

Kein Original
Gutachten!

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

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Flurstück Nummer 138/42



Aktenzeichen: 791-K 103/25

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung (Maisonette) mit
Terrasse und Balkon und
Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil

Wohnfläche: 142,59 m²

Baujahr: 2005

Verkehrswert: 460.000,00 €

Straße, Ort: Hirschenhofweg 4
79117 Freiburg im Breisgau, Ortsteil
Ebnet

Gutachtennummer: GUT2026-0103

Bewertungstichtag: 26.01.2026

Qualitätsstichtag: 26.01.2026

Gutachtenerstellung: 28.05.2026

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

Fragen des Gerichts

- Angaben zu Verkehrs- und Marktlage.
 - Siehe Kapitel 1.6 – 1.7.1
- Baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen
 - Siehe Kapitel 4.4 – 4.5
- Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen
 - Siehe Kapitel 2
- Besteht ein Verdacht auf Hausschwamm?
 - Es bestand von außen kein Verdacht auf Hausschwamm. Mehr dazu siehe Kapitel 4.5
- Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?
 - Nein, es besteht kein Verdacht. Siehe auch Kapitel 3.4
- Name und Anschrift des Verwalters, sowie Höhe des Hausgeldes.
 - Es besteht ein Vertrag mit einer Hausverwaltung. Die Anschrift der Hausverwaltung lautet:
 - Das monatliche Hausgeld betrug für das Wirtschaftsjahr 2025, für die zu bewertende Wohneinheit 590,00 €.
- Sind Mieter oder Pächter vorhanden?
 - Es liegen keine Informationen vor, dass eine die Wohneinheit aktuell vermietet wird.
- Besteht eine Wohnpreisbindung gem. §17 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)?
 - Auf Rückfrage mit der Stadt Freiburg besteht für das betroffene Bewertungsobjekt keine Wohnpreisbindung.
- Besteht ein Gewerbebetrieb im zu bewertenden Objekt?
 - Nein, es bestehen keine Anzeichen auf einen Gewerbebetrieb in der zu bewertenden Einheit. Unter der Adresse bestehen im Mehrfamilienhaus

jedoch mehrere gewerbliche Einrichtungen.

- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtung vorhanden?
 - Nein, es bestehen keine Anzeichen auf Maschinen oder Betriebseinrichtung.
- Liegt ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor?
 - Für das Mehrfamilienhaus liegt ein gültiger Energieausweis vor. Näheres dazu, siehe Kap. 4.7.

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

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Verhältnisse.....	10
1.1 Auftraggeber und Anlass.....	10
1.2 Ortsbesichtigung und Teilnehmer	10
1.3 Übersichtsblatt.....	11
1.4 Unterlagen	12
1.5 Angaben zur verwendeten Literatur	15
1.6 Makrolage	16
1.7 Mikrolage	16
1.7.1 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt.....	18
2. Baurechtliche Rahmenbedingungen	20
2.1 Bauplanungsrechtliche Situation	20
2.2 Verbindliche Bauleitplanung	20
2.3 Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen	22
2.3.1 Pflichten zur Begrünung	22
2.3.2 Baumschutzverordnung	23
2.3.3 Stellplatzpflichten	23
3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	26
3.1 Grundbuchdaten	26
3.2 Katasterdaten.....	27
3.3 Baulasten.....	28
3.4 Altlasten	29
3.5 Erschließungssituation	31
3.6 Merkmale zu Wohnungs- und Teileigentum	33
3.7 Denkmalschutz	35
3.8 Naturgefahren	35
3.9 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeit	37
3.10 Rechte und Belastungen.....	38
4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen.....	39

4.1 Gebäudeart und Nutzung	39
4.2 Baujahr	42
4.3 Zuschnitt und topographische Situation	42
4.4 Baubeschreibung und Gebäudekonstruktion	44
4.5 Bauzustand	48
4.6 Modernisierungen und Erweiterungen	49
4.7 Energetischer Zustand	50
4.8 Barrierefreiheit	51
5. Objektspezifische Flächen	53
5.1 Flächenangaben und Erläuterung	53
5.2 Verwendete Unterlagen	54
6. Wertermittlung	56
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	56
6.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung	56
7. Vergleichswertverfahren	61
7.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren	61
7.2 Plausibilisierung der Vergleichswerte	61
7.2.1 Rechenweg und Vorgehensweise	61
7.2.2 Plausibilisierung der Vergleichswerte	65
7.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	66
7.3 Ermittlung des Vergleichswerts	67
8. Ertragswertverfahren	68
8.1 Prüfung der Erträge	68
8.1.1 Marktüblich erzielbare Erträge	68
8.1.2 Tatsächliche Mieterträge	70
8.1.3 Angaben über mietvertragliche Bindungen	70
8.2 Darstellung des Reinertrags	70
8.2.1 Bewirtschaftungskosten	70
8.2.2 Ermittlung des Reinertrags	72
8.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	73

