                                | 1,620                                   | 1,563 | 1,513 | 1,466 | 1,423 | 1,383 | 1,345 | 1,310 | 1,279 | 1,250 | 1,222 | 1,197 | 1,174 | 1,151 | 1,131 | 1,114 | 1,096 | 1,081 | 1,066 | 1,053 |
| 800                                | 1,667                                   | 1,609 | 1,557 | 1,508 | 1,464 | 1,423 | 1,384 | 1,348 | 1,316 | 1,286 | 1,257 | 1,232 | 1,208 | 1,185 | 1,164 | 1,146 | 1,128 | 1,112 | 1,097 | 1,083 |
| 900                                | 1,700                                   | 1,640 | 1,587 | 1,538 | 1,493 | 1,451 | 1,411 | 1,374 | 1,342 | 1,312 | 1,282 | 1,256 | 1,232 | 1,208 | 1,187 | 1,169 | 1,150 | 1,134 | 1,118 | 1,105 |
| 1000                               | 1,725                                   | 1,665 | 1,611 | 1,561 | 1,515 | 1,473 | 1,433 | 1,395 | 1,363 | 1,331 | 1,301 | 1,275 | 1,250 | 1,226 | 1,205 | 1,188 | 1,169 | 1,151 | 1,135 | 1,121 |
| 1100                               | 1,745                                   | 1,684 | 1,630 | 1,579 | 1,532 | 1,489 | 1,449 | 1,411 | 1,378 | 1,346 | 1,315 | 1,289 | 1,264 | 1,240 | 1,219 | 1,200 | 1,181 | 1,164 | 1,148 | 1,134 |
| 1200                               | 1,760                                   | 1,699 | 1,644 | 1,593 | 1,546 | 1,503 | 1,462 | 1,423 | 1,390 | 1,358 | 1,328 | 1,301 | 1,275 | 1,251 | 1,230 | 1,210 | 1,191 | 1,175 | 1,158 | 1,144 |
| 1300                               | 1,781                                   | 1,719 | 1,663 | 1,612 | 1,564 | 1,520 | 1,479 | 1,440 | 1,406 | 1,374 | 1,343 | 1,316 | 1,290 | 1,266 | 1,244 | 1,225 | 1,206 | 1,188 | 1,172 | 1,157 |
| 1400                               | 1,809                                   | 1,746 | 1,689 | 1,637 | 1,588 | 1,544 | 1,502 | 1,462 | 1,429 | 1,396 | 1,364 | 1,337 | 1,311 | 1,286 | 1,263 | 1,244 | 1,224 | 1,207 | 1,190 | 1,178 |

Tabelle 2: Tabelle zur Umrechnung von Flächenunterschieden

Ausgabe vom 02.08.2025 aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW, S. 3

### 9.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.000,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                            |   |                   |
|----------------------------|---|-------------------|
| Entwicklungsstufe          | = | baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung  | = | W (Wohnbaufläche) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei              |
| Bauart                     | = | Freistehend       |
| Beeinträchtigungen         | = | keine             |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                            |   |                   |
|----------------------------|---|-------------------|
| Wertermittlungsstichtag    | = | 04.08.2025        |
| Entwicklungszustand        | = | baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung  | = | W (Wohnbaufläche) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei              |
| Bauart                     | = | Freistehend       |
| Grundstücksfläche          | = | 659,00 m²         |
| Beeinträchtigungen         | = | Hochspannungsmast |

## Bodenwertermittlung

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand      |                                   | Erläuterung |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)                | = 1.000,00 €/m <sup>2</sup>       |             |
| abgabenfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>1.000,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2025          | 04.08.2025           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                   |                                     |                                 |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Anbauart                                                                            | Endhaus           | Endhaus                             | × 1,00                          |                                                                          |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                        |                   |                                     | = 1.000,00 €/m <sup>2</sup>     |                                                                          |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            |                   | 191,00                              | × 1,00                          |                                                                          |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land    | baureifes Land                      | × 1,00                          |                                                                          |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche)                   | × 1,00                          |                                                                          |
| Zuschnitt                                                                           | lageüblich        | lageüblich                          | × 0,80                          | Umrechnung nach Tabellenwert, Stadt Freiburg                             |
| Beeinträchtigungen                                                                  | keine             | Beeinträchtigung: Hochspannungsmast | × 0,85                          | Hochspannungsmast verläuft in niedriger Höhe direkt über das Grundstück. |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert                                  |                   |                                     | = 680,00 €/m <sup>2</sup>       |                                                                          |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben                   |                   |                                     | – 0,00 €/m <sup>2</sup>         |                                                                          |
| <b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>                                            |                   |                                     | <b>= 680,00 €/m<sup>2</sup></b> |                                                                          |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |                                                  | Erläuterung |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------|
| abgabenfreier relativer Bodenwert   | = <b>680,00 €/m<sup>2</sup></b>                  |             |
| Fläche                              | × 659,00 m <sup>2</sup>                          |             |
| <b>abgabenfreier Bodenwert</b>      | <b>= 448.120,00 €</b><br><b>rd. 448.120,00 €</b> |             |

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2025 insgesamt **448.120,00 €**.

## **10 Berechnung des Sachwertes**

### **10.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag**

Es werden die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 1) auf der Basis des Bruttorauminhaltes/ der Bruttogrundfläche nach DIN 277 unter Berücksichtigung des Ausbaustandards des Gebäudes angesetzt. Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Eine Gewichtung der vorhandenen Ausstattung wird entsprechend den Ausstattungsmerkmalen der Normalherstellungskosten NHK 2010 eingeordnet und gewichtet.

### **10.2 Angaben zu Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten und die Umsatzsteuer sind bereits in den Normalherstellungskosten 2010 (SW-RL, Punkt 4.1.1.1. Absatz 3) enthalten.

### **10.3 Bewertung der Außenanlagen**

Als Außenanlagen werden die Anschlussleitungen vom Gebäude zur Grundstücksgrenze, die befestigten Freiflächen und die Einfriedung pauschal mit 5,00 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

#### 10.4 Sachwertermittlung

|                                                    |                     |                         |
|----------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>                          | Einfamilienwohnhaus | Hühnerstall und Schopf  |
| <b>Berechnungsbasis</b>                            |                     | pauschale Wertschätzung |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                         | 170,26 m²           |                         |
| <b>Baupreisindex (BPI) 04.08.2025 (2010 = 100)</b> | 191,0               |                         |
| <b>Normalherstellungskosten</b>                    |                     |                         |
| • NHK im Basisjahr (2010)                          | 759,00 €/m² BGF     |                         |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag                   | 1.449,69 €/m² BGF   |                         |
| <b>Herstellungskosten</b>                          |                     |                         |
| • Normgebäude                                      | 246.824,22 €        |                         |
| • Zu-/Abschläge                                    |                     |                         |
| • besondere Bauteile                               |                     |                         |
| • besondere Einrichtungen                          |                     |                         |
| <b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>       | 246.824,22 €        |                         |
| <b>Alterswertminderung</b>                         |                     |                         |
| • Modell                                           | linear              |                         |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                        | 80 Jahre            |                         |
| • Restnutzungsdauer (RND)                          | 20 Jahre            |                         |
| • prozentual                                       | 75,00 %             |                         |
| • Betrag                                           | 185.118,17 €        |                         |
| <b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>                        |                     |                         |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude)                       | 61.706,05 €         |                         |
| • besondere Bauteile                               |                     |                         |
| • besondere Einrichtungen                          |                     |                         |
| <b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>                     | 61.706,05 €         | 3.000,00 €              |

|                                                        |                                |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>                      | <b>64.706,05 €</b>             |
| <b>Sachwert der Außenanlagen</b>                       | <b>+</b> <b>3.235,30 €</b>     |
| <b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>           | <b>=</b> <b>67.941,35 €</b>    |
| <b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>            | <b>+</b> <b>448.120,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                            | <b>=</b> <b>516.061,35 €</b>   |
| <b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>                 | <b>×</b> <b>1,00</b>           |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>           | <b>=</b> <b>516.061,35 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> | <b>–</b> <b>60.000,00 €</b>    |
| <b>(marktangepasster) Sachwert</b>                     | <b>=</b> <b>456.061,35 €</b>   |
|                                                        | <b>rd.</b> <b>456.000,00 €</b> |

## Sachwertermittlung

### Herstellungskosten

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das  
 Gebäude: Einfamilienhaus**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 0,0 %          | 64,0 % | 36,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

### **Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

|                                |                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände                     |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)         |
| Dach                           |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                               |
| Fenster und Außentüren         |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                              |
| Innenwände und -türen          |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 3                | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen                                         |
| Deckenkonstruktion und Treppen |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 3                | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| Fußböden                       |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 3                | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                                                      |

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –

von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

### Sachwertermittlung

|                                 |                                                                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sanitäreinrichtungen            |                                                                                                                                       |
| Standardstufe 3                 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                                               |
| Heizung                         |                                                                                                                                       |
| Standardstufe 2                 | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                                                                       |
| Standardstufe 2                 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen                                                                                           |

### **Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudeart: KG, EG, ausg. DG

### **Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                                                            | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                                                        | 655,00                                | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 2                                                                        | 725,00                                | 64,0                                           | 464,00                                     |
| 3                                                                        | 835,00                                | 36,0                                           | 300,60                                     |
| 4                                                                        | 1.005,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 5                                                                        | 1.260,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 759,00<br>gewogener Standard = 2,4 |                                       |                                                |                                            |

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Erläuterungen zu den Wertansätzen in der**

| Außenanlagen                                                           | Sachwert (inkl. BNK) |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (64.706,05 €) | 3.235,30 €           |
| Summe                                                                  | 3.235,30 €           |

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten                     | -60.000,00 €            |
| Instandhaltungsrückstau: 80 qm x 300,-- €/qm :  |                         |
| Summe                                           | -60.000,00 €            |

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –

von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

## Sachwertermittlung

### Sachwertfaktor/Marktanpassung (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss der VVG Markgräflerland hat keine eigene Marktanpassungs-/ Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ermittelt.

