

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



Bewertungsgegenstand: Zweifamilienwohnhaus mit
Nebengebäude (ehemaliger Schopf)

Objektadresse: Dorfstraße 15
79194 Heuweiler

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

Aktenzeichen: 792 K 95/25

Wertermittlungstichtag: 01. Dezember 2025

Qualitätsstichtag: 01. Dezember 2025

Inhalt	Seite
1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt	3
1.2 Ergebnis dieser Wertermittlung	3
2 Vorbemerkungen	4
2.1 Auftrag	4
2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte	4
2.3 Ergänzende Feststellungen	4
2.4 Ortsbesichtigung	5
2.5 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	5
2.6 Wertermittlungsgrundlagen	6
2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	7
3 Lagemerkmale	9
3.1 Makrolage	9
3.2 Mikrolage	10
3.3 Immobilienmarkt	13
3.4 Gestalt und Form	14
3.5 Erschließungszustand	14
3.6 Baugrundverhältnisse, Altlasten	15
3.7 Erdbebenrisiko und Erdrutschrisiko	15
4 Rechtliche Gegebenheiten	16
4.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten	16
4.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	17
5 Bauliche Anlagen und Außenanlagen	21
5.1 Gebäudebeschreibung	21
5.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale	24
5.3 Zustand	32
5.4 Grundrisse	33
5.5 Flächen und Maßangaben	36
5.6 Nebengebäude	37
5.7 Außenanlagen	40
5.8 Instandhaltung/Sanierungsbedarf	42
6 Wertermittlung	43
6.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	43
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	43
6.3 Bodenwertermittlung	44
6.4 Sachwertermittlung	46
6.5 Ertragswertermittlung	52
Verkehrswertableitung	57
Anlage	58

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt

Wertermittlungstichtag: 01. Dezember 2025

Qualitätsstichtag 01. Dezember 2025

Objektart: Zweifamilienhaus mit Schopf

Baujahr: ca. 1930

Wohnfläche: ca. 149m²

Grundstücksgröße: 331 m²

Nutzung: wohnwirtschaftlich

1.2 Ergebnis dieser Wertermittlung

Verkehrswert 420.000 €

2 Vorbemerkungen

2.1 Auftrag

Auftragsdatum:	Auftrag wurde durch Beschluss des Gerichts vom 20.10.2025 erteilt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Freiburg Kaiser-Joseph-Straße 257a 79098 Freiburg
Bewertungszweck:	Feststellung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Freiburg. Aktenzeichen 792 K 95/25.

2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte

Gegenstand der Wertermittlung ist ein bebautes Grundstück in Heuweiler, Dorfstraße 15. Das Bewertungsobjekt ist mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut. Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein Wohnhaus in Hanglage mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Neben dem Hauptgebäude ist ein Nebengebäude vorhanden, das nach dem Ergebnis der Ortsbesichtigung als Scheune mit untergeordnetem Stallanbau zu beschreiben ist. Dieses dient nicht Wohnzwecken, sondern Neben- und Nutzungszwecken.

2.3 Ergänzende Feststellungen

Altlasten	siehe Pkt. 3.6
Mieter	nicht bekannt. Das Gebäude ist auskunftsgemäß und augenscheinlich leerstehend
Wohnpreisbindung	nicht bekannt
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
Energieausweis	Ein Energieausweis lag den vorgelegten Unterlagen nicht bei.

Bauauflagen oder behördliche

Beschränkungen/

Beanstandungen: nicht bekannt

Verdacht auf

Hausschwamm

Die Besichtigung erfolgte augenscheinlich und zerstörungsfrei. Konkrete Hinweise auf Echten Hausschwamm konnten bei der Besichtigung nicht festgestellt werden.

2.4 Ortsbesichtigung

Tag: 01. Dezember 2025

Zeit: 14:00 Uhr bis 14:45 Uhr

Teilnehmer: Alexander Weber (M.Sc.), zert. Sachverständiger
XXXXX XXXXX
XXXXX XXXXX

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden von anwesender Seite ergänzende Informationen zum Objekt mitgeteilt. Danach soll es infolge eines Hochwasserereignisses zu Wassereintritten in das Gebäude gekommen sein. Als mögliche Ursachen wurden eine unzureichende Entwässerung, fehlende Drainage beziehungsweise ein schadhaftes Abwasserrohr benannt. Zudem wurde auf Feuchtigkeit und Putzabplatzungen im Keller hingewiesen. Weiterhin wurde ein umfassender Sanierungsbedarf hinsichtlich Dach, Fenster, Heizungsanlage und rückwärtiger Außenbereiche beschrieben. Diese Angaben beruhen auf mündlichen Mitteilungen im Ortstermin und konnten im Rahmen der Besichtigung nicht in allen Punkten abschließend technisch überprüft werden.

2.5 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Der **Wertermittlungstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Verkehrswert wird zu den Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag ausgewiesen.

Der **Qualitätsstichtag**, der von dem Wertermittlungstichtag abweichen kann, gibt den Zeitpunkt der Zustandsmerkmale an, auf den sich die Wertermittlung beziehen soll. So können an einem bestimmten Qualitätsstichtag andere Grundstückszustände geherrscht haben als am

Wertermittlungstichtag. Zustandsmerkmale sind z.B. wertbeeinflussende Rechte und Lasten, Art und Maß der baulichen Nutzung, u.v.m.

Der Verkehrswert wird ausgewiesen mit den Zustandsmerkmalen am Qualitätsstichtag zum Zeitpunkt der Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag. In diesem Gutachten entspricht der Wertermittlungstichtag dem Qualitätsstichtag.

Wertermittlungstichtag: 01. Dezember 2025 = Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: 01. Dezember 2025

2.6 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB),
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.

Literatur: Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, aktuelle Ausgabe
Kleiber, Schaper (Hrsg.): „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, aktuelle Ausgabe
Stumpe, Tillmann: „Versteigerung und Wertermittlung“, aktuelle Ausgabe

Objektbezogene
Unterlagen:

Von dem Auftraggeber übergeben:

- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Heuweiler, Nr. 31, vom 01.09.2025

Von dem Sachverständigen eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte, M = 1:500, sowie Flurstücksnachweis, Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Vermessungsbehörde), vom 11.02.2026

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauverwaltung Gemeinde Gundelfingen, vom 25.02.2026
- Auskunft über Erschließungsbeiträge der Gemeinde Gundelfingen, vom 25.02.2026
- Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster, Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, vom 12.02.2026
- Auskunft über Bodenrichtwerte, BORIS BW
- Auskunft über die Bauleitplanung, Geoinformationsportal des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald
- Auskunft über die Hochwassergefahrenkarte, die Karte der Schutzgebiete sowie die Lärmkartierung vom 11.02.2026 online (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)
- Datenabruf beim Geoportal Baden-Württemberg
- Datenabruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg
- Marktdatenauskunft on-geo GmbH und Sprengnetter GmbH
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung

2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- Alle Feststellungen in der Wertermittlung bezüglich der Beschaffenheit und der tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen basieren ausschließlich auf den vorgelegten Unterlagen und erteilten Informationen sowie auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.
- Es wird von normalen Baugrund- und Bodenverhältnissen ausgegangen. Die Überprüfung geologischer Abweichungen vom Normalzustand sowie die Untersuchung auf das Vorhandensein von Altlasten durch Bodenproben sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.
- Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wird nicht überprüft. Es wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt. Ebenso wird angenommen, dass normale Erschließungsverhältnisse für das bebaute Grundstück vorliegen.

- Eine fachtechnische Untersuchung bzgl. Baumängel und Schäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe verwendet wurden, die bei Bewohnern gesundheitliche Schäden hervorrufen, oder, im Falle eines Abrisses der baulichen Anlagen, zu erhöhten Kosten bei der Durchführung der Abrissarbeiten und Deponieren des Materials führen können.
- Bei der Ortsbesichtigung werden, soweit in der Wertermittlung nichts anderes erwähnt wird, keine Maßprüfungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme.

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

3 Lagemerkmale

3.1 Makrolage

Bundesland: Baden-Württemberg

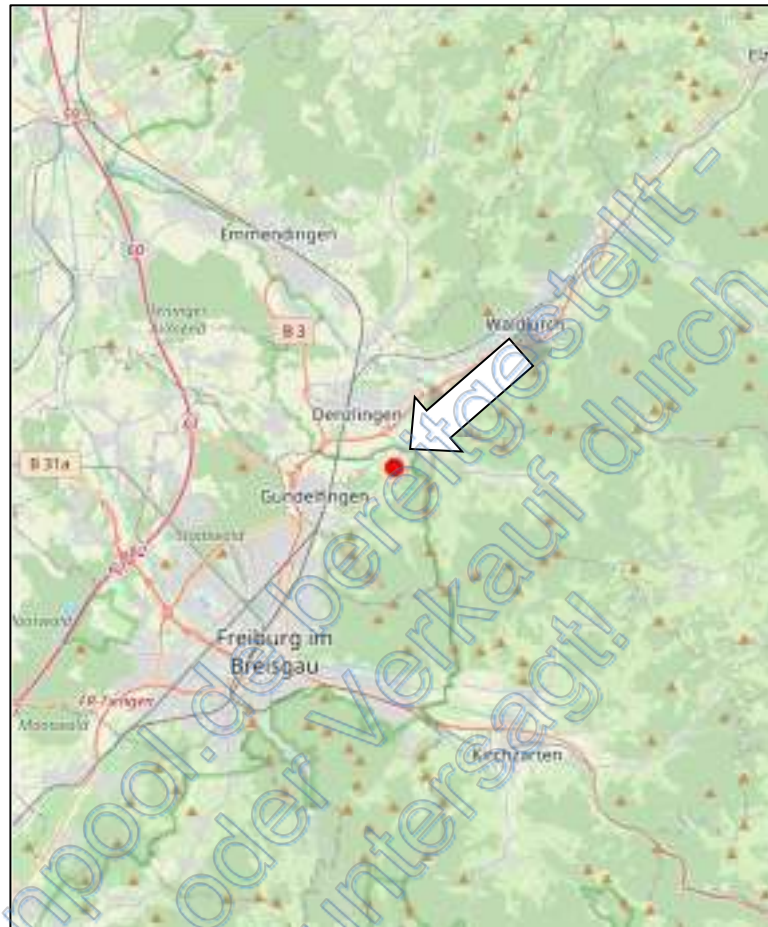
Landkreis: Breisgau-Hochschwarzwald

Großräumige Lage: Heuweiler liegt im Bundesland Baden-Württemberg, einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands. Die Gemeinde befindet sich im Regierungsbezirk Freiburg, der im Südwesten des Landes liegt. Geografisch ist Heuweiler Teil der Region Südwestdeutschland und gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Diese Region ist bekannt für ihre landschaftliche Schönheit, geprägt durch den Schwarzwald und die Nähe zum Rhein. Die Lage im Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz bietet sowohl kulturelle als auch wirtschaftliche Vorteile.