8.3.1 Liegenschaftszinssatz / Bodenwertverzinsung	73
8.3.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	75
8.4 Bestimmung des Ertragswerts.....	75
8.4.1 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts.....	75
8.4.2 Ermittlung des Ertragswerts.....	76
9. Verkehrswert	78
9.1 Ableitung des Verkehrswertes	78
Ergänzende Anlagen	81
Fotodokumentation mit Bildunterschriften.....	81

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lärmkartierung 2022 - Schallemissionen Straßen Tag	17
Abbildung 2: GeoPort Zeitreihe für Eigentumswohnungen in Freiburg	18
Abbildung 3: Auszug aus Flächennutzungsplan (FNP)	20
Abbildung 4: Auszug aus Zonierungskarte der Stellplatzsatzung, Ebnet liegt in Zone 3 ..	24
Abbildung 5: Liegenschaftskarte 1:500 mit Flurstücksgrenzen	28
Abbildung 6: Auszug aus der FreiGIS Altlastenkarte	30
Abbildung 7: Abbildung aus FreiGIS mit eigenständiger Darstellung zur Erschließungssituation.....	32
Abbildung 8: Grundriss Tiefgarage mit Kennzeichnung des Stellplatzes Nr. 1 und Kellerabteil Nr. 1	34
Abbildung 9: Starkregenkarte, Quelle Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), Stand 2017.....	36
Abbildung 10: Grundrisse Whg. 1 Erdgeschoss	40
Abbildung 11: Grundrisse Whg. 1 Obergeschoss	41
Abbildung 12: Lageplan zum Bauantrag, Stand 11.2004	43
Abbildung 13: Lichtbild mit Außenblick auf die Dachkonstruktion	45
Abbildung 14: Hauseingangsbereich MFH – Hirschenhofweg 4	46
Abbildung 15: Eingangsbereich Wohnung Nr. 1 (zu bewertende Einheit)	47
Abbildung 19: Auszug aus dem Energieausweis, Stand 11.07.2022	51
Abbildung 20: Ausschnitt Bodenrichtwertkarte aus BORIS-BW, Stand 01.01.2025.....	57
Abbildung 21: Entwicklung des Bodenrichtwertes in der betroffenen Zone	59
Abbildung 22: Zeitreihe der Preisentwicklung für Wohneigentum in Freiburg gem. OnGeo	63
Abbildung 23: Ungefilterte Vergleichspreise der Geschäftsstelle Gutachterausschuss Freiburg	64
Abbildung 24: Statistische Kennzahlen der Kaufpreisauswertung vor Ausreißerbereinigung	64
Abbildung 25: Auszug aus den Vergleichsfaktoren des Immobilienmarktberichts Freiburg 2024	65
Abbildung 26: Abgeleitete Parameter des Liegenschaftszinses für Wohn- und Teileigentum ohne Hochdorf und Tuniberggemeinden	73
Abbildung 27: Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses	81
Abbildung 28: Einfahrt Tiefgarage	82
Abbildung 29: Gartenansicht mit Blick auf hinteren Gebäudeteil	82
Abbildung 30: Seitenansicht hinterer Gebäudeteil	83
Abbildung 31: Grünfläche vor Eingangsbereich	83

Abbildung 32: Vorderansicht Bewertungsobjekt	84
Abbildung 33: Vorder- und Seitenansicht hinterer Gebäudeteil	84
Abbildung 34: Seiten- und Rückansicht hinterer Gebäudeteil	85

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

1. Rechtliche Verhältnisse

1.1 Auftraggeber und Anlass

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

Eigentümer: (Antragsteller)
(Antragsgegnerin)

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

Der Auftrag dient der Wertermittlung des Grundbesitzes und zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft bezogen auf das Flurstück Nummer 138/42, Miteigentumsanteil 1.228/1.000, Gebäude und Freifläche, Hirschenhofweg 4 in 79117 Freiburg, Ortsteil Ebnet zum Stichtag 26. Januar 2026.

1.2 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 20. März 2026 um 13.30 Uhr statt. Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- Marcel Koslowski, Diplom-Sachverständiger (DIA)
- (wohnhaft im Bewertungsobjekt und Antragsgegnerin)

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Bewertungsobjekt lediglich von außen besichtigt werden. Eine Besichtigung von innen wurde durch die Antragsgegnerin nicht gestattet.