Nach Auskunft örtlicher Immobilienmakler ist die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im Bestand in Freiburg, Stadtteil Haslach-Haid als durchschnittlich bis gut einzustufen, nach der Statistik der Fa. on-geo GmbH ist die Nachfrage „stark überdurchschnittlich“, auf einer Skala von „stark unterdurchschnittlich bis stark überdurchschnittlich“.

Zum Vergleich:

| 5.4.1 Überblick Sachwertfaktoren NHK2010                                      |                  |                     |               |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|---------------|
| Stadtgebiet ohne die Tuniberggemeinden und Hochdorf ohne villenartige Gebäude |                  |                     |               |
| Vorläufiger Sachwert                                                          | Unter 600 Tsd. € | 600 bis <900 Tsd. € | Ab 900 Tsd. € |
| Anzahl                                                                        | 35               | 45                  | 15            |
| MW                                                                            | 1,3              | 1,2                 | 1,1           |
| SD                                                                            | 0,3              | 0,2                 | 0,3           |

Sachwertfaktoren ohne Tuniberggemeinden und Hochdorf, ohne villenartige Gebäude

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024, Stadt Freiburg, S. 67

### Fazit:

Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird ein Sachwertfaktor von 1,00 auf den vorläufigen Sachwert in diesem mittleren Kaufpreissegment für das Altbauobjekt mit Instandhaltungsrückstau angesetzt.

## Sachwertermittlung

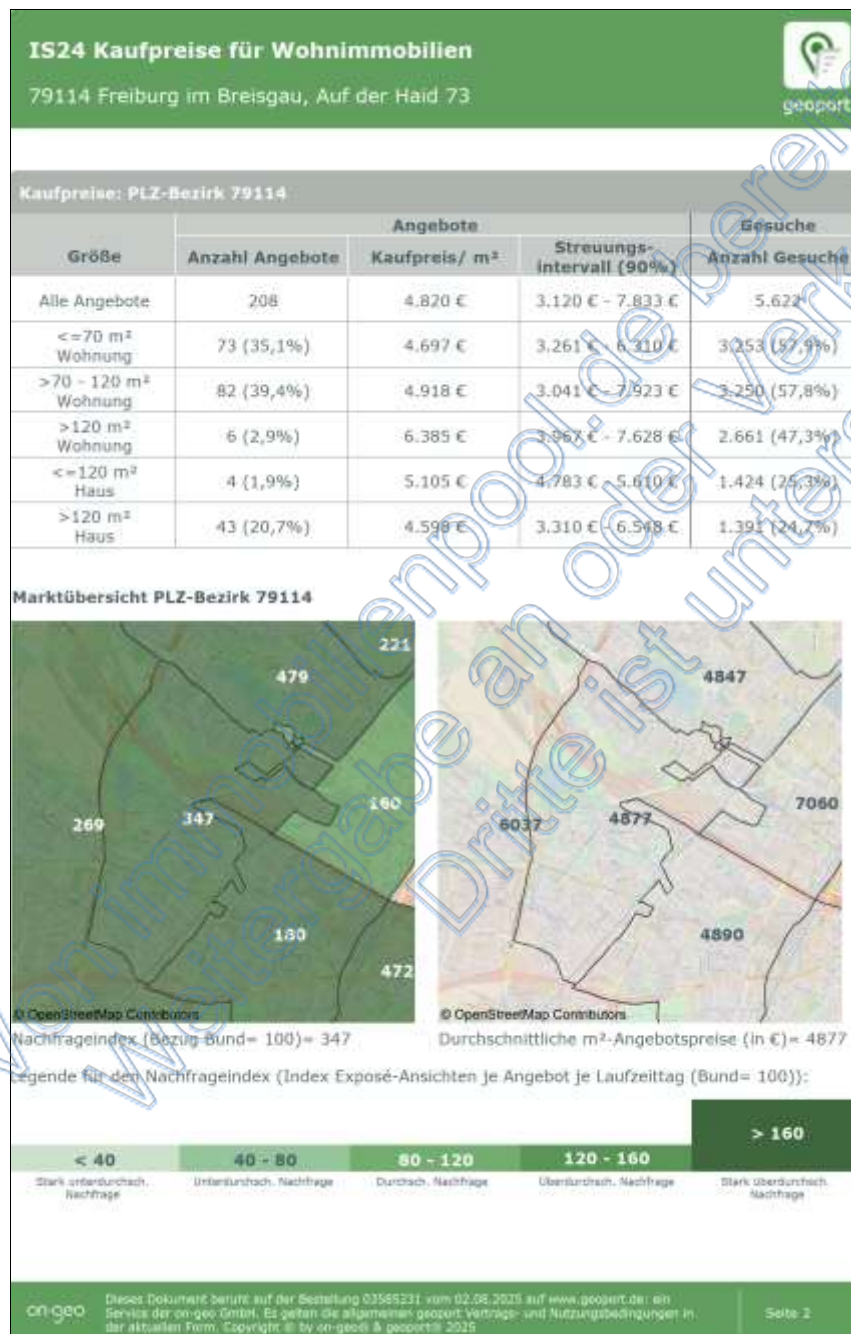
Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Kaufpreise für Wohnhäuser mit Datenstand vom Januar 2024 bis März 2025 ermittelt. Es handelt sich hier um die Auswertung von Angebotsdaten, die nicht zwingend mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen übereinstimmen. Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.



Kaufpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank  
Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH

## Sachwertermittlung

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnhäuser bis 120 m<sup>2</sup> (bei insgesamt 4 Angeboten) im PLZ-Bezirk 79114 liegt bei 5.105,-- €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 4.783,-- €/m<sup>2</sup> bis 5.610,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, stark überdurchschnittliche Nachfrage.

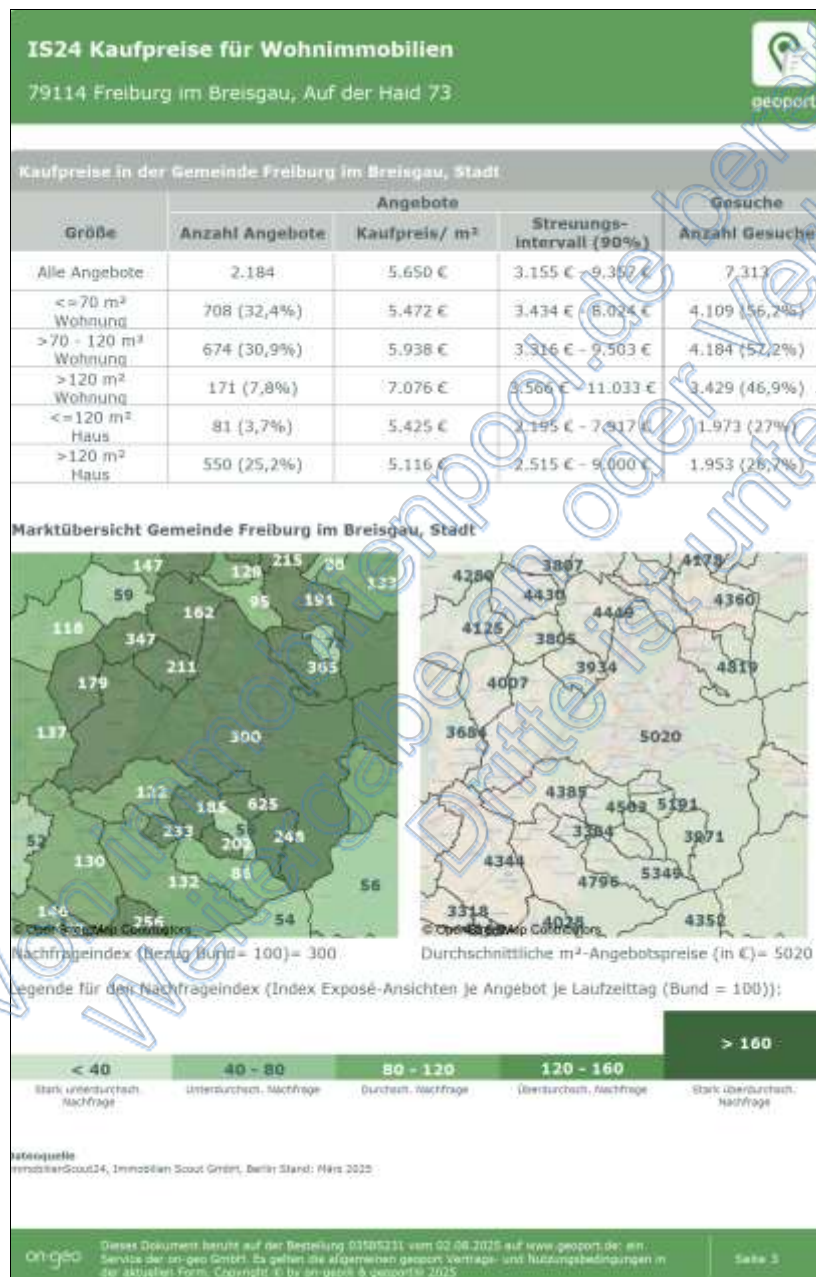


Kaufpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank  
 Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH

## Sachwertermittlung

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnhäuser bis 120 m<sup>2</sup> (bei insgesamt 81 Angeboten) in Freiburg im Breisgau liegt bei 5.425,-- €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 2.195,-- €/m<sup>2</sup> bis 7.917,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Nachfrage in Freiburg wird als stark überdurchschnittlich eingestuft.



Kaufpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank  
 Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH

## 11 Ertragswertverfahren

### 11.1 Darstellung des Mietbegriffes

Als Miete wird die marktüblich erzielbare Miete als Nettokaltmiete fiktiv angesetzt, nach ImmoWertV, § 17. Die nachhaltig erzielbare Miete ist nach § 18 ImmoWertV definiert als Rohertrag, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen.