Im überregionalen Kontext ist Heuweiler gut angebunden. Die Nähe zu Freiburg im Breisgau, einer der größten Städte der Region, ermöglicht den Zugang zu einer Vielzahl von Dienstleistungen und Arbeitsplätzen. Die Verkehrsanbindung erfolgt über ein gut ausgebautes Straßennetz, das die Region mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbindet. Der nächste größere Bahnhof befindet sich in Gundelfingen, was eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Der Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg ist der nächstgelegene Internationale Flughafen.

Die Infrastruktur in der Region ist dörflich geprägt. Bildungseinrichtungen wie Grundschule oder Kindergarten sind im Dorf vorhanden, für Einkäufe oder weiterführende Schulen müssen jedoch die umliegenden Städte und Gemeinden aufgesucht werden. Die Nähe zu Freiburg bietet zusätzliche wirtschaftliche Möglichkeiten, insbesondere in den Bereichen Bildung, Forschung und Technologie.

Bildungseinrichtungen sind in der Region gut vertreten, wobei Freiburg als Universitätsstadt eine Vielzahl von Schulen und Hochschulen bietet. Versorgungseinrichtungen wie Krankenhäuser und Apotheken sind ebenfalls gut erreichbar, was die Region zu einem attraktiven Wohnort macht.



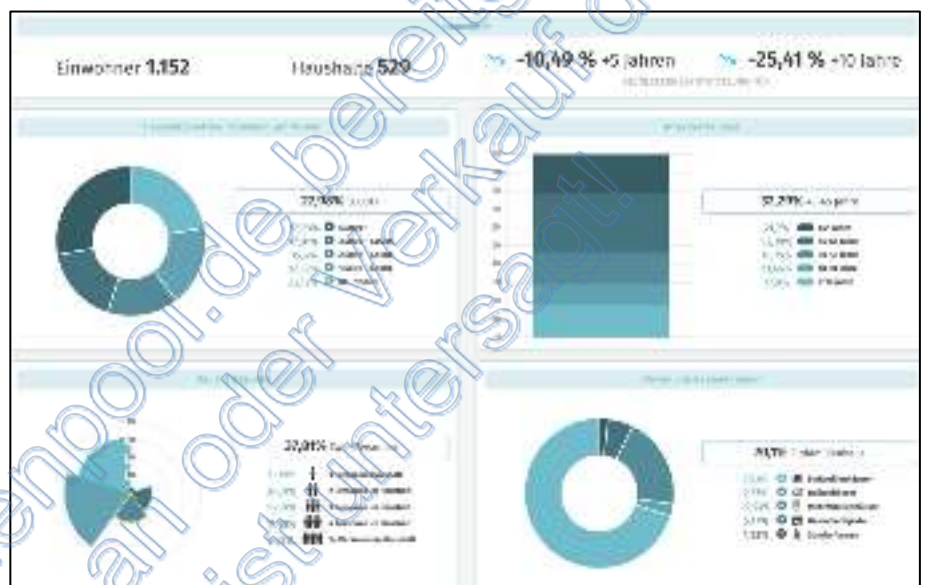
Quelle: www.openstreetmap.de¹

3.2 Mikrolage

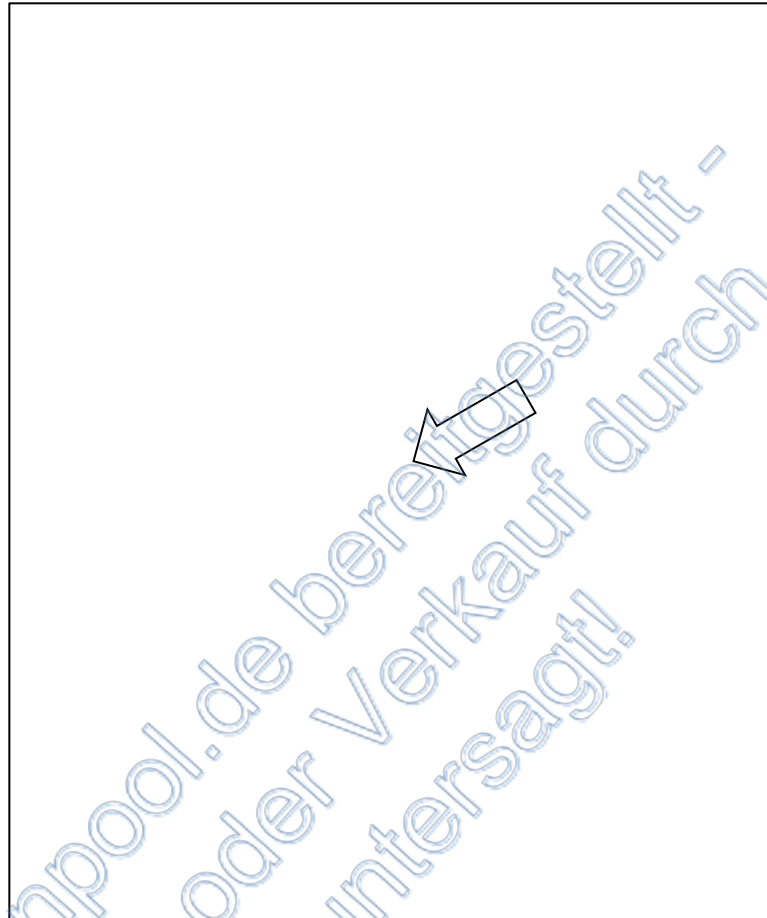
Standortbeschreibung: Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Dorfstraße 15 in Heuweiler. Der konkrete Standort liegt im Ortskern, was eine zentrale Lage innerhalb der Gemeinde bedeutet. Die Umgebungsbebauung ist typisch für ländliche Gebiete, mit einer Mischung aus Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Nutzungsstruktur ist überwiegend wohnlich, mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung im näheren Umfeld. Die Wohnqualität in Heuweiler ist hoch, bedingt durch die ruhige Lage und die naturnahe Umgebung. Immissionen sind aufgrund der ländlichen Lage als gering einzustufen, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Die Topografie der Umgebung ist leicht hügelig, typisch für die Region des Breisgaus.

¹ weitere Informationen zur "Open Database Licence" unter www.openstreetmap.org/copyright

Einige Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte sind allerdings nicht im Ort vorhanden und es müssen die umliegenden Ortschaften aufgesucht werden. Die Bushaltestelle Heuweiler Dorfstraße ist allerdings fußläufig erreichbar, was eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sicherstellt. Der Kindergarten Sonnenhügel befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was für Familien mit kleinen Kindern von Vorteil ist. Weitere Versorgungseinrichtungen wie Apotheken und Krankenhäuser sind in den umliegenden Gemeinden vorhanden und mit dem Fahrrad, den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto gut erreichbar.



Quelle: Sprengnetter GmbH, Soziodemografie Heuweiler



Quelle: www.openstreetmap.de

Entfernungen:

Infrastruktur (Entfernung in Luftlinie)

- Bahnhof: Gundelfingen (Breisgau) (2,23 km)
- Bushaltestelle: Heuweiler Dorfstraße (0.06 km)
- Flughafen: Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg (55 km)

Versorgung (Entfernung in Luftlinie)

- Apotheke: Severin-Apotheke, Denzlingen (2,21 km)
- Allgemeinmediziner: Dr. med. Timo Wolfspurger (2,2 km)
- Krankenhaus: Universitätsklinik Freiburg (8 km)

Bildung & Nahversorgung (Entfernung in Luftlinie)

- Grundschule: Außenstelle der Johann-Peter-Hebel-Schule (0,20 km)
- Kindergarten: Kindergarten Sonnenhügel (0.19 km)
- Supermarkt: Rewe, Denzlingen, (3 km)

Art und Maß der umgebenden Bebauung:

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Teilweise sind auch landwirtschaftlich geprägte Höfe vorhanden.

Immissionen:	Wertrelevante Immissionen und Beeinträchtigungen, die über lagetypische Verhältnisse hinausgehen, wurden während der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.
Topografie:	Das Grundstück steigt von Westen (Straßenseite) nach Osten an.
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage

3.3 Immobilienmarkt

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigt sich zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 nach der Korrekturphase der Jahre 2022 und 2023 wieder stabilisiert. Das Statistische Bundesamt meldet für das 1. Quartal 2025 einen Preisanstieg von 3,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal, für das 2. Quartal 2025 einen Anstieg von 3,2 %.

Der vdp-Immobilienpreisindex bestätigt für das 3. Quartal 2025 eine weitere moderate Aufwärtsbewegung der Wohnimmobilienpreise. Gleichzeitig bleibt das Angebot knapp. Nach der Wohnungsbedarfsprognose des BBSR werden bis 2030 jährlich rund 320.000 neue Wohnungen benötigt.

Zwar ziehen die Baugenehmigungen 2025 wieder an, sie bleiben jedoch insbesondere im Segment der Zweifamilienhäuser schwach. Die Finanzierungsbedingungen haben sich zwar stabilisiert, bleiben mit rund 3,3 % für neue Wohnungsbaukredite jedoch weiterhin anspruchsvoll. Insgesamt ist der bundesdeutsche Wohnimmobilienmarkt zum Stichtag durch moderate Preiszuwächse, ein knappes Angebot und eine selektive Nachfrage geprägt.

Regional ist das Bewertungsobjekt dem Freiburger Umlandmarkt zuzuordnen. Heuweiler liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und ist verkehrlich an Freiburg, Denzlingen und das Glottertal angebunden. Der Freiburger Wohnungsmarkt wird von der Stadt Freiburg selbst als angespannt beschrieben. Die vorliegenden Auswertungen für den Zeitraum Juli 2024 bis September 2025 belegen für den PLZ-Bereich 79194 eine sehr hohe Nachfrage. Der Nachfrageindex für Kaufobjekte liegt dort bei 350, für Mietobjekte bei 241. Damit ist der regionale Teilmarkt als nachfragegeprägt und überdurchschnittlich aufnahmefähig zu beurteilen. Bei der Preisbildung kommt dem konkreten Objektzustand jedoch ein erheblicher Einfluss zu.