1.3 Übersichtsblatt

Objektart:	Eigentumswohnung (Maisonette) mit Balkon, Terrasse, Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil		
Adresse:	Hirschenhofweg 4 79117 Freiburg-Ebnet		
Wertermittlungsstichtag:	26. Januar 2026		
Qualitätsstichtag:	26. Januar 2026		
Gutachtenerstellung:	28. Mai 2026		
Flurstück, Gemarkung:	Flurstück Nummer 138/42, Ebnet		
Gemeinde:	Freiburg im Breisgau		
Grundstücksgröße:	1.176 m ²		
Flächenart:	Wohnbaufläche		
Wertbestimmendes Verfahren:	Vergleichswertverfahren		
Unbelasteter Bodenwert:	ger.	188.000,00 €	
Vergleichswert:	ger.	540.000,00 €	
Ertragswert:	ger.	620.000,00 €	
Verkehrswert:	ger.	460.000,00 €	

1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren durch das Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht vom 27. Januar 2026
- Schätzungsanordnung durch das Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht vom 26. Januar 2026

Durch den Sachverständigen wurden zusätzlich folgende Informationen beschafft:

- Auskunft aus dem Bodenschutz und Altlastenkataster, Flst. 138/42 in Freiburg-Ebnet, Stadt Freiburg im Breisgau - Umweltschutzamt vom 08.04.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stadt Freiburg im Breisgau - Baurechtsamt vom 09.04.2026
- Auskunft über Erschließungssituation, Stadt Freiburg im Breisgau – Garten- und Tiefbauamt vom 07.04.2026
- Auskunft über Wohnpreisbindung, Stadt Freiburg im Breisgau – Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung vom 07.04.2026
- Auszug aus BORIS-BW (Bodenrichtwertsystem) zum Stichtag 01.01.2025, Download 07.04.2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung, Flurstück 138/42, Gemarkung Ebnet, Stadt Freiburg im Breisgau – Vermessungsbehörde, Stand vom 06.04.2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte 1:500, Flurstück 138/42, Gemarkung Ebnet, Stadt Freiburg im Breisgau – Vermessungsbehörde, Stand vom 06.04.2026
- Bauakte Flurstück 138/42 über 380 Seiten, Stadt Freiburg im Breisgau – Beratungszentrum Bauen, Stand vom 08.04.2026

- Bebauungsplan „Ortsmitte Ebnet“, Bebauungsvorschriften, genehmigt durch Freiburg im Breisgau: Bürgermeisteramt – Dezernat IV vom 23.07.2002
- Bebauungsplan „Ortsmitte Ebnet“, zeichnerischer Teil, genehmigt durch Freiburg im Breisgau: Bürgermeisteramt – Dezernat IV, Satzungsbeschluss vom 23.07.2002
- Denkmalschutzauskunft, Stadt Freiburg im Breisgau: Untere Denkmalschutzbehörde – Baurechtsamt BfF, Stand vom 15.04.2026
- Flächennutzungsplan (Auszug) „FNP2020 – Aktueller Stand XPlanung“, Download vom 07.04.2026
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Objektbesichtigung am 20. März 2026.
- Geoport IS24 Mietpreise für Immobilien, Auswertung Januar 2023 bis Dezember 2025, Bestellung XXXXX807 vom 06.05.2026
- Geoport IS24 Kaufpreise für Immobilien, Auswertung Januar 2023 bis Dezember 2025, Bestellung XXXXX807 vom 06.05.2026
- Geoport IS24 Report Mikromarkt und Makromarkt für Freiburg, Bestellung XXXXX807 vom 06.05.2026
- Geoport IS24 ZÜRS Hochwasser- und Starkregengefährdung, Bestellung XXXXX807 vom 06.05.2026
- Geoport IS24 ImmoPrice Kaufpreisanalyse für Eigentumswohnung, Bestellung XXXXX807 vom 06.05.2026
- Geoport Zeitreihe für Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Raum Freiburg, Bestellung XXXXX807 vom 06.05.2026
- Geoport Zeitreihe für Mietpreise im Raum Freiburg, Bestellung XXXXX807 vom 06.05.2026
- Immobilienmarktbericht 2024, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg im Breisgau

- Mietspiegel 2023/2024, Stadt Freiburg im Breisgau
- Satzung der Stadt Freiburg im Breisgau über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen – Stand 27.07.2025

Durch den Sachverständigen angefragt und durch den Antragsteller bereitgestellt:

- Abrechnung des Hausgelds, ausgestellt durch die Hausverwaltung IVM, vorliegend für die Abrechnungsjahre 2020 bis 2024
- Außenaufnahmen des Hirschenhofweg 4, 10 Lichtbilder des Bewertungsobjekts, Erstellungsdatum unbekannt
- Baubeschreibung des 12-Familienhauses, ausgestellt durch Architektenbüro Gerhard Rinderle, Datum unbekannt
- Energieausweis für Wohngebäude, ausgestellt durch die archaeus.digital GmbH, gültig bis 10.07.2032
- Grundrisse und Wohnflächenberechnung, Architektenbüro Gerhard Rinderle, Stand 12.04.2006
- Grundschuld (Kopie), Auszug über Löschungsbewilligung, Sparda Bank, Stand 04.03.2026
- Nachweis über Versicherungspolice und Prämienberechnung für die WEG Hirschenhofweg 4, Versicherung Howden Deutschland AG vom 26.01.2026
- Öffentliche Urkunde über Kaufvertrag, beurkundet am 20. Dezember 2004 durch Notar
- Protokolle der Eigentümerversammlung, erstellt durch Baden Hausverwaltung FR GmbH, vorliegend für die Jahre 2022 bis 2025
- Verwaltervertrag zwischen WEG Hirschenhofweg 4 und Leukart Immobilien Verwaltung GmbH, Stand 15.01.2026

- Wirtschaftsplan für die Jahre 2020 & 2025, ausgestellt durch die Baden Hausverwaltung FR GmbH (2020) und Hausverwaltung IVM (2025)
- Wohnflächenberechnung des Hirschenhofweg 4 Whg. 1, erstellt durch den Antragsteller

Durch den Sachverständigen angefragt und durch die Antragsgegnerin bereitgestellt:

- Innenaufnahmen des Hirschenhofweg 4, 7 Lichtbilder über innere Schäden und Instandhaltungstau, Erstellungsdatum unbekannt

1.5 Angaben zur verwendeten Literatur

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

1.6 Makrolage

Freiburg im Breisgau liegt als Stadtkreis in Baden-Württemberg am südlichen Oberrhein und ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Oberzentrum ausgewiesen.¹ Gemäß Makromarkt-Bericht ordnet dieser Freiburg der Kategorie „Verstädterte Räume – Kernstädte“ zu; ausgewiesen werden 233.040 Einwohner, 116.192 Haushalte und eine Gemeindefläche von 152,54 km².² Der Immobilienmarktbericht beschreibt Freiburg als wachstumsstarke Dienstleistungs-, Messe-, Wissenschafts- und Hochschulstadt mit hoher regionaler Bedeutung sowie guter überregionaler Verkehrseinbindung.³ Ebnet ist ein östlicher Freiburger Stadtteil mit eigener Ortsverwaltung und rd. 2.800 Einwohnern; die Freiburger Innenstadt ist mit dem Pkw ca. 5 km entfernt.⁴

Die Verkehrsanbindung ist im gesamtstädtischen Zusammenhang günstig. Die B 31 ist in kurzer Fahrdistanz erreichbar und bindet in Richtung Innenstadt/A 5 sowie Kirchzarten/Hochschwarzwald an; die A 5-Anschlussstelle Freiburg-Mitte liegt mit dem Pkw ca. 10,5 km entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hirschenhofweg“ befindet sich fußläufig unter 50 m entfernt und wird durch die VAG-Buslinie 18 nach Littenweiler bedient; der Bahnhof Freiburg-Littenweiler ist fußläufig ca. 1,1 km erreichbar. Die Grundversorgung ist im Stadtteil bzw. angrenzenden Freiburger Osten gesichert: Küferhof Dorfladen Ebnet ca. 0,2 km, Praxis Dr. Dorff ca. 0,1 km, Loretto-Krankenhaus ca. 5,5 km Pkw, Walddorf-Kindergarten Morgenstern ca. 0,2 km, Feyel-Grundschule ca. 0,2 km und Reinhold-Schneider-Schule als weiterführende Schule ca. 1,6 km. Insgesamt ist die Makrolage aufgrund der oberzentralen Einbindung Freiburgs, der ÖPNV-Anbindung und der wohnortnahen Grundversorgung als gut einzustufen.

1.7 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im kleinräumigen Bereich des Hirschenhofwegs in Freiburg-Ebnet. Der GeoPort-Mikromarkt-Bericht grenzt den Standort als PLZ-Gebiet 79117 mit 1,25 km², 1.767 Einwohnern und 850 Haushalten ab und beschreibt die Raumtypologie als „Wohnen im städtischen Umland“. Die Wohnumfeldtypologie lautet „gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten: ältere Mehrfamilienhäuser“; als typische Bebauung werden 3- bis 5-Familienhäuser angegeben, ergänzend verweist die

¹ Vgl. https://www.region-suedlicher-oberrhein.de/de/regionalplanung/rechtskraeftiger_regionalplan_3/Regionalplan_3.0_Textteil_Web.pdf

² Vgl. GeoPort – Report Makromarkt – Bestellung XXXX807 vom 06.05.2026

³ Vgl. Immobilienmarktbericht Freiburg 2024

⁴ Vgl. <https://www.dreisamtal-online.eu/ortschaften/freiburg/ebnet/artikel.html>

Erläuterung auf Ein- bis Zweifamilienhäuser und ländlich anmutende Randstrukturen.⁵ Das Umfeld ist damit als wohnorientierte Ortslage mit kleinteiliger, teils gemischter Nutzung ohne ausgeprägte Geschäftslage einzuordnen.