### 11.2 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)

Der Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten, bzw. Erfahrungswerten des Sachverständigen, für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke, festgesetzt. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche, auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

### 11.3 Marktüblich erzielbare Mieterträge

Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke angesetzt. Die marktüblich erzielbare Miete wird entsprechend der Lage, der Ausstattung und der Nutzung des Gebäudes sowie der Zustandsmerkmale der Mieteinheiten bemessen. Bei der Bemessung der Miete wird von einem ordnungsgemäß instand gehaltenen Grundstück ausgegangen.

Für Wohnraummieten in Freiburg, Stadtteil Haid, ist ein Mietspiegel aufgestellt. Die Nettokaltmieten wurden nach sachverständigem Ermessen, bzw. Erfahrungswerten angesetzt. Wohnraummieten im PLZ-Bezirk 79114 / Freiburg, Stadtteil Haid, und Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald: Die statistischen Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Wohnraummieten im PLZ-Bezirk 79114, Stadtteil Haid, Auswertungszeitraum von Januar 2024 bis März 2025 liegt der statistische Mittelwert der Nettokaltmieten für Objekte mit 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche (bei insgesamt 53 Angeboten) liegt bei 13,86 €/m<sup>2</sup> bei einer Bandbreite von 8,82 €/m<sup>2</sup> bis 19,28 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die statistischen Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Wohnraummieten in Freiburg im Breisgau, Auswertungszeitraum: von Januar 2024 bis März 2025, liegt der statistische Mittelwert der Nettokaltmieten für Objekte mit 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche (bei insgesamt 785 Angeboten) liegt bei 14,56 €/m<sup>2</sup> bei einer Bandbreite von 8,50 €/m<sup>2</sup> bis 21,51 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

| Gebäudebezeichnung                   | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete    |                  |                 |
|--------------------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                      | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage |                             |                   | (€/m <sup>2</sup> )<br>bzw.<br>(€/Stck.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienwohnhaus<br>mit<br>Schopf |             | EG/DG        | 82,00                       |                   | 17,50                                    | 1.440,00         | 17.280,00       |
| Summe                                |             |              | 80,00                       | -                 |                                          | 1.440,00         | 17.280,00       |

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

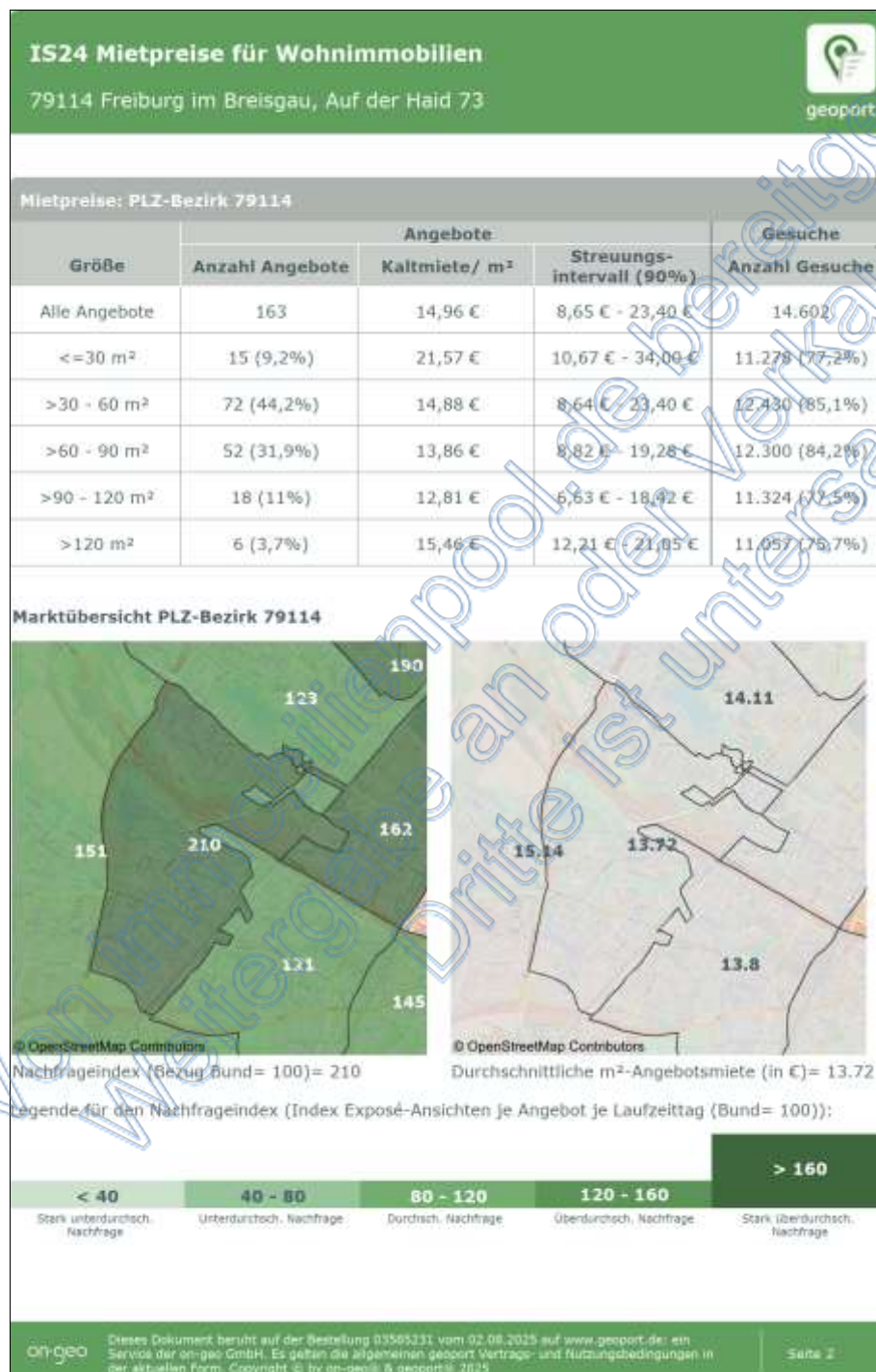
## Marktüblich erzielbare Mieterträge

Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Angebotsmieten für Wohnhäuser mit Datenstand vom Januar 2024 bis März 2025 ermittelt. Es handelt sich hier um die Auswertung von Angebotsdaten, die nicht zwingend mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen übereinstimmen. Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.



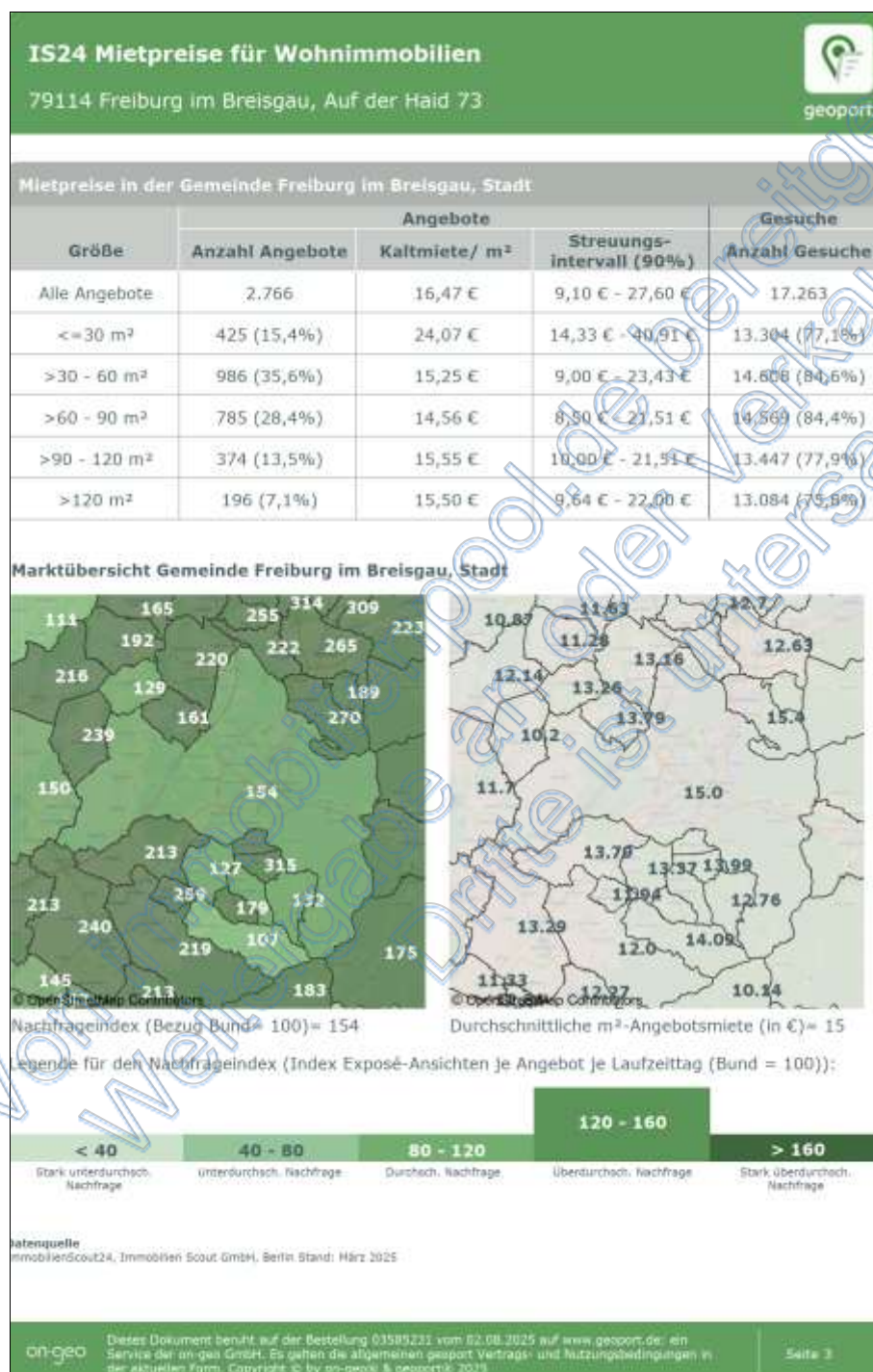
Mietpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank  
Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH

## Marktüblich erzielbare Mieterträge



Mietpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank  
 Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH

## Marktüblich erzielbare Mieterträge



Mietpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank  
 Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH

#### **11.4 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen**

Nicht bekannt.