3.4 Gestalt und Form



Lageplan (verkleinert, im Original M = 1:500)

Quelle: www.geoportal-bw.de

Rot markiert = Bewertungsgrundstück

Grundstücksgröße: 331 m²

Form: Das Grundstück zeichnet sich durch eine unregelmäßige polygonale Form aus

Grenzbebauung: An der nördlichen Grundstücksgrenze besteht eine Grenzbebauung an das Flurstück 18/2.

3.5 Erschließungszustand

Straßenart: Die Dorfstraße ist eine innerörtliche Sammelstraße.

Straßenausbau: Die Straßenfläche hat einen bituminösen Belag. Gehwege sind abschnittsweise vorhanden.

Versorgungsleitungen: Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Laut elektronischer Auskunft der Gemeinde Gundelfingen sind die Erschließungsbeiträge abgegolten.



Straßenansicht nach Norden



Straßenansicht nach Süden

3.6 Baugrundverhältnisse, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages.

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald vom 12.02.2026 bestehen keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

3.7 Erdbebenrisiko und Erdrutschrisiko

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg des Innenministeriums Baden-Württemberg liegt das Grundstück in der Erdbebenzone 1. Man unterscheidet fünf verschiedene Zonen. Bei der vorliegenden Erdbebenzone 1 handelt es sich um ein „Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 6,5 bis < 7 zu erwarten sind“².

² https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03_Bauen-Wohnen/Bautechnik_und_Bauoekologie/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf [abgerufen am 11.02.2026]

4 Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten

4.1.1 Grundbuch

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 01.09.2025

Grundbuch von Heuweiler, Nr. 31

Bestandsverzeichnis: Flst. Nr. 18
Gebäude- und Freifläche
Dorfstraße 15
mit 3 a 31 m²

Der Sachverständige hat im Zuge der Bewertung die im Grundbuch eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster geführten Größe abgeglichen. Diese Überprüfung bestätigt die im Grundbuch angegebene Größe des Grundstücks.

Abt. I: **Eigentümer**

Lfd. Nr. 8
1.1 XXXXX
1.2 XXXXX
- Nr. 8.1.1 - 8.1.2 in Erbengemeinschaft -
2.1.1 XXXXXX
2.1.2 XXXXXX
- Nr. 8.2.1.1 - 8.2.1.2 in Erbengemeinschaft-
2.2 XXXXX
2.3 XXXXXX
2.4.1.1 XXXXXX
2.4.1.2 XXXXXX
-Nr. 8.2.4.1,1 - 8.2.4.1.2 in Erbengemeinschaft-
2.4.2 XXXXXX
2.4.3 XXXXXX
- Nr. 8.2.4.1.1 - 8.2.4.3 in Erbengemeinschaft -
- Nr. 8.2.1.1 - 8.2.4.3 in Erbengemeinschaft
- Nr. 8.1 und Nr. 8.2 in Gesamtgut der
beendeten Gütergemeinschaft –

Abt. II: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 2

Lebtätliches Leibgeding für

XXXXXX

Bezug: Bewilligung vom 4. Februar 1976.

Eingetragen am 25. März 1976 in Band 1, Heft 1.

Umgeschrieben (AS 141) am 17. November 1983.

Nr. 2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 15. November 2005

Abt. III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Schuldverhältnisse in Abteilung III werden in diesem Gutachten nicht aufgeführt und wertmäßig nicht berücksichtigt.

Im Grundbuch ist ein lebtätliches Leibgeding eingetragen. Die Eintragung geht auf das Jahr 1976 zurück und ist im Grundbuchauszug vom 01.09.2025 weiterhin enthalten. Belastbare Hinweise auf eine gegenwärtig noch wirtschaftlich relevante Ausübung des Rechts lagen im Rahmen der Wertermittlung nicht vor. Vor diesem Hintergrund wird im vorliegenden Gutachten unterstellt, dass sich aus der Eintragung keine wertmindernde Auswirkung auf den Verkehrswert ergibt.

4.1.2 Mietverhältnisse

Es sind keine Informationen oder Kenntnisse über bestehende Mietverhältnisse vorhanden. Das Gebäude ist augenscheinlich leerstehend.

4.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

4.2.1 Baulastenverzeichnis

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem, das Grundstück betreffende Tun, Dulden oder Unterlassen. Die Belastung entsteht durch die Erklärung der Grundstückseigentümer gegenüber der Behörde.

Gemäß elektronischer Auskunft der Gemeinde Gundelfingen sind zulasten des Grundstücks keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

4.2.2 Bauplanungsrecht



Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: Geoportal Baden-Württemberg

Gemäß dem Geoportal Baden-Württemberg ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche (W) Bestand“ ausgewiesen. Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen wie ein Bebauungsplan sind nicht bekannt.

4.2.3 Denkmalschutz

Nach den vorliegenden Unterlagen, der Gebäudeart und den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung bestehen keine konkreten Anhaltspunkte für eine Denkmaleigenschaft des Bewertungsobjekts. Besondere baugeschichtliche, künstlerische oder heimatgeschichtliche Merkmale wurden nicht festgestellt. Im vorliegenden Gutachten wird daher eine Denkmaleigenschaft mangels entsprechender Anhaltspunkte nicht angenommen. Die abschließende rechtliche Beurteilung bleibt der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorbehalten.

4.2.4 Energieausweis

Der energetische Zustand des Gebäudes ist nach den vorliegenden Erkenntnissen als unterdurchschnittlich bis allenfalls einfach einzustufen. Es bestehen Anhaltspunkte für energetische Defizite insbesondere bei Dach beziehungsweise oberem Gebäudeabschluss, Heizungsanlage, älteren Fensterbestandteilen sowie im Bereich der Keller- und Sockelbauteile. Eine belastbare quantitative Bewertung des Energiebedarfs war mangels Energieausweis und mangels weitergehender technischer Nachweise nicht möglich.

4.2.5 Hochwassergefahren/ Überschwemmungsgebiet nach § 65 Wassergesetz BW

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

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

Nach der aktuellen Darstellung in den online verfügbaren amtlichen Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines Überflutungsgebietes.

Aufgrund dieser Kartendarstellung wird nach derzeitigem Sach- und Erkenntnisstand davon ausgegangen, dass sich für das Bewertungsgrundstück keine rechtlichen Einschränkungen bzw. Besonderheiten im Sinne von § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), z. B. in Form eines Bauverbots, ergeben.



Auszug Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

4.2.6 Schutzgebiete

Laut Geoportal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Schutzgebietes.

4.2.7 Lärm

Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) hat 2018 Leitlinien für Umgebungslärm für die Europäische Region veröffentlicht. Darin empfiehlt die WHO, dass die Lärmbelastung durch Straßenverkehr

ganztags einen Mittelungspegel von 53 Dezibel (dB(A)) und nachts von 45 dB(A) nicht überschreiten sollte, um negative gesundheitliche Folgen zu vermeiden. Gemäß der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ergeben sich auszugsweise folgende Lärmbelastungen:

LDEN: Gemäß der Lärmkartierung 2022 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Bewertungsgrundstück außerhalb relevanter Straßenlärmbelastungen. Es sind keine Belastungswerte ab 55 dB(A) gemäß dem LDEN-Indikator (Level Day Evening Night) ausgewiesen. Der LDEN-Wert stellt einen über 24 Stunden gemittelten Straßenverkehrslärmpegel dar, bei dem Abend- und Nachtstunden verstärkt gewichtet werden.



Auszug Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Markierung = Lage des Bewertungsgrundstücks

LNight: Gemäß der Lärmkartierung 2022 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Bewertungsgrundstück außerhalb der erfassten Belastungsbereiche des nächtlichen Straßenlärms (LNight, 22–6 Uhr). Es bestehen keine kartierten Lärmpegel ab 55 dB(A) oder höher. Der LNight-Wert beschreibt den durchschnittlichen Lärmpegel während der Nachtstunden und dient insbesondere der Bewertung gesundheitlicher Risiken im Schlafzeitraum.



Auszug Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Markierung = Lage des Bewertungsgrundstücks

5 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

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. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

5.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: Zweifamilienhaus

Die Wohnfläche des Objekts verteilt sich auf zwei Wohnungen. Im Erdgeschoss (separater Außeneingang) ist eine Abstellkammer vorhanden. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ein Badezimmer, eine Wohnküche und ein weiteres Zimmer. Im Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer vorhanden, eine derzeit nicht ausgebaute Küche, sowie ein Badezimmer. Zusätzlich ist ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss vorhanden, wobei lediglich ein Zimmer zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

Baujahr: Laut Eigentümerin wurde das Gebäude in den 1930er Jahren als Einfamilienhaus erbaut und ca. in den 1965er Jahren zu einem Zweifamilienhaus umgebaut.

Modernisierungen: Die Heizungsanlage wurde auskunftsgemäß in den 1990er Jahren erneuert. Die Eindrücke vor Ort lassen zudem vermuten, dass auch die Bäder im Obergeschoss und einzelne Räume in dieser Zeit modernisiert wurden. Zudem deuten Einprägungen im Isolierglas einiger Fenster darauf hin, dass einige Fenster ca. im Jahr 2000 getauscht wurden.