Der Hirschenhofweg hat nach Lage und Funktion den Charakter einer untergeordneten Erschließungsstraße; immissionsseitig ist die Nähe zur Schwarzwaldstraße bzw. zum Verkehrskorridor Dreisamtal zu berücksichtigen.

Abbildung 1: Lärmkartierung 2022 - Schallemissionen Straßen Tag

Die städtische Lärmkartierung erfasst u. a. Straßen mit mehr als 4.000 Kfz/Tag sowie Stadtbahn-, Höllentalbahn- und Gewerbelärmquellen; der Lärmaktionsplan benennt für die Schwarzwaldstraße östlich der Einmündung Hansjakobstraße Tempo 30.⁶⁷ Eine Verkehrslärmvorprägung ist daher plausibel. Schienen-, Flug- und Gewerbelärm sowie Geruchs-, Staub- oder Schmutzbelastungen sind im Objektumfeld nicht prägend erkennbar.⁸ Insgesamt handelt es sich um eine gute, überwiegend ruhige Wohnmikrolage mit mäßiger straßennaher Vorbelastung.

⁵ Vgl. GeoPort – Report Mikromarkt – Bestellung XXXX807 vom 06.05.2026

⁶ Vgl. <https://www.freiburg.de/pb/547808.html>

⁷ Vgl. <https://www.freiburg.de/pb/2382174.html>

⁸ Vgl. <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/laerm-und-erschuetterungen/laermkarten>

1.7.1 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Für wohnwirtschaftliche bzw. gemischt nutzbare Objekte stellt sich der Freiburger Grundstücksmarkt weiterhin nachfragestark dar. Der Immobilienmarktbericht 2024 weist nach dem Rückgang der Kauffälle seit 2021 erstmals wieder steigende Transaktionszahlen aus; zugleich bleibt das Angebot an unbebauten baureifen Grundstücken knapp, Ein-/Zweifamilienhäuser stagnieren weitgehend, einzelne Wohneigentumsteilmärkte zeigen leichte Preissteigerungen.

Der Makromarkt Freiburg weist nach GeoPort 233.040 Einwohner und 116.192 Haushalte auf; die private Kaufkraft liegt mit Index 97 leicht unter, die Einzelhandelszentralität mit Index 132 deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Kleinräumig sind im Mikromarkt eine private Kaufkraft von Index 113 und eine Arbeitslosenquote von 3,37 % ausgewiesen; die Haushaltsstruktur umfasst 45 % Singles, 32 % Paare und 23 % Familien.

Abbildung 2: GeoPort Zeitreihe für Eigentumswohnungen in Freiburg

Die GeoPort-Zeitreihe für Eigentumswohnungen zeigt seit 2016 eine mittlere Wertentwicklung von 4,1 % p. a.; nach dem Höchststand 2022 verlief der Index 2023/2024 seitwärts und stieg 2025 auf 143 Punkte. Die Mietpreiszeitreihe weist für Wohnungen 3,0 % mittlere Mietentwicklung p. a. und 2025 einen Index von 126 Punkten aus. Destatis meldet für April 2026 vorläufig 2,9 % Inflation, die Bundesbank für März 2026 bei

Wohnungsbaukrediten 4,85 %.⁹¹⁰ Insgesamt ist der Markt als stabil bis leicht erholt, aber nicht dynamisch steigend einzuschätzen; der Standort bleibt aus Investitionssicht attraktiv.

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

⁹ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html

¹⁰ Vgl. <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/wohnungsbaukredite-an-private-haushalte-hypothekarkredite-auf-wohngrundstuecke-615036>

2. Baurechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Flurstück 138/42, Hirschenhofweg 4 in Freiburg-Ebnet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ortsmitte Ebnet“.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt Hirschenhofweg 4 liegt nach dem vorliegenden FNP-Auszug im Bereich einer gemischten Baufläche; der Bebauungsplan „Ortsmitte Ebnet“, Plan-Nr. 3-63, wurde aus den FNP-Darstellungen entwickelt.

Abbildung 3: Auszug aus Flächennutzungsplan (FNP)

Verbindliches Planungsrecht besteht nach § 30 BauGB aufgrund des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, den der Gemeinderat am 23.07.2002 als Satzung beschlossen

hat. Nach dem zeichnerischen Teil liegt das Grundstück im Dorfgebiet MD II, Baufeld 3 („Hirschen“-Grundstück).