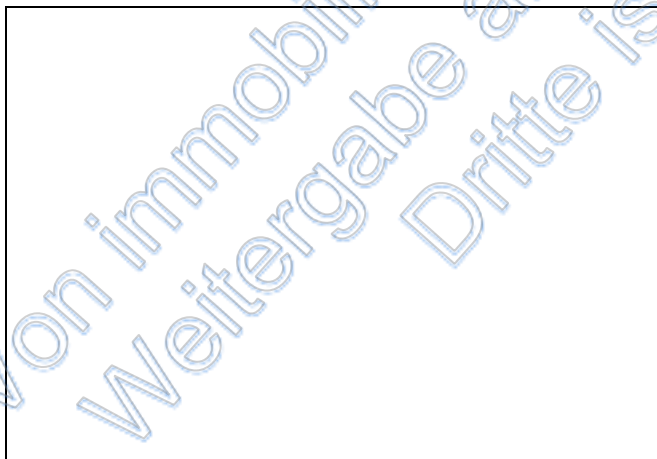
#### **11.5 Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Veröffentlichung Verwaltungsgemeinschaft Gutachterausschuss Markgräflerland aktuell:  
keine Veröffentlichungen

Zum Vergleich das Oberzentrum Freiburg ohne Tuniberggemeinden und Hochdorf:  
Veröffentlichung Gutachterausschuss der Stadt Freiburg 2023:

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser:



Quelle: Veröffentlichung Gutachterausschuss der Stadt Freiburg 2023, S. 70

#### **Wahl und Begründung des Liegenschaftszinssatzes**

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,20 % sachverständig festgesetzt, der Ausgangszinssatz wird um 100 % erhöht, Objekt mit Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für das Wohnhaus in mittlerer Wohnlage des Stadtteils Haslach-Haid.

## 11.6 Bewirtschaftungskosten ( § 19 ImmoWertV )

Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die durch Umlagen gedeckten Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks, sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

Instandhaltung sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzung aufgewendet werden müssen.

Betriebskosten: komplett umlagefähig auf die Mieter.

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m² WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]         |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | 3,00                              | ----                      | 518,40                                |
| Instandhaltungskosten | 15,00                             | ----                      | 2.592,00                              |
| Schönheitsreparaturen | ----                              | ----                      | ----                                  |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                      | 345,60                                |
| Betriebskosten        | ----                              | ----                      | ----                                  |
| Summe                 |                                   |                           | 3.456,00<br>(ca. 20 % des Rohertrags) |

## 11.7 Ertragswertermittlung

| Gebäudebezeichnung                   | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------------------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                      | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage |                |                   | (€/m²)<br>bzw.<br>(€/Stck.)           | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienwohnhaus<br>mit<br>Schopf |             | EG/DG        | 82,00          |                   | 17,50                                 | 1.440,00         | 17.280,00       |
| Summe                                |             |              | 80,00          | -                 |                                       | 1.440,00         | 17.280,00       |

|                                                                                                                                                 |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                                 | <b>17.280,00 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                           | – <b>3.456,00 €</b>     |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                    | <b>= 13.824,00 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br><b>2,20 %</b> von <b>448.120,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)                                | – <b>9.858,64 €</b>     |
| <b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                               | <b>= 3.965,36 €</b>     |
| <b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)<br>bei <b>p = 2,20 %</b> Liegenschaftszinssatz<br>und <b>n = 20</b> Jahren Restnutzungsdauer | × <b>16,040</b>         |
| <b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                          | <b>= 63.604,37 €</b>    |
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                                     | <b>+ 448.120,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                                  | <b>= 511.724,37 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                          | – <b>60.000,00 €</b>    |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                              | <b>= 451.724,37 €</b>   |
|                                                                                                                                                 | <b>rd. 452.000,00 €</b> |

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten                     | -60.000,00 €            |
| Instandhaltungsrückstau: 80 qm x 300,-- €/qm :  |                         |
| Summe                                           | -60.000,00 €            |

### **Ertragswertermittlung**

#### **11.8 Nicht normiertes Verfahren – Vervielfältiger**

|              |   |                                   |
|--------------|---|-----------------------------------|
| Sachwert     | : | Jahresrohertrag                   |
| 456.000,-- € | : | rd. 17.280,-- € = rd. 26,4- fache |

Die Methode den Wert eines Grundstückes über Erträge zu ermitteln, bietet das Maklerverfahren. Ausgangspunkt ist der Grundstücksrohertrag pro Jahr, der mit einem Faktor (Erfahrungssatz) multipliziert wird. Der Gutachterausschuss kann aufgrund der geringen Datenmenge keine eigenen Ertrags- und Gebädefaktoren ausweisen.

#### **11.9 Nicht normiertes Verfahren - €/qm Nutzfläche**

|              |   |                                                       |
|--------------|---|-------------------------------------------------------|
| Sachwert     | : | Wohnfläche                                            |
| 456.000,-- € | : | ca. 80 m <sup>2</sup> = rd. 5.700,-- €/m <sup>2</sup> |

Die statistischen Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufangeboten von Wohnhäusern im PLZ-Bezirk 79114 für Wohnhäuser mit 70 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wfl. liegt bei 4.918,-- €/m<sup>2</sup> bei einer Bandbreite von 3.041,-- €/m<sup>2</sup> bis 7.923,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das relative große Hausgrundstück ist werthaltig, ein Vergleich mit der Statistik ist nur eingeschränkt möglich.

## **12 Verkehrswert**

Der Verkehrswert ( § 194 BauGB ) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **12.1 Beurteilung zum Verkehrswert**

Der Verkehrswert ist ein aus den Marktverhältnissen abzuleitender objektivierter Wert. Verkehrswert und Kaufpreis sind nicht zwangsläufig identisch. Ein Kaufpreis ist der durch die individuellen Wertvorstellungen des jeweiligen Käufers, aber auch des Verkäufers sich ergebende Tauschpreis.

Die subjektive Risikobereitschaft des Käufers entscheidet über den Kaufpreis, jedoch auch die Angebotsdauer am Immobilienmarkt und andere Faktoren. Die Verkehrswertermittlung orientiert sich am gewöhnlichen Grundstücksverkehr (z.B. bewertet der Verkäufer den Grundstückswert höher, als der potentielle Käufer).

### **12.2 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt**

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, eine Anpassung an die Lage am Grundstücksmarkt ist entsprechend ImmoWertV 21 vorzunehmen.

Die Nachfrage orientiert sich an marktdäquaten Kaufpreisen, in den 24 Monaten ist ein reduziertes Preisgefüge festzustellen.

Die Nachfrage nach Altbaubestandsimmobilien im mittleren Kaufpreissegment mit Instandhaltungsrückstau besteht bei marktdäquaten Preisvorstellungen in gutem Umfang, Objekte in Bestandswohngebieten werden stark nachgefragt.

Der Stadtteil Haslach-Haid liegt im westlichen Teil des Oberzentrums Freiburg und hat eine durchschnittliche Infrastruktur angrenzend an den Stadtteil Weingarten und den Stadtteil Rieselfeld.

Das Wohnhaus hat eine durchschnittliche Wohnlagequalität, störende Lärmimmissionen wurden nicht festgestellt, ein Hochspannungsmast verläuft allerdings in niedriger Höhe zentral über das Grundstück.

Eine stabile Nachfrage nach Bestandsimmobilien besteht bei marktdäquaten Preisvorstellungen in gutem Umfang, Niedrigzinsphase und Eurokrise sind preisindizierende Nachfrageindikatoren.

Diese Immobilienmarktentwicklung wurde mit Hilfe eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von 2,20 % und mit einem marktdäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt.

### **12.3 Ableitung des Verkehrswertes**

#### **Zusammenfassung**

|                      |   |   |            |
|----------------------|---|---|------------|
| Bodenwertanteil, rd. | = | € | 448.000,-- |
| Ertragswert          | = | € | 452.000,-- |
| Sachwert             | = | € | 456.000,-- |

### **12.4 Angabe des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Sachwertes festgesetzt.

Ausgangswert- Sachwert = € 456.000,--

**Verkehrswertwert = € 455.000,--**

in Worten: Vierhundertfünfundfünfzigtausend €

### **13 Datum, Stempel, Unterschrift**

Helmut Scherr



Freiburg, den 07.08.2025

Dipl.- Ing. FH Scherr

## **14 Besondere Bemerkungen**

### **14.1 Urheberrecht**

Das Gutachten/ die Stellungnahme ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers bzw. Eigentümers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle, d.h. die Weitergabe des Gutachters an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Bewertungsstelle erfolgen. Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber/ Eigentümer die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

### **14.2 Haftung und Ausschlüsse**

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Wertfeststellungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachterauftrags. Eine Haftung für augenscheinlich nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

### **14.3 Unterlagen/ Sonstiges**

Der Gutachter setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragssteller weder im Auftrag noch bei der Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche dem Gutachter aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten. Ein örtliches Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

### **14.4 Wertermittlungsstichtag**

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

### **14.5 Bodenbeschaffenheit und Baugrund**

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Das Erscheinungsbild lässt auf normalen Baugrund schließen. Für die Verkehrswertermittlung werden deshalb ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht ausdrücklich im Gutachten anderes erwähnt ist.

### **14.6 Bauliche Anlagen**

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

### **14.7 Gebäudebeschreibung**

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare wertbeeinflussende Merkmale und Zustände. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen. Deshalb enthält die im Gutachten vorgenommene Bauwerksbeschreibung nicht jedes Detail in ihrer Erfassung und Beschreibung.