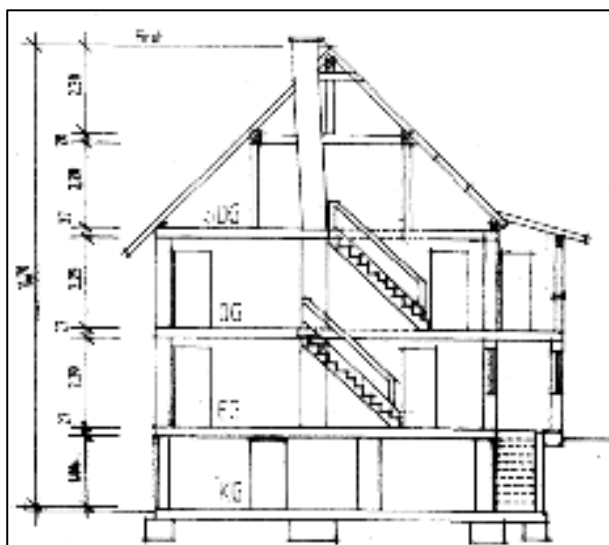
Ansicht Westseite



Ansicht Südseite



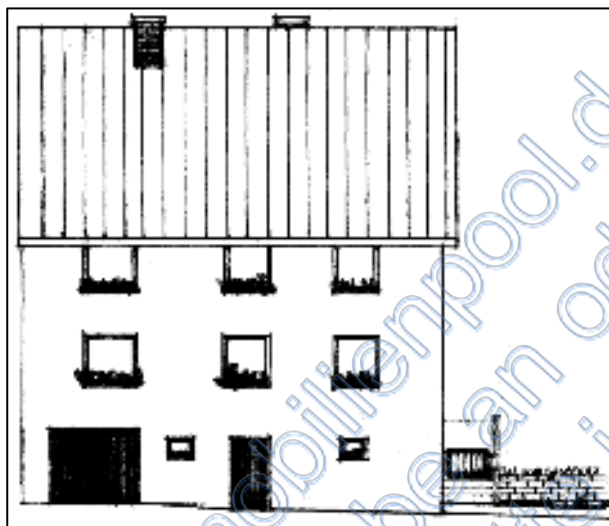
Ansicht Ostseite



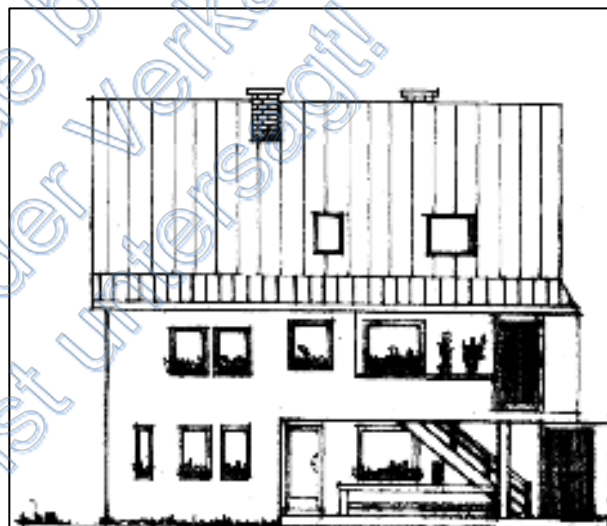
Schnitt



Ansicht Südseite



Ansicht Westseite



Ansicht Ostseite



Ansicht Nordseite

5.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale

Beschrieben werden nachfolgend nur die dominierenden Merkmale, Abweichungen in Teilbereichen können vorhanden sein. Die Beschreibung stützt sich auf die Besichtigung und die Unterlagen.

Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Räume:	KG: Keller und Heizungsraum EG: Abstellraum (separater Eingang), Badezimmer, Wohnküche, Wohn-/Zimmer OG: 2 Schlafzimmer, Küche, Diele, Badezimmer, Ausgang DG DG: Abstellfläche, ausgebautes Zimmer, Lagerfläche
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Wände des Hanggeschosses sind teilweise sichtbar als Bruchsteinmauerwerk ausgeführt, teilweise zeigen sich auch betonartige Strukturen. Die übrigen Außenwände sind vermutlich gemauert.
Innenwände:	Unbekannt, vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Die Decke über dem Hanggeschoss ist überwiegend mit Betonelementen ausgeführt (vermutlich Hohlsteindecke), teilweise sind aber auch geschaltete Decken erkennbar.
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	Holzkonstruktion, Dachpfannen-Deckung
Balkone/Terrassen:	Auf Ostseite Überführung zum Schopf

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster (doppelt verglast) mit Rollläden, teilweise ältere einfachverglaste Holzfenster. Teilweise sind auch Flächen mit Glasbausteinen ausgebildet.
Lichtschutz:	Teilweise Rollläden
Außentreppe:	Zum Hanggeschoss (vermutl. Beton) sowie zur Wohnung im 1. OG (Holz)
Innentreppen:	Holztreppen
Türen:	Hauseingangstüren EG: Holztür mit Glaseinfassung (strukturiert/Sichtschutz und vertikalen Holzelementen) OG: Holztür mit Drahtglas/Ornamentglas-Einfassung Innentüren: Überwiegend braune Holz-/Werkstofftüren, mit und ohne Glaseinfassung. Im OG sind die Türen überwiegend weiß gehalten.
Innenausstattung:	Wand-/Deckenbeläge: überwiegend verputzt oder tapeziert und gestrichen. Teilweise mit dunklen oder weißen Paneelen verkleidet. In den Bädern gefliest. Böden: Teilweise Beton, teilweise Naturboden, teilweise mit Platten ausgelegt. Im Abstellraum sowie im Eingangsbereich EG vermutlich Kunststoffboden, im Bad kleinteilige Fliesen in der Wohnküche EG Fliesen oder Kunststoffboden. Im Raum im EG Parkett oder Parkettoptik-Boden. Im OG ist überwiegend ein holzoptischer Bodenbelag (vermutlich Laminat) verlegt. Im DG findet sich sowohl textiler Fußbodenbelag als auch roher Holzfußboden vor.



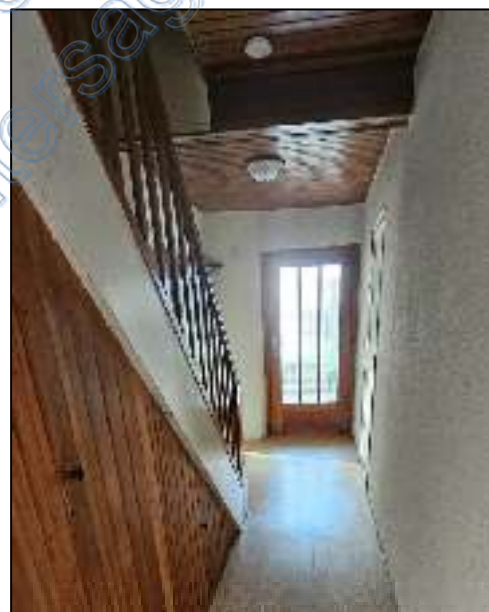
Hanggeschoss – Naturboden o.ä.



Hanggeschoss – Boden mit Platten ausgelegt



Hanggeschoss – Tor



Flur Wohnung EG



Wohnküche – EG



Wohnküche - EG



Zimmer – EG



Zimmer – EG



Zimmer 1 – OG



Zimmer 2 – OG



Küche – OG



Abstellfläche – DG



Ausgebautes Zimmer – DG



Dachboden



Außentreppe zum Keller-/
Hanggeschoss



Außentreppe zum OG



Treppe OG-DG



Treppe EG-DG

Haustechnische Ausstattung

- Heizung/Warmwasser:** Bei der Heizung handelt es sich um eine Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher.
- Elektroinstallation** Die Elektroinstallation besteht aus einem zentralen Zählerschrank mit zwei separaten Zählerplätzen (jeweils einer pro Wohneinheit), wobei ein Zähler auskunftsgemäß entfernt wurde.
- Sanitärausstattung:** EG:
Badezimmer mit Stand-WC und wandhängendem Spülkasten. Wandhängendes Waschbecken, Badewanne. Boden mit kleinformatigen Fliesen, Wand ca. bis Mitte Fenster mit blaugrünen Fliesen gefliest. Handtuchheizkörper vorhanden.
OG:
Badezimmer mit wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten. Wandhängendes Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne. Der Boden ist mit dunkelgrauen Fliesen, die Wand und die Badewanne mit weißen Fliesen gefliest. Die Decke ist Holzvertäfelt.