Zulässig sind damit dörflich bzw. gemischt geprägte Nutzungen, insbesondere Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe; Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Im gekennzeichneten Teil des MD II ist Wohnnutzung erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig; ausnahmsweise kann bis zu 50 % der Erdgeschossfläche Wohnnutzung zugelassen werden, wenn die Gartennutzung gesichert ist. Das Maß der Nutzung ist für Baufeld 3 mit GRZ 0,5, GFZ 1,2, offener Bauweise, Traufhöhe 6,5 m, Firsthöhe 12,5 m und Dachneigung 40–45° geregelt; eine ausdrückliche Zahl der Vollgeschosse ist nicht festgesetzt. Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur auf festgelegten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ergänzend gelten Vorgaben zu Satteldächern, Dachaufbauten, Einfriedigungen, Werbeanlagen sowie

Begrünung und Versickerung. Hinweise auf wertrelevante Befreiungen, städtebauliche Verträge oder einen Vorhaben- und Erschließungsplan liegen nicht vor.

2.3 Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Pflichten zur Begrünung

Aus den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsmitte Ebnet“, Plan-Nr. 3-63, ergeben sich für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke verbindliche grünordnerische Vorgaben.

Nach Ziff. 8.2.1 der textlichen Festsetzungen sind alle auf privaten Grundstücken zu befestigenden Flächen wie Garagenzufahrten, Hofflächen, Stellplätze und Wege auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen; genannt werden u. a. Rasengittersteine, haufwerksporiger Betonpflaster, großfugiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, Steinpflaster im Sandbett und wassergebundene Decken. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° von Neben- und Garagengebäuden sind mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen; mögliche Tiefgaragen im Misch- und Dorfgebiet sind in den außerhalb der Baufenster liegenden, nicht überbauten Abschnitten intensiv mit mindestens 50 cm Substratdicke zu begrünen. Für die Baufelder 3, 4, 6, 7, 9, 10 und 11 ist nach Ziff. 8.2.3 festgesetzt, dass alle Baugrundstücke mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind; je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, soweit nicht ein vorhandener Baum erhalten wird.

Ergänzend regeln die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedigungen, dass entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedigungen nur bis 0,80 m zulässig sind, alternativ geschnittene Hecken bis 1,00 m; an Seitenflächen von Garagen und Carports sind als Einfriedigung nur Hecken und/oder Rankgehölze zulässig, Einfriedigungen aus Beton sind mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen. Da das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans und nach dem zeichnerischen Teil im Dorfgebiet MD II, Baufeld 3, liegt, betreffen insbesondere die Pflanzpflichten für Baufeld 3, die Vorgaben zu befestigten Flächen sowie die Begrünungspflichten für Nebenanlagen und Einfriedigungen das Bewertungsgrundstück unmittelbar.

2.3.2 Baumschutzverordnung

Der Bebauungsplan „Ortsmitte Ebnet“, Plan-Nr. 3-63, enthält neben allgemeinen Pflanzgeboten auch konkrete Regelungen zum Baumerhalt. Nach Ziff. 8.1 der textlichen Festsetzungen sind die im Grünordnungsplan eingetragenen und in der Gehölzliste als „erhaltenswert“ aufgeführten Bäume dauerhaft zu erhalten; bei Verlust sind entsprechende Gehölze nachzupflanzen, zudem ist der zu erhaltende Baumbestand bei Baubeginn durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu sichern. Für die Baufelder 3, 4, 6, 7, 9, 10 und 11, somit auch für das Bewertungsgrundstück im Baufeld 3, bestimmt Ziff. 8.2.3 ergänzend, dass je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist, soweit nicht ein vorhandener Baum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten ist.

Darüber hinaus gilt im Stadtgebiet Freiburg die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Freiburg i. Br. (Baumschutzsatzung – BaumS –)“ vom 29.07.1997 in der Fassung vom 16.04.2002. Geschützt sind im Stadtkreis innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen insbesondere Einzelbäume, ausgenommen Obstbäume, ab 80 cm Stammumfang, Kirsch- und Nussbäume ab 80 cm, langsamwüchsige Einzelbäume ab 40 cm sowie bestimmte Baumgruppen und -reihen; der Stammumfang wird in 1,00 m Höhe gemessen. Geschützte Bäume dürfen ohne Befreiung insbesondere nicht gefällt, abgeschnitten, entwurzelt oder in ihrem Bestand wesentlich beeinträchtigt werden. Für das Bewertungsgrundstück können diese Regelungen relevant werden, sofern dort geschützte Bäume im Sinne der Satzung vorhanden sind; Eingriffe wären dann vorab mit der Stadt Freiburg abzustimmen.