## **Besondere Bemerkungen**

### **14.8 Bausubstanz**

Es wird die Einhaltung der jeweils zur Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen der baulichen und technischen Anlagen vorgenommen.

### **14.9 Standsicherheit und Statistik**

Die Standsicherheit der baulichen Anlagen gemäß den geltenden Vorschriften wird vorausgesetzt. Sofern nach Augenschein Mängel erkennbar waren, werden im Gutachten hierzu Hinweise gegeben.

### **14.10 Bauphysik**

Das Gutachten erfüllt nicht den Zweck einer bauphysikalischen oder bautechnischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Der Gutachterausschuss geht bei seinen Überlegungen von einem unbedenklichen Zustand aus. Die Prüfung von Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz ist nicht Gegenstand dieses Wertgutachtens.

### **14.11 Innenausbau**

Von Mietern, Pächtern oder anderen vorgenommene Veränderungen sind im ermittelten Wert nicht enthalten, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich anders erwähnt. Die Qualität der Ausführung wird nur bezüglich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert beurteilt. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf den unmobilierten Zustand.

### **14.12 Technischer Ausbau (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik...)**

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energiesparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung usw. werden nicht vorgenommen. Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Verwendete Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit überprüft.

### **14.13 Bauschäden und Baumängel**

Diese Stellungnahme ist kein Bausubstanzgutachten; eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte daher nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderung wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht. Untersuchungen auf Befall pflanzlicher oder tierischer Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

### **14.14 Rechtliche Aspekte**

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. a.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist; d. h. es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden bzw. ggf. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird deren Erfüllung angenommen. Baurechtliche und sonstige rechtliche Auskünfte zu den bestehenden baulichen Anlagen, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, wurden nicht eingeholt. Rechte und Belastungen (privat- und öffentlich – rechtlich) sind im Verkaufswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Sachverständigen bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen ist, die dessen Wert beeinflussen könnten.

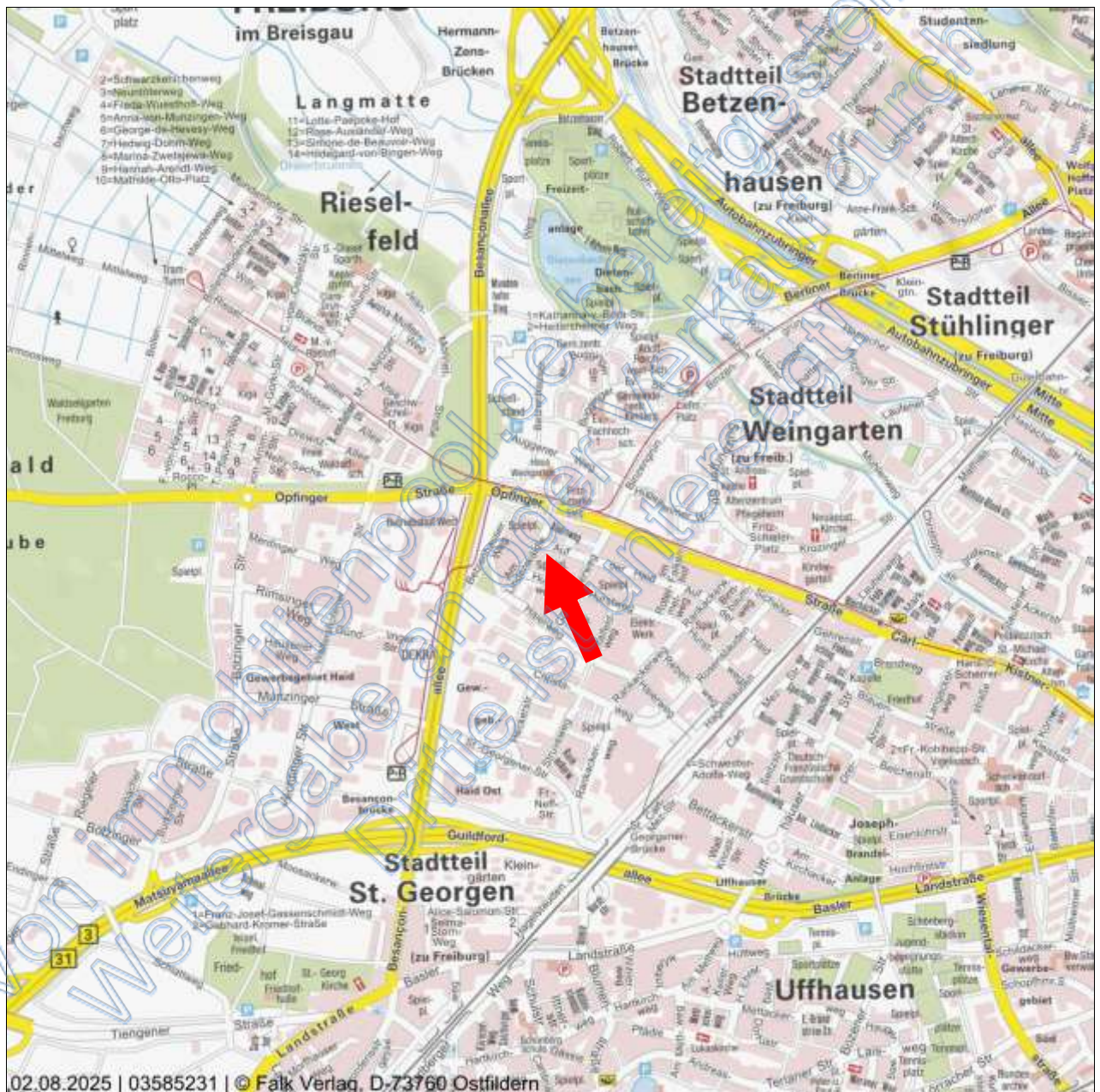
### **14.15 Rechtsgrundlagen**

BauGB, BauNVO, BGB, DIN 277, DIN 283, LBO, ImmoWertV, II. BV – in der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag gültigen Fassung.

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellt und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

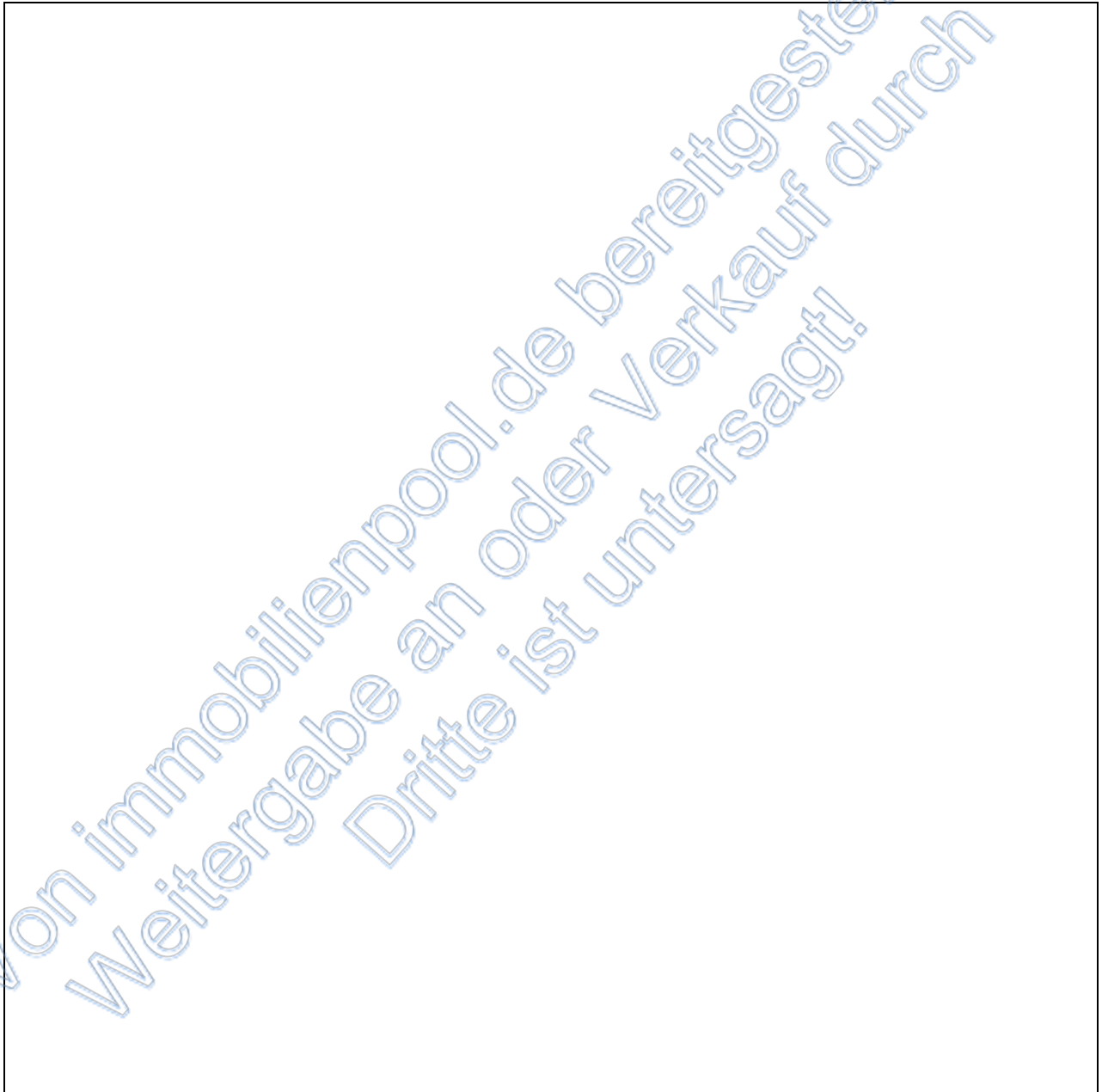
Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