Heizungsanlage



Verteilerkasten/Zählerplatz



Warmwasserspeicher



Heizkessel



Bad – Toilette – EG



Bad – Badewanne – EG



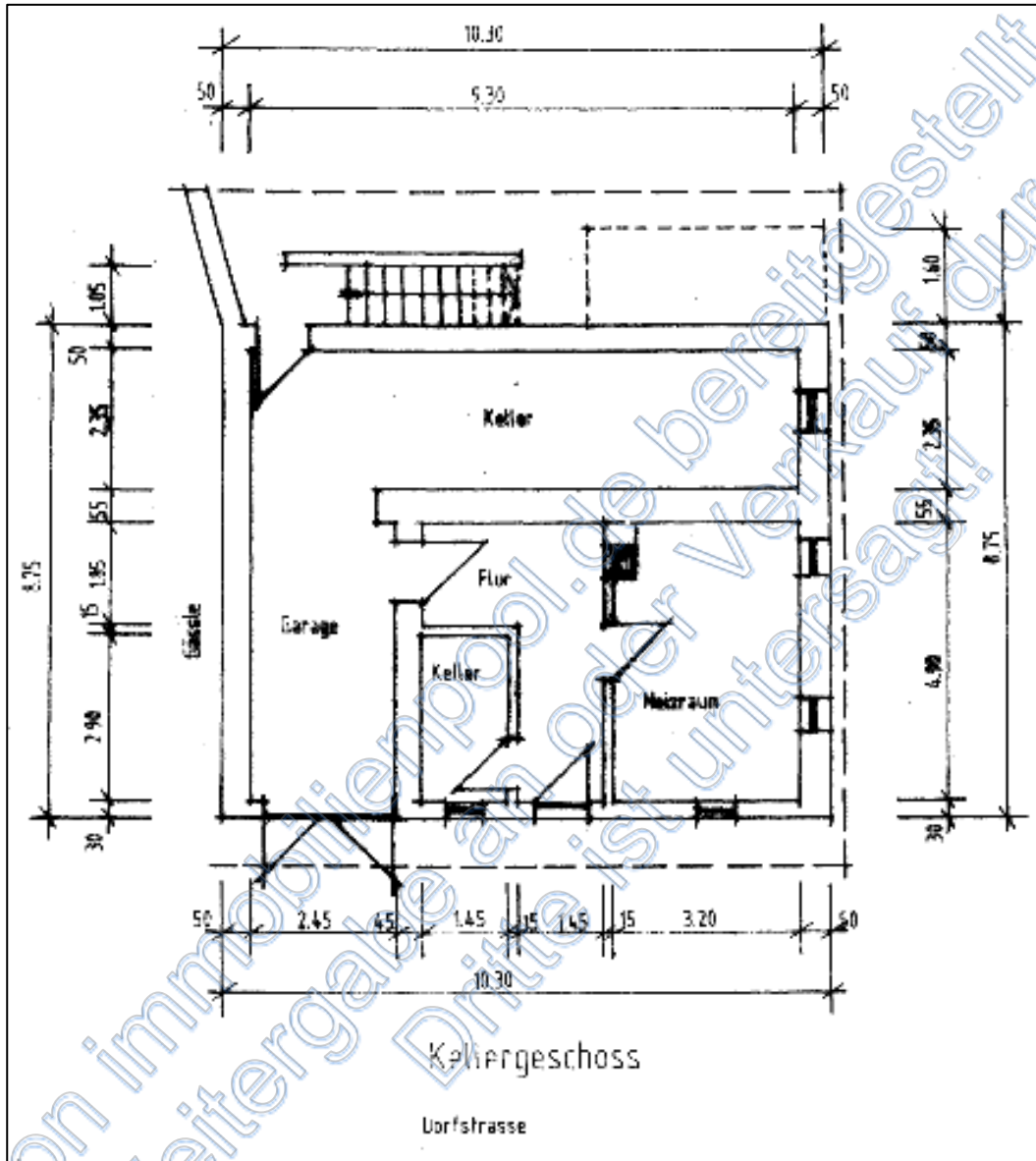
Bad – OG

5.3 Zustand

- Grundrissgestaltung:** Die Raumstruktur entspricht eher einer bei einem Altbau typischen gewachsenen Struktur, welche durch zeitweise Änderungen der Grundrissgestaltung und Modernisierungen geprägt ist.
- Ausstattungsmaterialien:** Insgesamt einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, heterogener Modernisierungsstand (teils ältere Ausbauten), mit sichtbaren Gebrauchsspuren.
- Unterhaltungszustand:** Insgesamt zeigt das Objekt einen unterdurchschnittlichen bis mäßigen Unterhaltungszustand mit erkennbaren Instandhaltungsrückständen. Insbesondere der Keller / das Hanggeschoss zeigt an den Wänden deutliche Alterungsspuren, teilweise mit Ausblühungen am Bruchsteinmauerwerk oder Putzabplatzungen, die Kellerböden zeigen teilweise deutliche Verfärbungen und Gebrauchsspuren. Teilweise ist Feuchtigkeit im Keller sichtbar. Die Wohnung im Erdgeschoss entspricht überwiegend einem älteren Ausstattungsstandard, teilweise mit deutlichen Abnutzungsspuren an Böden und Wänden. Die Wohnung im OG zeigt ebenfalls deutliche Gebrauchsspuren an Wänden und Bodenbelägen sowie Türen auf.

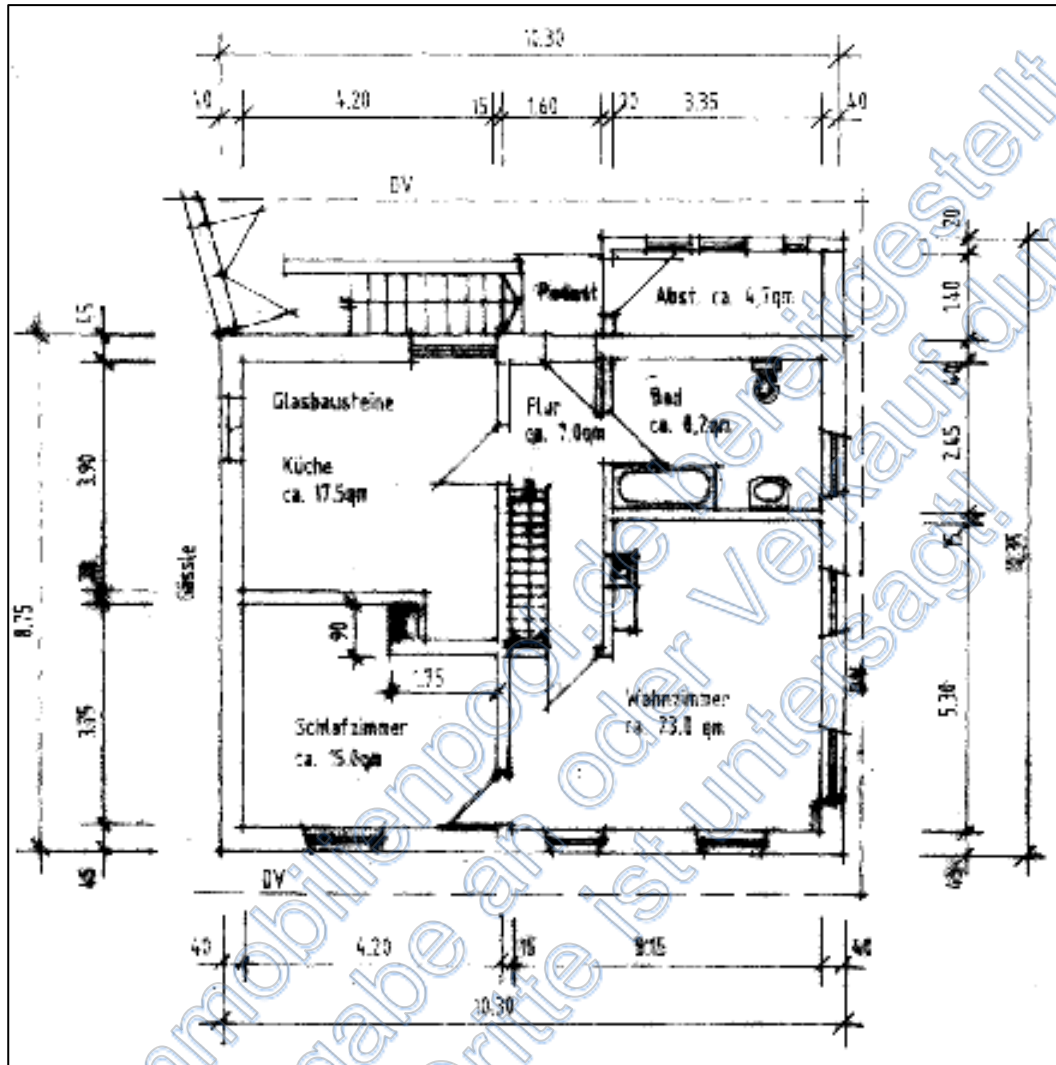
5.4 Grundrisse³

Kellergeschoss

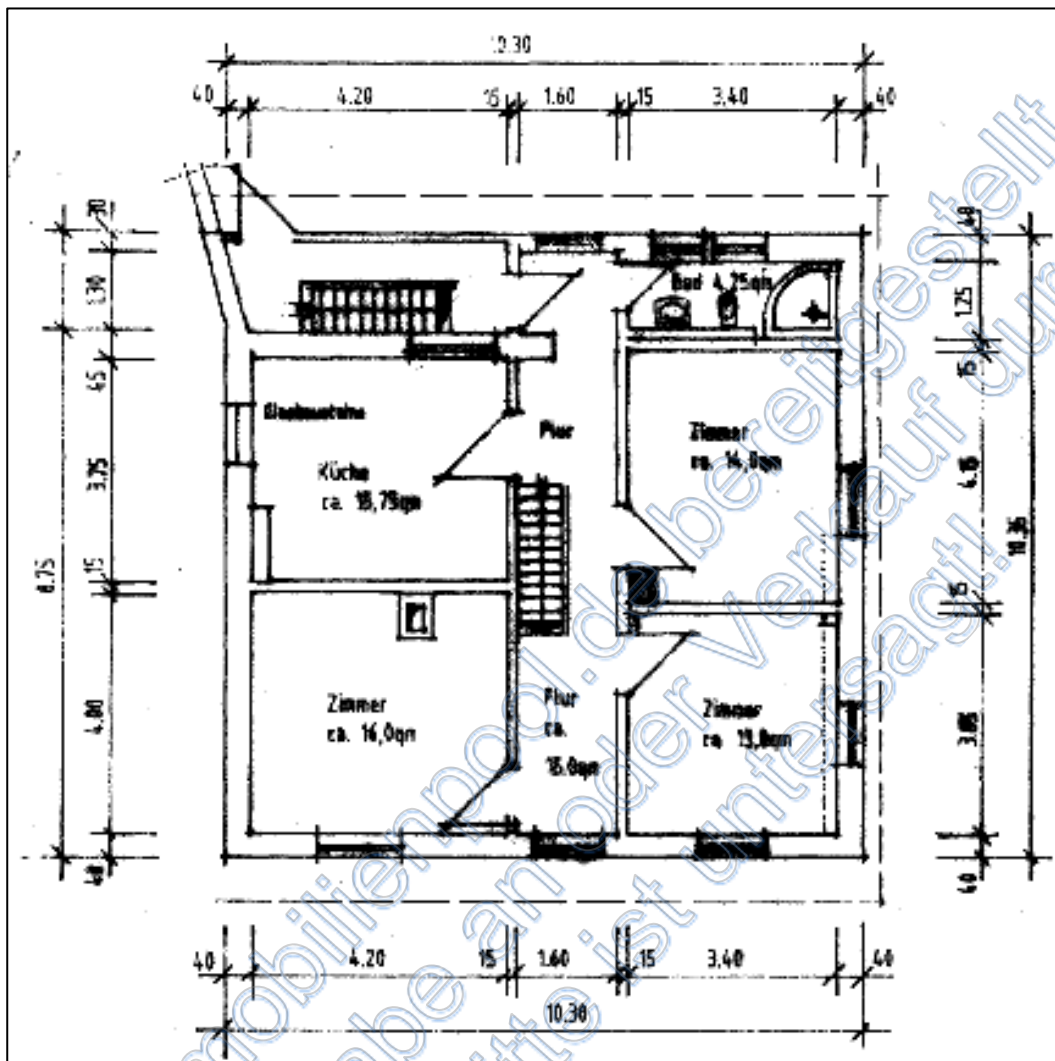


³ Hinweis: Die im Gutachten dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich und daher nicht zur Maßentnahme geeignet.