2.3.3 Stellplatzpflichten

In Freiburg im Breisgau gilt die „Satzung der Stadt Freiburg im Breisgau über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen (Stellplatzsatzung)“ vom 29.07.2025; sie ersetzt die frühere Kfz-Stellplatzsatzung vom 27.09.2016 und gilt für das gesamte Stadtgebiet einschließlich der Ortschaften.¹¹ Die Satzung findet bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen Anwendung; nicht erfasst sind insbesondere Gewerbe, Wohnungsbauvorhaben mit bis zu drei Wohnungen, frei finanzierte Wohnungsbauvorhaben in Zone 4 sowie Vorhaben im Außenbereich. Für Wohnungen sind Kfz- und Fahrradstellplätze nach den Satzungsbestimmungen herzustellen. Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze richtet sich nach der jeweiligen

¹¹ Vgl. <https://www.freiburg.de/pb/2573825.html>

Zone und der Wohnungsform: bei frei finanziertem Wohnraum gelten in Zone 1 0,5, in Zone 2 0,8 und in Zone 3 1,0 Stellplätze je Wohnung; bei gefördertem Wohnraum gelten in Zone 1 0,3, in Zone 2 0,5 sowie in Zone 3 und 4 jeweils 0,8 Stellplätze je Wohnung.

Abbildung 4: Auszug aus Zonierungskarte der Stellplatzsatzung, Ebnet liegt in Zone 3

Wohnungen unter 35 m² Wohnfläche erhalten eine weitere Abminderung um 0,2, mindestens jedoch auf 0,3 Stellplätze je Wohnung; Bruchteile sind aufzurunden. Fahrradstellplätze sind mit einem Stellplatz je 30 m² Wohnfläche herzustellen, zusätzlich ist je 20 angefangene Fahrradstellplätze ein Sonderradstellplatz vorzusehen. Notwendige Fahrradstellplätze müssen dauerhaft nutzbar, leicht erreichbar, grundsätzlich überdacht, abschließbar und mit Anschliebmöglichkeit versehen sein; 10 % sind als Besucherstellplätze in Eingangsnähe herzustellen. Eine weitere Reduzierung des Kfz-Stellplatzbedarfs kann bei Vorhaben mit mehr als 20 Wohnungen über ein vertraglich gesichertes Mobilitätskonzept erfolgen; außerdem sind einzelfallbezogene Minderungen oder Befreiungen möglich. Es darf höchstens das 1,5-Fache der notwendigen Kfz-Stellplätze hergestellt werden; Regelungen zu Ablösebeträgen enthält die Satzung nicht.

Für die zu bewertende Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 143 m² wären bei Anwendung der Stellplatzsatzung rechnerisch 5 Fahrradstellplätze erforderlich, da je 30 m² Wohnfläche ein Fahrradstellplatz herzustellen ist; zusätzlich wäre 1 Sonderradstellplatz vorzusehen. Sofern das Grundstück der Zone 3 zuzuordnen ist und es sich um frei finanzierten Wohnraum handelt, ergäbe sich für die Wohnung ein Ansatz von 1,0 notwendigem Kfz-Stellplatz. Die Stellplatzsatzung gilt jedoch grundsätzlich für Bauverfahren bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen; für den

vorhandenen Bestand ist daher maßgeblich, ob im Zuge der ursprünglichen Baugenehmigung bzw. einer späteren Änderung oder Nutzungsänderung entsprechende Stellplatznachweise gefordert und erfüllt wurden. Eine abschließende Prüfung bleibt der Bauakte vorbehalten.

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

3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

3.1 Grundbuchdaten

Grundbuch: Grundbuch von Ebnet Nr. 1231
Datum des Abrufs vom 10.04.2026, zuletzt geändert am
28.10.2025.

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

Lfd. Nr. 1

Karte: 202.31
Flurstück: 138/42
Lage: Hirschenhofweg 4
Art: Gebäude- und Freifläche
Größe: 1.176,00 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im
Erdgeschoss und Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 1 und
PKW-Stellplatz Nr. 1 in der Tiefgarage.

Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an Gartenflächen
und einer Terrassenfläche.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch
angelegt (Nr. 1231 bis Nr. 1244).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu
den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden
Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird
auf die Bewilligung vom 20. Dezember 2004 (Notariat 6
Freiburg i.Br., 6 UR 2884/2004) Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 1223 hierher übertragen.
Eingetragen (AS 177 in Blatt 1223 E) am 20. Januar 2005.

Abteilung I:

Eigentümer

Lfd. Nr. 1

Für die Wertermittlung nicht relevant.