## 15 Stadtplanauszug



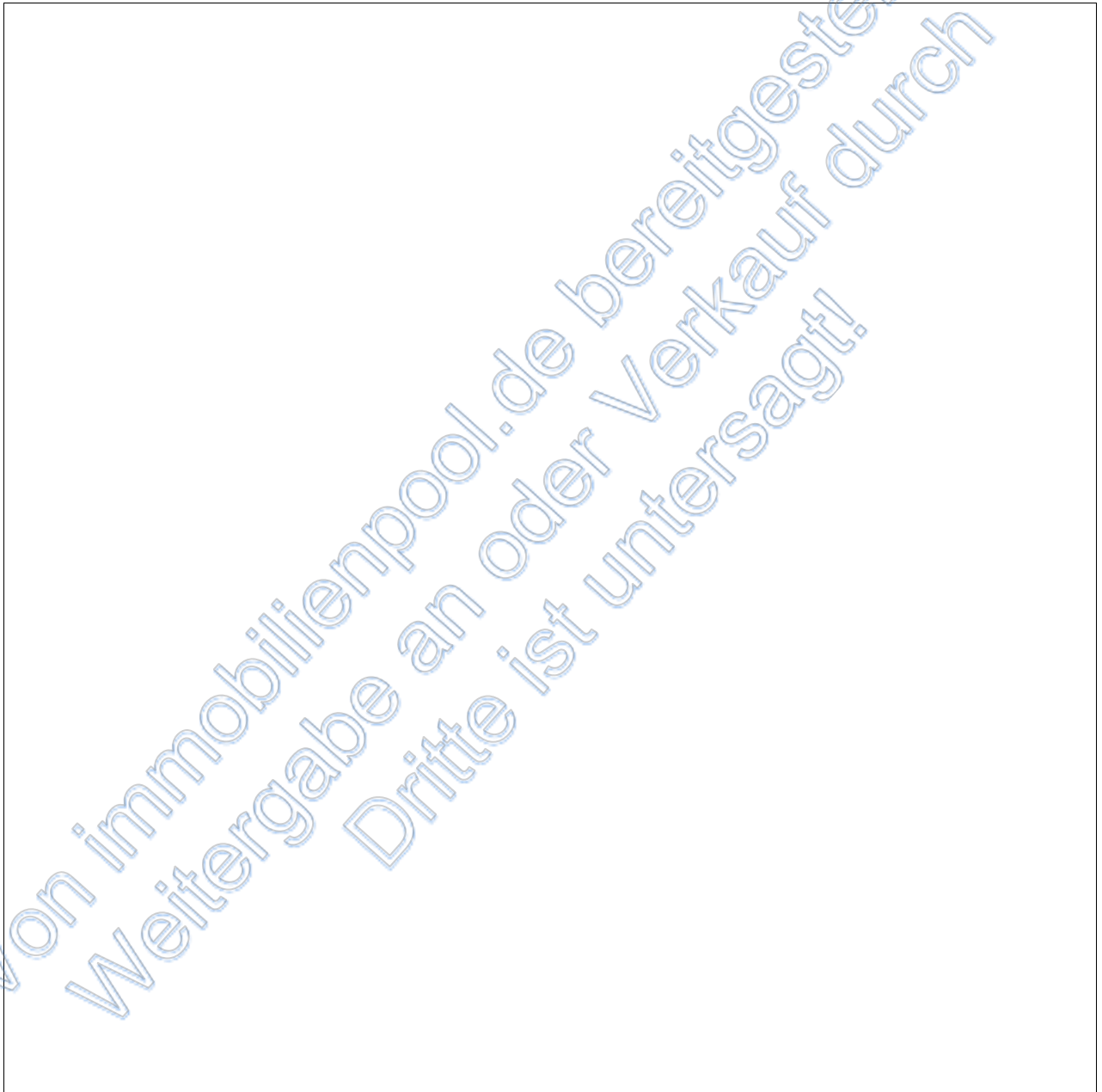
Stadtplanauszug mit Markierung der Lage; Quelle: geoport; Aktualität: 2025; Lizenziert über: on-geo

## 16 Lageplan



Lageplanauszug mit Markierung der Lage , Quelle: geoport, Aktualität: 2025, Lizenziert über: on-geo

## 17 Orthophoto

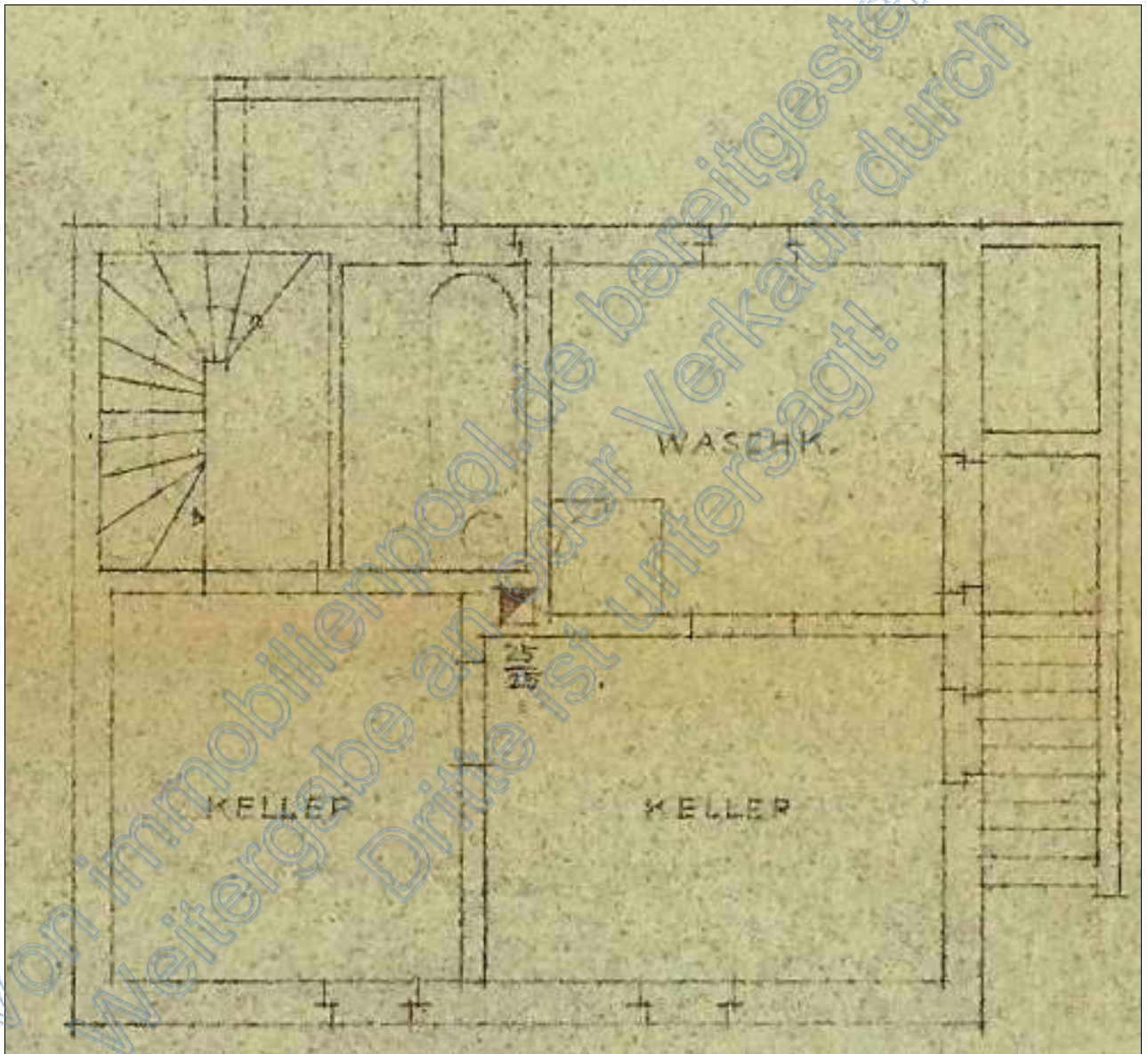


Luftbildauszug mit Markierung der Lage, Quelle: geoport, Aktualität: 2025, Lizenziert über: on-geo