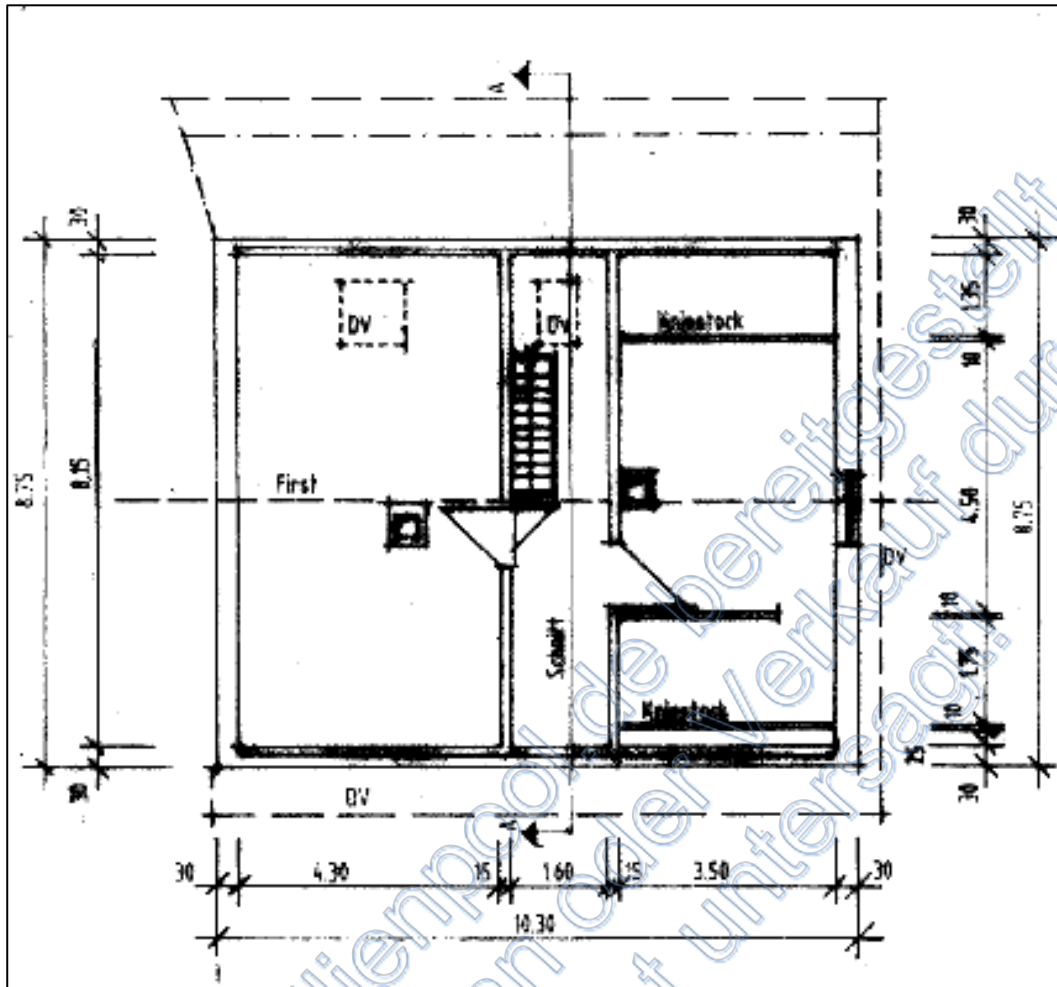
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



5.5 Flächen und Maßangaben

Dem Sachverständigen liegen keine Flächenberechnungen vor, die als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden können. Daher wurde die Bruttogrundfläche aus den Grundrisszeichnungen berechnet und fehlende bzw. unleserliche Maßangaben mittels CAD-Anwendung ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle Abweichungen grundsätzlich unmittelbaren Einfluss auf den Verkehrs-/ Marktwert des Bewertungsobjektes haben, da jedoch die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert erfolgt und hier die Bruttogrundfläche wertbestimmend ist, ist die Wohnfläche nicht direkt für die Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen. Diese wird jedoch zur Plausibilisierung benötigt.

Es ergeben sich rd. 149 m² Wohnfläche (EG ca. 71 m², OG ca. 78 m²) bei einer Bruttogrundfläche (BGF) von rd. 383 m² (Relation WF/BGF $\approx$ 0,40). Angesichts einer Vollunterkellerung und eines nicht überwiegend ausgebauten Dachgeschosses ist dieses Verhältnis plausibel. Die Angaben stellen eine Näherung dar.

Das Dachgeschoss wurde bei der Wohnflächenermittlung nicht bzw. nur insoweit berücksichtigt, als eine wohnflächenrechtlich belastbare Anrechenbarkeit anhand der vorliegenden Unterlagen nicht nachgewiesen werden konnte.

Die Flächenangaben sind nicht geeignet für die (rechtssichere) Festlegung von Mietflächen in einem Mietvertrag. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für eine verbindliche Flächenangabe ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich ist.

5.6 Nebengebäude

Schopf:

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um eine Scheune in einfacher, überwiegend ursprünglicher Bauausführung. Das Gebäude erstreckt sich über Erdgeschoss, Dachgeschoss und Dachspitz. Der Ausbauzustand ist einfach. Die Nutzung entspricht überwiegend Abstell- und Lagerzwecken. An den sichtbaren Bauteilen bestehen teilweise deutliche Alterungs- und Verwitterungserscheinungen.

Stallanbau:

Zusätzlich ist ein kleiner Stallanbau in einfacher Bauweise vorhanden. Der Stallbereich zeigt einen sehr einfachen Ausbau mit Einbauten der Tierhaltung. Es bestehen sichtbare Feuchte- und Verschmutzungsindikationen, insbesondere im Bodenbereich und im Wandfuß.

Die Dachentwässerung erscheint teilweise provisorisch instandgesetzt, hieraus ergibt sich Instandsetzungsbedarf. Die Dachdeckung ist als Wellplattenkonstruktion erkennbar, wobei aufgrund des Baualters auf das mögliche Vorhandensein einer Asbestbelastung des Baustoffs hinzuweisen ist. Dieser Umstand wurde nicht durch Materialprüfung verifiziert und wertmäßig nicht gesondert berücksichtigt.



Ansicht Scheune Südseite



Ansicht Scheune Südwestseite



Erdgeschoss Scheune



Erdgeschoss Scheune



Eingangsbereich Dachgeschoss Scheune –
Erreichbar über eine Verbindung zwischen dem
OG des Hauses und DG Scheune



Verbindung OG-DG



DG Scheune



Dachkonstruktion Scheune



DG Scheune



DG Scheune



DG Scheune



DG Scheune



Stallanbau



Stallanbau



Stallanbau



Schopf Nordansicht (über das Nachbargrundstück)

5.7 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass diese vollständig und funktionsfähig vorhanden sind.

Die Außenanlagen umfassen einen überwiegend als Grünfläche angelegten Garten- und Vorgartenbereich sowie befestigte Hofflächen und Nebenflächen. Im rückwärtigen Bereich ist eine Rasenfläche

vorhanden. Daran angrenzend befinden sich befestigte Flächen in Form von Plattenbelägen, teilweise als Terrasse beziehungsweise Aufenthaltsfläche ausgebildet. Zudem ist eine kreisförmige, eingefasste Fläche mit ungebundenem Belag vorhanden, die als Gestaltungselement beziehungsweise Aufenthaltsbereich genutzt werden kann. Eine Sitzbank ist ebenfalls vorhanden. An der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich zudem Mauerwerkskonstruktionen und Einfassungen, teilweise mit marodem Erscheinungsbild.

Die Grundstücksbereiche sind teilweise durch Einfriedungen und Stützmauern begrenzt. Sichtbar sind insbesondere ein Holzzaun sowie Mauer- und Stützelemente. Im Randbereich sind Einfassungen aus Beton beziehungsweise Mauerwerk vorhanden. An einzelnen Bauteilen im Sockelbereich ist Bewuchs erkennbar, insbesondere Algen- oder Moosansätze. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über einige Stufen, sowie eine darauffolgende leicht ansteigende gepflasterte Zuwegung, wobei sich rechts von der Zuwegung eine weitere Grünfläche befindet.



Ansicht Ostseite



Rasen und Terrassenfläche



Terrassenfläche



Befestigte Hoffläche



Mauerkonstruktion



Mauerkonstruktion mit marodem
Erscheinungsbild

5.8 Instandhaltung/Sanierungsbedarf

Das Objekt weist einen nicht unerheblichen Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf auf. Dieser betrifft insbesondere den Kellerbereich mit Feuchteerscheinungen, die Abdichtungs- und Drainagesituation, ältere Fenster in Teilbereichen, die Heizungsanlage sowie Dachdeckung und Dämmung. Auch am Nebengebäude und an den rückwärtigen Anbauten bestehen deutliche Instandhaltungsrückstände.

6 Wertermittlung

6.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV), oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen, wobei die Bodenwertermittlung gemäß den §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu erfolgen hat. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, **insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen**; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das **Vergleichswertverfahren** kommt dann zur Anwendung, wenn für eine statistische Auswertung ausreichend Kaufpreise vergleichbarer Immobilien vorliegen. Das Vergleichswertverfahren wird somit meist zur Bewertung von unbebauten Grundstücken und Wohnungseigentum herangezogen.

Das **Sachwertverfahren** ist das geeignete Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern, weil bei Kaufinteressenten, die ein Haus selbst beziehen wollen, der Substanzwert im Vordergrund steht und für die Preisbildung nicht die Erzielung von Erträgen ausschlaggebend ist.

Das **Ertragswertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z.B. bei Mehrfamilienwohnhäusern, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Grundstücken. Bei Ansatz von marktüblichen Mieten und einem empirisch abgeleiteten Liegenschaftszinssatz kann das Ertragswertverfahren aber auch zur Verkehrswertermittlung von selbst genutzten Eigentumswohnungen und Einfamilienwohnhäusern herangezogen werden.

6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen dieses Einzelfalls steht bei derartigen Objekten die Erzielung von Erträgen nicht im Vordergrund, da diese Objekte zur Eigennutzung nachgefragt werden. Die Kaufpreisbildung orientiert sich am Sachwert. Somit ist der Verkehrswert bei der gegebenen Nutzbarkeit der Liegenschaft vorrangig nach der Methodik des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) zu ermitteln.