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

## 18 Baupläne

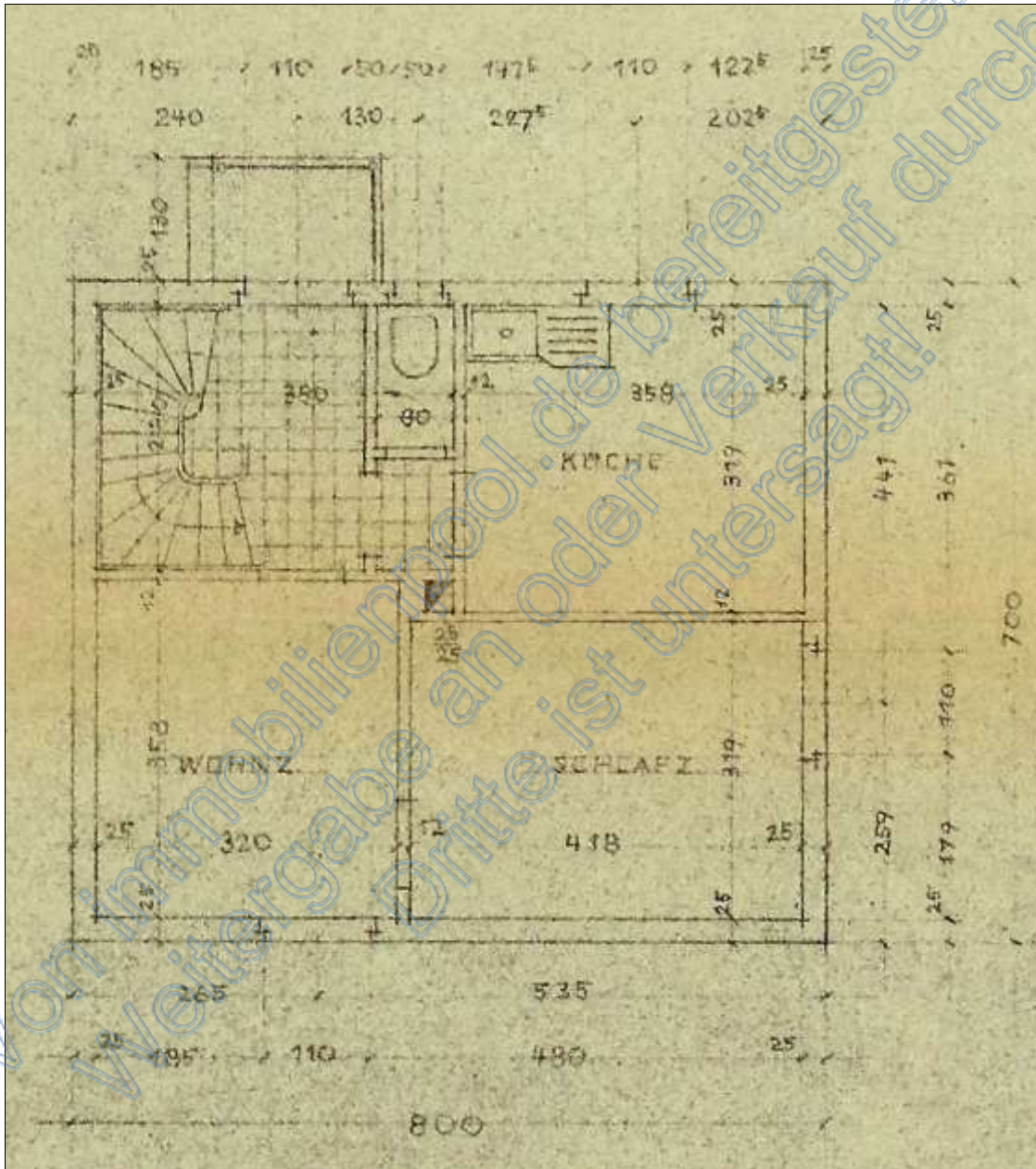


Grundriss Kellergeschoss  
Baugenehmigung vom 24.09.1956

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

### Baupläne



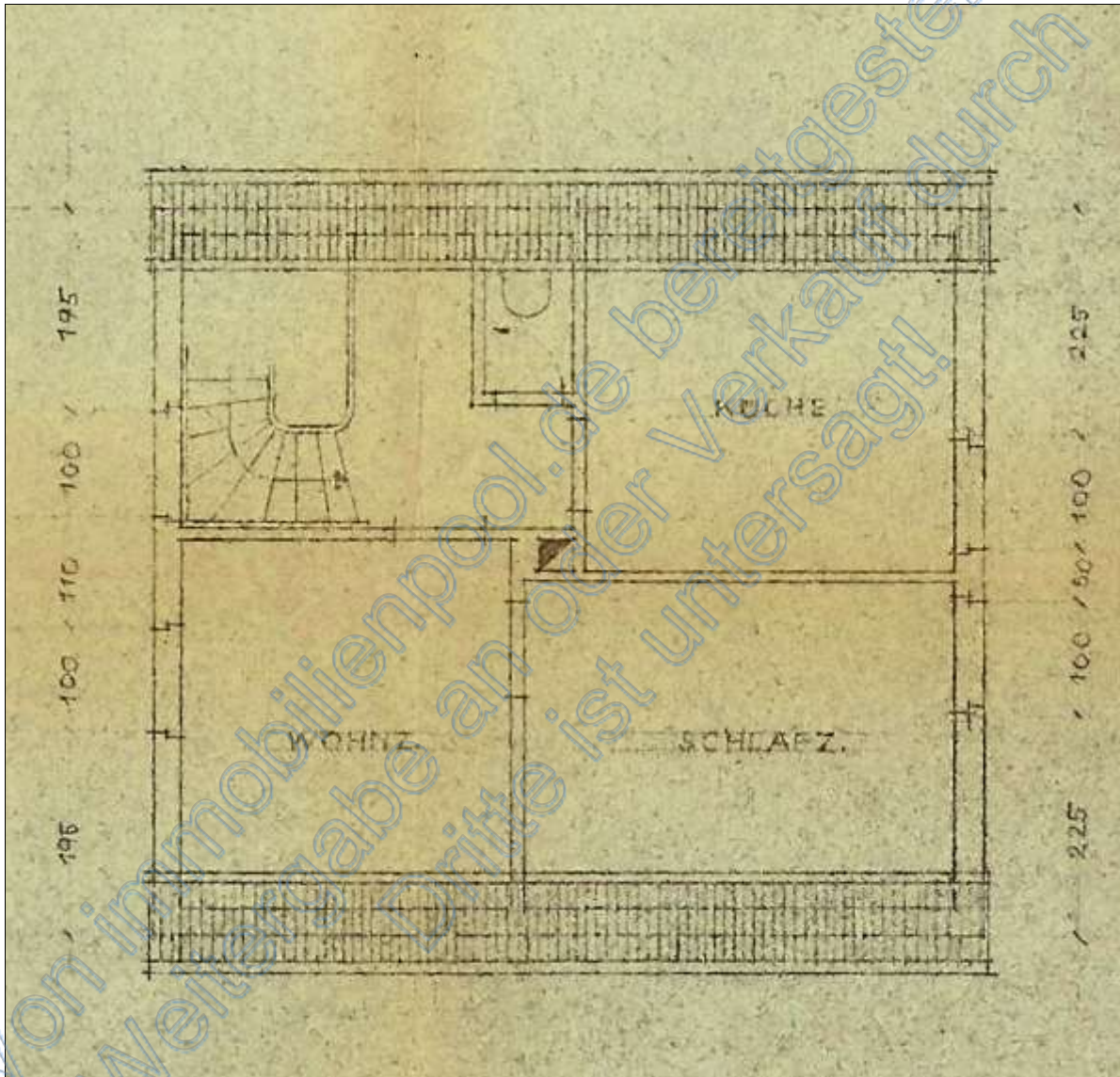
Grundriss Erdgeschoss, Wohnhaus  
Baugenehmigung vom 24.09.1956

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –

von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

## Baupläne



Grundriss Dachgeschoss, Wohnhaus  
Baugenehmigung vom 24.09.1956

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

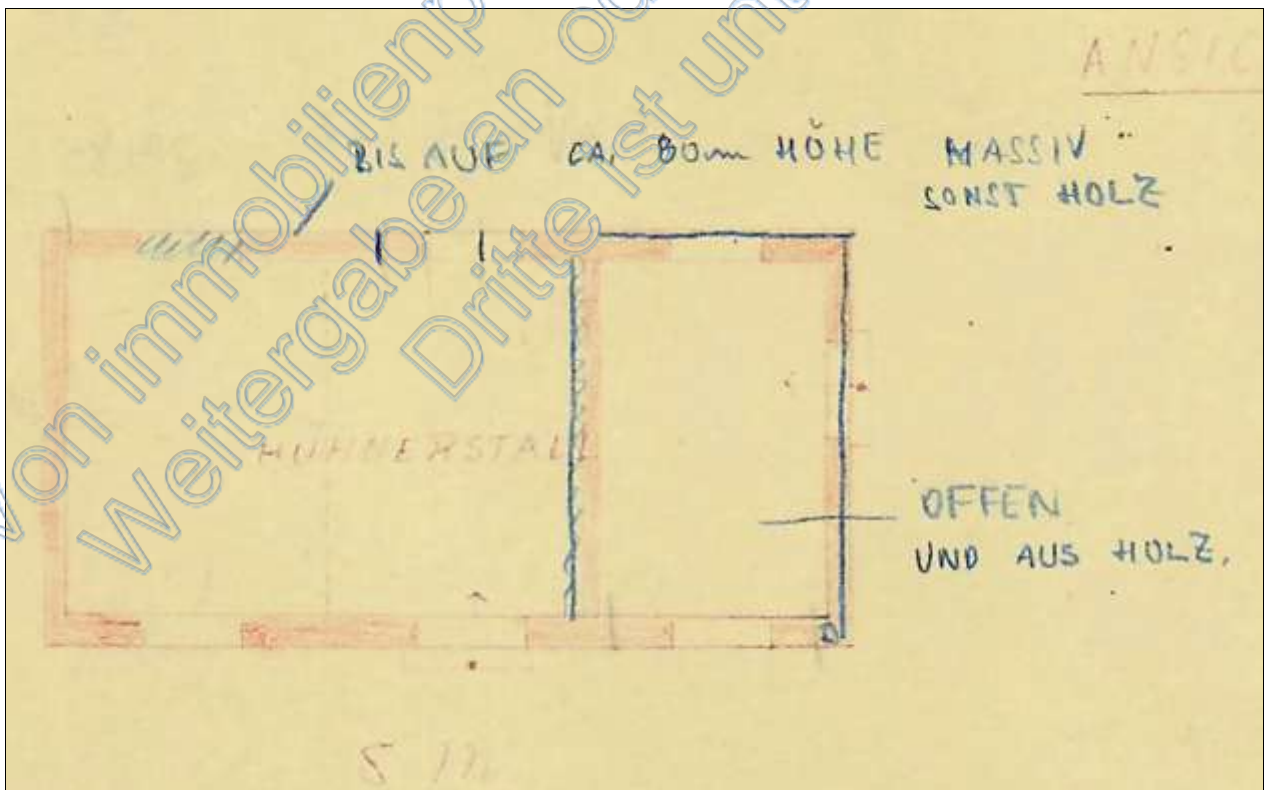
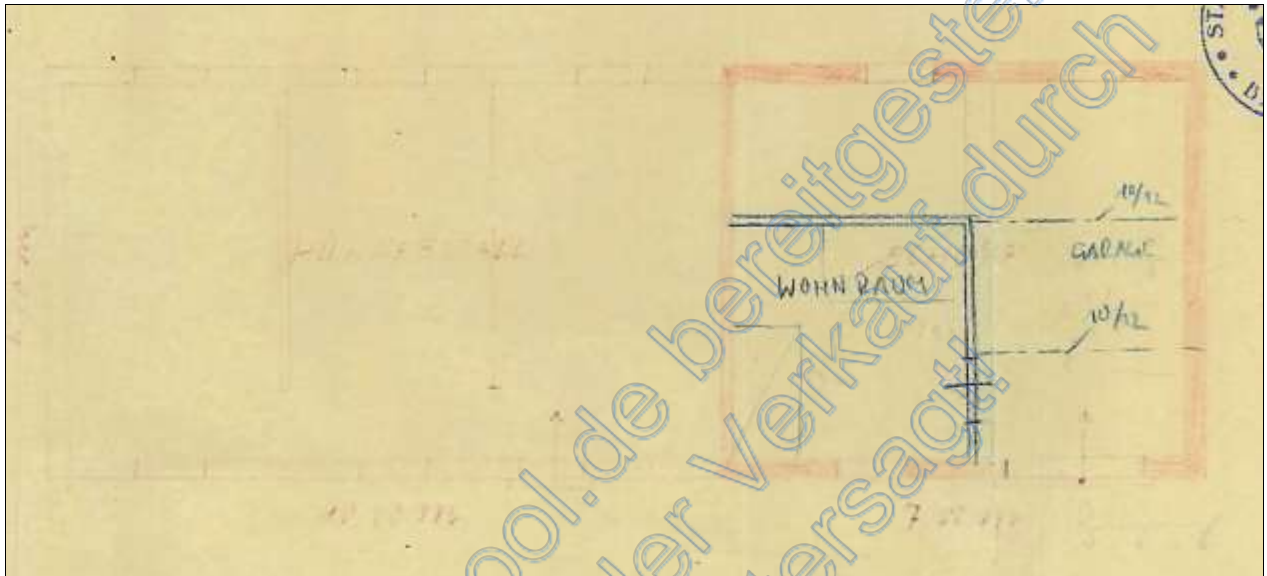
Architectural floor plan of a house with a gabled roof. The plan shows a front porch (35x265), a living area (20x225), a kitchen (12x270), and a dining area (12x280). The roof is gabled with a chimney on the left. Dimensions are given in meters. A large diagonal watermark is present across the image.

Seite 55 von 73

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

## Baupläne

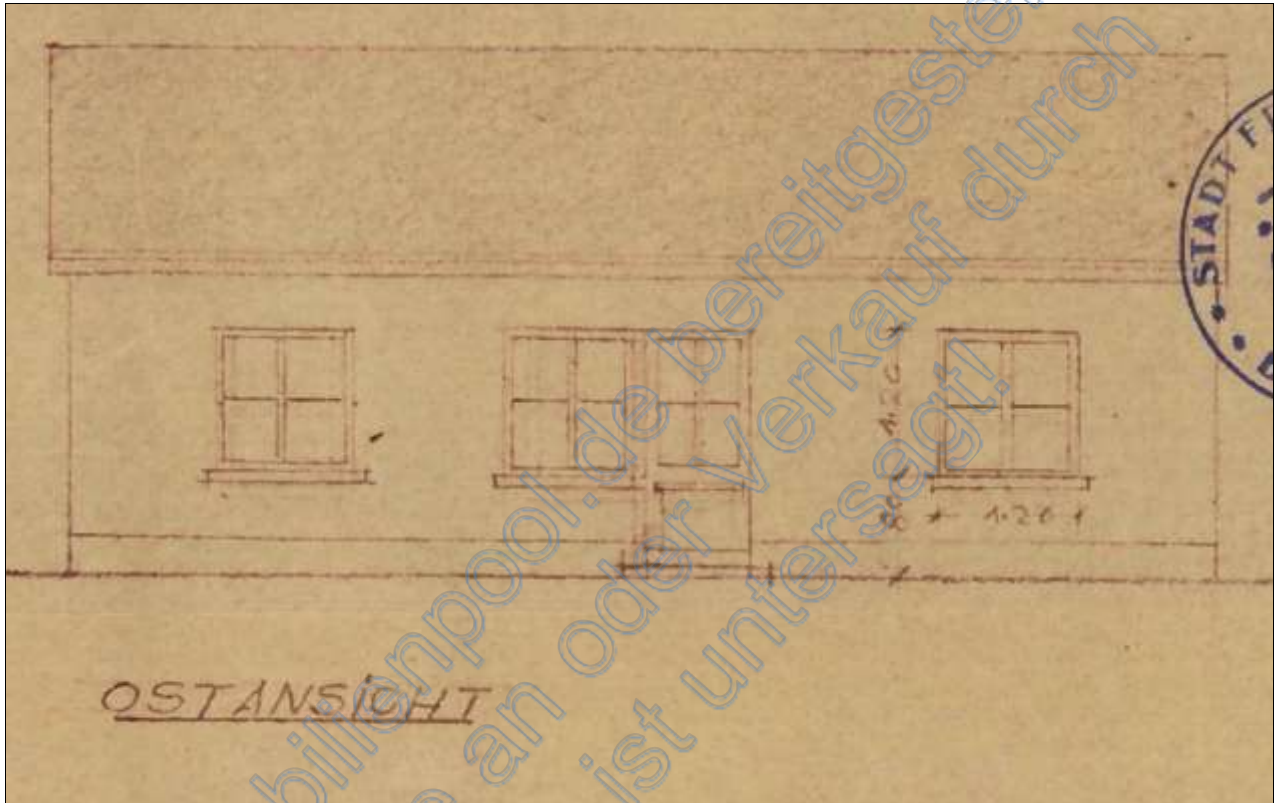


Westansicht  
Baugenehmigung vom 28.12.1960

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

## Baupläne

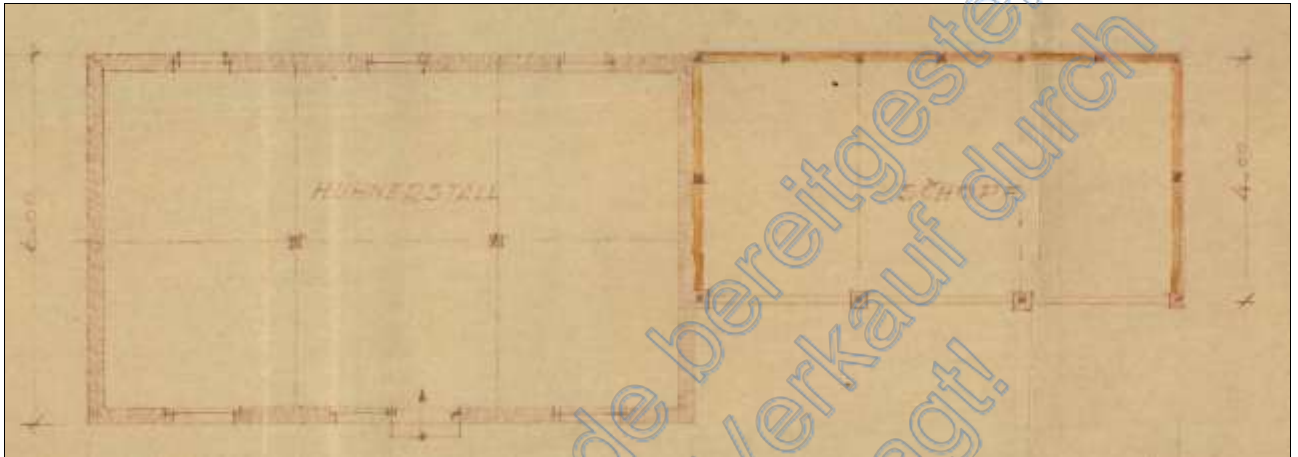


Ostansicht  
Baugenehmigung vom 28.12.1960

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

### Baupläne



Hühnerstall und Schopf  
Baugenehmigung vom 24.09.1956

## 19 Fotodokumentation



Bild 1: Blick zum Wohnhaus von Norden



Bild 2: Wohnhaus, Nordost-/ Südostfassade

### Fotodokumentation



Bild 3: Blick nach Südosten an der Straße „Auf der Haid“



Bild 4: Privatweg an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zum einem Wohnhaus in 2. Reihe

### Fotodokumentation



Bild 5: Blick von der Einfahrt zum Wohnhaus



Bild 6: Pkw-Stellplatz im Bereich der Einfahrt, Kelleraußentreppe

### Fotodokumentation



Bild 7: Kelleraußentreppe



Bild 8: Südostfassade, Giebel

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

### Fotodokumentation



Bild 9: Südwestfassade, Hausgartenbereich



Bild 10: Detail – Holzfenster im Altzustand

### Fotodokumentation



Bild 11: Nordostfassade, Hausgarten/ Vorgarten



Bild 12: Hauseingang

### Fotodokumentation



Bild 13: Eingangsbereich, Treppenhaus



Bild 14: Geschosstreppe

### Fotodokumentation



Bild 15: EG, Flur



Bild 16: EG, Küche

### Fotodokumentation



Bild 17: EG, Wohnzimmer mit Kaminofen



Bild 18: EG, Zimmer

### Fotodokumentation

Bild 19: EG, Detail - Nachtspeicherofen



Bild 20: EG, WC

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

### Fotodokumentation



Bild 21: Treppenhaus DG



Bild 22: DG, Zimmer

### Fotodokumentation



Bild 23: DG, Badezimmer



Bild 24: KG, Kellertreppe

### Fotodokumentation



Bild 25: KG, Kellerraum mit Installationen



Bild 26: KG, Elektroverteilung

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Auf der Haid 73, 79114 Freiburg, Flst. Nr. 7239

### Fotodokumentation



Bild 27: KG, Warmwasserspeicher, Waschmaschinenplatz



Bild 28: KG, Kellerraum

### Fotodokumentation



Bild 29: KG, Detail – Wasserinstallation, Gasanschluss



Bild 30: KG, Kellerabstellraum