6.3 Bodenwertermittlung

6.3.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hierfür ist das Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Gemäß § 40 Abs. 2 und § 26 Abs. 2 ImmoWertV kann für die Ermittlung des Bodenwertes ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

6.3.2 Bodenrichtwert

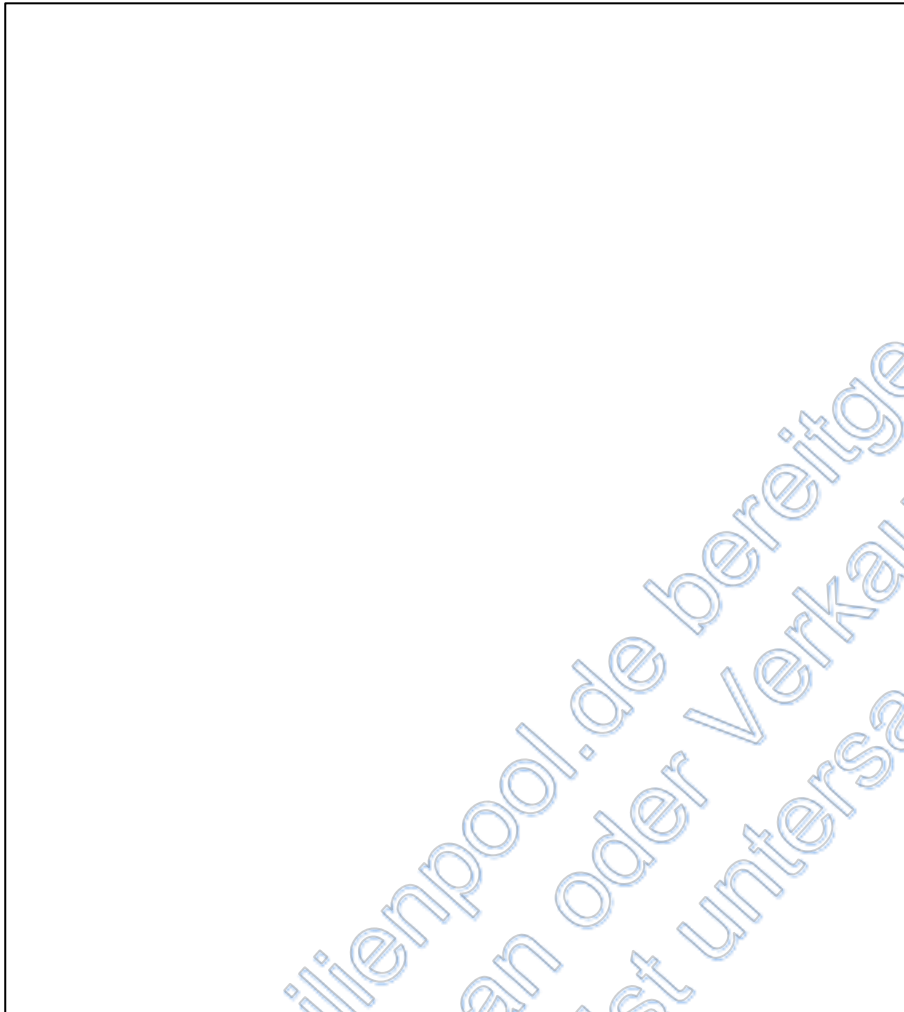
Bodenrichtwerte werden regelmäßig von den Gutachterausschüssen der Gemeinden ermittelt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss Breisgau-Nord Hochschwarzwald hat folgenden Bodenrichtwert mit Stand **01.01.2025** ermittelt und beschlossen:

Bodenrichtwertzone „Heuweiler Ortskern“, Wohnbaufläche (Bodenrichtwertnummer 53350298), **500 €/m²** erschließungsbeitragsfrei (ebf).

Weitere Kennzahlen zum Bodenrichtwert sind nicht bekannt.



Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

6.3.3 Berücksichtigung von Abweichungen

Konjunkturelle Preisänderung

Der Hauptfeststellungszeitpunkt der Bodenrichtwerte (01.01.2025) liegt über 9 Monate vor dem Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens. Die in den letzten drei Jahren beobachtete Tendenz gleichbleibender Bodenwerte trifft nach sachverständiger Einschätzung auf das hier bewertete Grundstück weiterhin zu. Es wird daher kein gesonderter Zu- oder Abschlag berücksichtigt.

Darüber hinaus sind keine weiteren Gegebenheiten zu beachten, welche Einfluss auf den Bodenwert haben.

6.3.4 Bodenwert

Der Bodenwert wird erschließungsbeitragsfrei (ebf) wie folgt bewertet:

Bodenwertermittlung (erschließungsbeitragsfrei)

Position	Wert
Ausgangsbodenwert Wohnbaufläche	500 €/m ²
Grundstücksgröße	331 m ²
Berechnung: 331 m ² × 500 €/m ²	165.500 €
Bodenwert (gerundet)	170.000 €

6.4 Sachwertermittlung

6.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten (§§ 36,37 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Der alterswertgeminderte Sachwert und Wert der sonstigen Anlagen bilden zusammen mit dem Bodenwert den vorläufigen Sachwert. Der vorläufige Sachwert wird dann mit Hilfe eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors multipliziert. Anschließend werden - falls vorhanden - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in die Bewertung einbezogen. Das Ergebnis dieses Verfahrens stellt den Sachwert des bebauten Grundstücks dar.

Zur Bewertung mit dem Sachwertverfahren ist ein Modell erforderlich, bei dem die zuvor genannten Sachwertfaktoren für die Marktanpassung (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet werden.

Im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit wurde mit 18 Gemeinden des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald der Gemeinsame Gutachterausschuss Breisgau-Nord Hochschwarzwald gebildet. Zum 01. November 2021 hat der gemeinsame Gutachterausschuss Breisgau-Nord Hochschwarzwald mit insgesamt 18 Mitgliedsgemeinden und Sitz der Geschäftsstelle in Kirchzarten seinen Betrieb aufgenommen. Für die Gemarkungen des Gutachterausschuss Breisgau-Nord Hochschwarzwald wurden bislang noch keine belastbaren Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Regionalfaktoren abgeleitet. Ebenso werden zum Wertermittlungstichtag keine Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung übermittelt.

Das einzige in der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks verfügbare Modell ist vom Gutachterausschuss der Stadt Freiburg. Folgende Modellparameter werden dabei angesetzt:

- Normalherstellungskosten NHK 2010

- Baupreisindex des statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Der Regionalfaktor (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) wird mit 1,5 angesetzt.
- Restnutzungsdauer RND = GND – Alter; ggf. mit modifizierter RND, Anlage 2 ImmoWertV
- Mindestrestnutzungsdauer: 30 Jahre
- Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwerts zum Stichtag 01.01.2023

6.4.2 Herstellungskosten

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Insbesondere im Hinblick auf die, für ältere Gebäude ausgewiesenen NHK wird darauf verwiesen, dass es sich dabei um die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen und nicht um Rekonstruktionen handelt.

Grundlage der Bemessung sind die Ansätze für die „Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)“ gemäß Anlage 4 ImmoWertV sowie Erfahrungssätze. Die NHK-Ansätze sind objektspezifisch zu modifizieren. Die Normalherstellungskosten beziehen sich dabei auf einen Quadratmeter (m²) Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277, Ausgabe 2005.

Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteilemerkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen basiert auf dem Kostenkennwert, indiziert auf den Wertermittlungsstichtag.

6.4.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die Anzahl von Jahren, in denen ein Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann, entsprechend seiner Zweckbestimmung. Die GND hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie z.B. der Bauweise, der Bauart, der Konzeption und der Nutzung des Objekts.

Die Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes wird in erster Linie von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bestimmt, die dem zu bewertenden Objekt am Wertermittlungsstichtag noch beizumessen ist. Sie errechnet sich i.d.R. aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Baualter. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass evtl. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein Zweifamilienhaus in Massivbauweise. Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV wird eine modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer ist vorliegend nicht allein das ursprüngliche Baujahr maßgeblich, sondern vor allem der das heutige Gebäude prägende Umbauzustand um ca. 1965. Teilmodernisierungen erfolgten lediglich in begrenztem Umfang, insbesondere bei Fenstern und Heizungsanlage um ca. 2000. Dem stehen Instandhaltungs- und Modernisierungsdefizite gegenüber. Unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird die Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag mit 20 Jahren angesetzt.

Bewertungsjahr	2025
Maßgebliches Baujahr, fiktiv maßgeblicher Bauzustand	1965
Alter des Gebäudes	60 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Bewertungsmodell	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) gemäß Bewertungsmodell	20 Jahre

6.4.4 Kategorisierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Wohngebäude unter der Kategorie Typ 1.12 (unterkellertes Zweifamilienhaus mit Erd- und Obergeschoss, nicht überwiegend ausgebautes Dachgeschoss) einzuordnen.

Der Ansatz der Herstellungswerte (NHK 2010) wurde der Anlage 4 ImmoWertV Nr. 1 entnommen.

Nach Zuordnung der Ausstattungsmerkmale entsprechend der Bauunterlagen und den Eindrücken aus der Besichtigung ergeben sich Herstellungskosten gemäß NHK 2010 von **635 €/m² BGF**.

Standardmerkmal	Standardstufen					Wägungs- anteil	Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23%	146
Dächer		1				15%	95
Außentüren und Fenster		1				11%	70
Innenwände und -türen		1				11%	70
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11%	70
Fußböden		1				5%	32
Sanitäreinrichtungen		1				9%	57
Heizung		1				9%	57
Sonstige technisch Ausstattung		1				6%	38
Kennwerte je Gebäudeart je €/m² BGF	570	635	730	880	1100	100%	635

6.4.5 Baupreisindex

Die Baupreisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Wohngebäude bezogen auf das III. Quartal 2025 (2021 = 100) mit **134,3** an. Umbasiert auf das Jahr 2010 liegt der Baupreisindex bei **1,896**

6.4.6 Außenanlagen

Die Außenanlagen gehen gemäß Modell des Gutachterausschusses mit 5% der Herstellungskosten in die Wertermittlung ein. Erfasst werden hierbei u.a. die Hausanschlüsse, die Flächenbefestigungen, die Einfriedungen und die gärtnerischen Anlagen.

6.4.7 Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem **linearen Abschreibungsmodell** zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden ermittelt. Bei einer modellbegründeten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren beträgt die Alterswertminderung **75 %** der Herstellungskosten.

6.4.8 Besondere Bauteile, Einrichtungen und Nebengebäude zum Zeitwert

Besondere Bauteile wie Dachgauben und Außentreppen, besondere Einrichtungen wie Alarmanlagen und Klimaanlage, Nebengebäude wie Remisen und Schopf und die Außenanlagen könnten grundsätzlich mit ihrem Neubauwert bewertet und zusammen mit den Normalherstellungskosten einer Alterswertminderung und ggf. einer Minderung wegen Baumängeln und Bauschäden unterworfen werden. Teilweise haben aber diese Bauteile und Einrichtungen eine kürzere Gesamtnutzungsdauer als das Hauptgebäude und sind somit einem kürzeren Abschreibungszeitraum unterworfen. Da die genannten Bauteile, Einrichtungen und Außenanlage ohnehin von untergeordneter Bedeutung sind, können sie zur Vereinfachung mit ihrem altersgeminderten **Zeitwert** pauschal angesetzt werden.

Einige Bauteile sind in den Ansätzen der NHK bzw. der Flächen nicht enthalten. Für Gebäudeteile, die vom Markt als werterhöhend angesehen werden, werden pauschale Zeitwerte wie folgt angesetzt:

- Die Außentreppe (Kellergeschoss) und die Verbindung Wohnhaus zum Schopf werden nach grob überschlägiger Kostenschätzung auf Basis einschlägiger Literatur im Sachwertverfahren mit einem pauschalen Zeitwert von 2.000 € berücksichtigt.
- Für das Nebengebäude in Form des Schopfes mit Stallanbau wird aufgrund der einfachen Bauweise, des hohen Alters, des überwiegend unsanierten Zustands und des nur eingeschränkt dokumentierten Bau- und Ausstattungsstandards ein pauschaler Zeitwert angesetzt. Der Schopf weist zwar noch eine erhebliche Baumasse sowie eine eingeschränkte Nutzbarkeit für Lager- und Nebenflächenzwecke auf und bietet nach den Besichtigungsangaben grundsätzlich Ausbaupotenzial. Andererseits bestehen deutliche Instandhaltungsrückstände und marode Teilbereiche, insbesondere im Bereich rückwärtiger Anbauten. Vor diesem Hintergrund erscheint ein pauschaler Zeitwert von 25.000 € sachgerecht

6.4.9 Marktanpassung mit Sachwertfaktor

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 39 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss Freiburg gibt in seinem Jahresbericht 2024 folgende Tabelle bekannt:



Für die Gemarkungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses Breisgau-Nord Hochschwarzwald liegen zum Wertermittlungsstichtag keine eigenen belastbaren Sachwertfaktoren vor. Hilfsweise wird daher auf das nächstgelegene veröffentlichte Modell des Gutachterausschusses Freiburg zurückgegriffen. Für die Tuniberggemarkungen und Hochdorf wird bei vorläufigen Sachwerten unter 600.000 € ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,2 ausgewiesen. Dieses Modell ist dem Bewertungsobjekt eher vergleichbar als das innerstädtische Freiburger Modell, bedarf jedoch einer objektspezifischen Einordnung.

Das Bewertungsobjekt weicht von den Modellannahmen des Freiburger Gutachterausschusses ab. Das Referenzmodell bezieht sich auf boG-freie Grundstücke und unterstellt eine Mindestrestnutzungsdauer von 30 Jahren. Beim Bewertungsobjekt liegt die Restnutzungsdauer unter 30 Jahren. Zudem handelt es sich um ein älteres Wohngebäude, ursprünglich ca. 1930 bis 1940 errichtet und ca. 1965 zum Zweifamilienhaus umgebaut, bei dem nur teilweise Modernisierungen erfolgt sind.

Gleichzeitig bestehen Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstände. Diese Umstände sprechen gegen die Übernahme des veröffentlichten Mittelwertes von 1,2.

Da das Objekt andererseits in einem weiterhin nachgefragten Wohnstandort im Freiburger Umland liegt, erscheint ein Sachwertfaktor von lediglich 1,0 noch zu niedrig. Vor diesem Hintergrund wird der Sachwertfaktor sachgerecht mit 1,1 angesetzt

6.4.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Erläuterung:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV „wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.“ Damit sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen gemeint. Auch Wertabschläge für Instandhaltungsrückstände werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Ein gesonderter Ansatz besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erfolgt nicht. Die am Objekt vorhandenen Instandhaltungs- und Modernisierungsdefizite, insbesondere im Keller- und Dachbereich sowie bei Teilbereichen der technischen Ausstattung, wurden bereits durch die angesetzte Restnutzungsdauer, die Alterswertminderung, die Einstufung der Ausstattungsqualität, den reduzierten Sachwertfaktor und den pauschalen Zeitwertansatz des Nebengebäudes berücksichtigt. Ein zusätzlicher boG-Abschlag würde daher zu einer doppelten Berücksichtigung derselben wertrelevanten Umstände führen.

6.4.11 Sachwertberechnung

Zeitwertermittlung Zweifamilienhaus Typ 1.12		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ² BGF		635,00
Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser	1,05	
Baupreisindex Wohngebäude Q III/2025	189,6	1.264,16
Indexierter Kostenkennwert		1.264,16
Bruttogrundfläche in m ²	383,00	
Herstellungskosten		484.172,51
Regionalfaktor gem. Vorgabe GAA	1,50	726.258,77
zzgl. Außenanlagen	5,00%	36.312,94
Herstellungskosten Wohngebäude inkl. Außenanlagen		762.571,71
abzgl. Alterswertminderung	75,00%	571.928,78
Zeitwert Wohngebäude		190.642,93
zzgl. unbelasteter Bodenwert (Wohnbaufläche)		165.500,00
Vorläufiger Verfahrenswert		356.142,93
Sachwertfaktor = marktangepasster vorl. Verfahrenswert	1,10	391.757,22
Nebengebäude zum Zeitwert (pauschal)		27.000,00
Summe boG		0,00
Verfahrenswert		418.757,22
Verfahrenswert (Sachwert) gerundet		420.000,00

6.5 Ertragswertermittlung

6.5.1 Vorbemerkungen

Modell: Der Ertragswertermittlung liegt i.d.R. das Modell zugrunde, welches bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen verwendet wurde. Diese sollten von den Gutachterausschüssen aus getätigten Verkäufen abgeleitet werden.

Plausibilisierung: Es wird lediglich eine Plausibilisierung des Sachwertes durch den Ertragswert vorgenommen, da es sich hierbei nicht um ein klassisches Investitionsobjekt handelt, bei dem die Vermietungsabsicht im Vordergrund steht. Demnach erfolgt eine rekursive Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, wobei der Sachwert als Ergebnis angenommen, der Liegenschaftszinssatz entsprechend angepasst und auf seine Realitätsnähe überprüft wird.

6.5.2 Erträge und Kosten

Jahresrohertrag: Der Jahresrohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich durch marktüblich erzielbare Erträge. Nebenkosten werden bei der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt, da sie vom Mieter getragen werden und für den Eigentümer quasi ein „durchlaufender Posten“ sind. Insofern sind Nettokaltmieten die Basis für den Jahresrohertrag.

Ansatz: Es liegen keine Informationen über ein Mietverhältnis vor. Ein Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs 2 BGB darstellt, ist für Heuweiler nicht vorhanden. Nach Recherchen über die Firmen on-geo GmbH und Sprengnetter GmbH (Vergleichsobjekte und -mieten) sowie Anfragen bei Maklern und Daten aus eigener Erfahrung werden die nachfolgenden Ansätze als marktüblich erzielbar angesehen.

Bewirtschaftungskosten: Als Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 Abs. 1 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie bestehen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis sowie evtl. nicht auf Mieter umlegbare Betriebskosten. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß II. BV (aktualisiert), entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses, angesetzt. Die Bewirtschaftungskosten für die Außenanlagen sind in diesen Ansätzen integriert. Diese stellen sich wie folgt dar:

Verwaltungskosten:

Umfassen nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV „insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.“

Instandhaltungskosten:

Beinhalten gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV „die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.“

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst nach § 32 Abs. 4 ImmoWertV „1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch

vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung “

6.5.3 Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer wird aus der Sachwertermittlung übernommen.

Liegenschaftszinssätze: Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze sind modellspezifisch und werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens angesetzt.

Objektspezifisch angepasster

Liegenschaftszinssatz: Im Folgenden wird der modellspezifische Liegenschaftszinssatz rekursiv ermittelt, indem das Ergebnis der Sachwertermittlung durch Variation des Liegenschaftszinssatzes angepasst wird. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz liegt bei 2,3 %. Aufgrund der aktuellen Marktsituation (siehe Pkt. 3.3) und den Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Freiburg aus dem Jahr 2024 erscheint dieser Liegenschaftszinssatz plausibel.

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

Rentenbarwertfaktor:

Der Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV) ist eine Funktion von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer und dient dazu, jährlich gleichbleibende Erträge zu kapitalisieren.

6.5.4 Ertragswertberechnung

	Wohnfläche	Ansatz	Rohertrag/Monat	Betrag
Wohnhaus	149 m ²	12,00 €/m ²	1.788 €	
Monatlicher Rohertrag			1.788 €	
Jahresrohertrag				21.456,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.				
Instandhaltungskosten		14,00 €/m ²		2.086 €
Mietausfallwagnis		2,0 %		429 €
Verwaltungskosten		pauschal		718 €
Summe Bewirtschaftungskosten				- 3.233 €
entspricht ca.		15,1 %		
Jahresreinertrag				18.222,88 €
Bodenwert		165.500 €		
Liegenschaftszinssatz		2,30 %		
abzügl. Bodenwertverzinsungsbetrag				- 3.807 €
Gebäudereinertrag				14.416,38 €
Restnutzungsdauer		20 Jahre		
Liegenschaftszinssatz		2,30 %		
Barwertfaktor		15,89		
Gebäudeertragswert				229.076 €
zuzüglich Bodenwert				165.500 €
Vorläufiger Verfahrenswert				394.576,00 €
Besondere Bauteile, Einrichtungen und Nebengebäude zum Zeitwert				27.000,00 €
Summe boG				0 €
Verfahrenswert (Ertragswert)				421.576 €
Verfahrenswert (Ertragswert) gerundet				420.000 €

Plausibilisierung: Die angesetzten Werte je m² Wohnfläche bewegen sich in einem Bereich, der durch die herangezogenen Marktdaten gedeckt ist.

Verkehrswertableitung

Ergebnisse: Die Wertermittlungsverfahren führten zu folgenden Ergebnissen:

Sachwert: rd. 420.000 €

Ertragswert: rd. 420.000 €

Durch die rekursive Berechnung des Liegenschaftszinssatzes auf Basis des Sachwertes zur Plausibilisierung sind die Ergebnisse von Sachwert und Ertragswert identisch. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz liegt in einem marktüblichen Bereich. Somit ist das Sachwertergebnis auch unter Verwendung von marktkonformen Parametern durch den Ertragswert darstellbar. Der Ertragswert wurde nicht als selbstständiges Hauptverfahren, sondern ausschließlich zur Plausibilisierung des sachwertorientiert abgeleiteten Verkehrswerts herangezogen.

Maßgebliches Verfahren: Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und bei denen der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt wird. Der Verkehrswert wird daher vom marktangepassten Sachwert abgeleitet. Der Ertragswert wurde zur Plausibilisierung ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und der vorliegenden Unterlagen und Informationen, der regionalen Lage und der Lage auf dem Immobilienmarkt wird der Verkehrswert des Zweifamilienhauses, Dorfstraße 15, 79194 Heuweiler, zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag, dem 01. Dezember 2025 bewertet mit gerundet

420.000 €

(in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro)

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Das Grundstück wurde von mir am 01. Dezember 2025 persönlich besichtigt.

Freiburg, den 16.04.2026

Alexander Weber (M. Sc.)

Von der DIAZert zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIN EN ISO/IEC 17024)
TEGOVA - Recognised European Valuer



Anlage

Liegenschaftskarte

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

Anlage

Flurstücksnachweis

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

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