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, die Durchführung der Röhrenleitung durch das Grundstück Lgb.Nr. 138 zugunsten der Freiburger Energie- und Wasserversorgungs-Aktiengesellschaft in Freiburg i. Br. zu dulden. Eintrag im Grundbuch Ebnet Bd. 3 Nr. 71 S. 386 vom 10. August 1874. Aus dem Stammgutsgrundbuch Ebnet Band 1 Heft 1 übertragen am 4. Dezember 1980 nach Blatt 603 E. Als Belastung des früheren Grundstücks Flst.Nr. 138/134 (BV Nr. 85 in Blatt 603 E), jetzt BV Nr. 1, übertragen (AS 161 in Blatt 1223) am 19. Januar 2005 nach Blatt 1223. Hierher und in die anderen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher (Blatt 1231 bis 1244 E) übertragen (AS 177 in Blatt 1223 E) am 20. Januar 2005.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Renten

Für die Wertermittlung nicht relevant.

3.2 Katasterdaten

Das zu bewertende Grundstück 138/42, Hirschenhofweg 4 verfügt über eine direkte Zuwegung über den Hirschenhofweg (Flst. 680/1). Die Zuwegung ist eindeutig definiert und bietet eine gute Erreichbarkeit für Bewohner und Besucher.

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

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

Abbildung 5: Liegenschaftskarte 1:500 mit Flurstücksgrenzen

3.3 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Freiburg ist unter der Baulastenverzeichnis-Nr. 3, Baulastenblatt Nr. 43, eine Vereinigungsbaulast eingetragen. Danach ist der jeweilige

Eigentümer verpflichtet anzuerkennen, dass das frühere Grundstück Flst. Nr. 138 sowie die daraus gebildeten Grundstücke, insbesondere Flst. Nr. 138/12 bis 138/16, nach Maßgabe der Teilungsgenehmigung vom 09.03.1995 baurechtlich als ein gemeinsames Baugrundstück behandelt werden. Die Baulast wurde 1995 eingetragen und später auf die neu gebildeten Grundstücke übertragen; sie wirkt auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

Für das zu bewertende Grundstück bedeutet dies, dass die betroffenen Flurstücke trotz grundbuch- bzw. katastermäßiger Trennung im Baurecht nicht vollständig getrennt betrachtet werden. Vereinfacht gesagt: Die Baurechtsbehörde behandelt die Grundstücke bei bestimmten bauordnungsrechtlichen Fragen so, als würden sie zusammengehören. Die Baulast betrifft damit nicht die Nutzung der Wohnung im Alltag, sondern vor allem die baurechtliche Beurteilung des Grundstücksverbunds.

Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist hieraus nicht erkennbar. Wertrelevant ist die Baulast daher nur eingeschränkt. Sie kann jedoch bei späteren baulichen Veränderungen, einer eigenständigen Neubebauung oder weiteren Grundstücksteilungen Bedeutung erlangen, weil einzelne Grundstücksteile nicht losgelöst vom belasteten Gesamtgrundstück beurteilt werden können. Für die Bewertung der bestehenden Eigentumswohnung ist die Vereinigungsbaulast deshalb zu dokumentieren, führt nach Aktenlage jedoch zu keiner wesentlichen eigenständigen Wertminderung.

3.4 Altlasten

Nach Auskunft des Umweltschutzamts der Stadt Freiburg vom 08.04.2026 besteht folgender Sachverhalt:

„Auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 138/42, Hirschenhofweg 4 in Freiburg befindet sich im südöstlichen Bereich die Fläche mit der Objekt-Nr. 7330, die aufgrund ihrer Vornutzung durch Ablagerungen in "B"- Belassen zur Wiedervorlage - mit Entsorgungsrelevanz bewertet ist (keine Altlast).

Bei neuen Erkenntnissen, vor einer Nutzungsänderung oder bei baulichen Veränderungen ist eine Neubeurteilung erforderlich und sind weitergehende Maßnahmen zu prüfen. Eventuell ist bei Arbeiten im Untergrund mit abfallrechtlich relevantem Erdaushub zu rechnen. Vorhandene Auffüllungen sind außerdem im Rahmen von Baumaßnahmen bei der Prüfung des Standorts als Baugrund zu berücksichtigen.

Weiter befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 138/42, Hirschenhofweg 4 in Freiburg die Fläche mit der Objekt-Nr. 3816 mit folgenden Nutzungen:

- Herstellung und Verarbeitung von Papier und Pappe 1939 bis 1946
- Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren 1946 bis 1966
- Werkstatt 1949 bis 1962
- Bau-, Kleingewerbe, Dienstleistungen, Gesundheitswesen 1949 bis 1979
- Kunststoffherstellung und -verarbeitung 1964 bis 1972

Abbildung 6: Auszug aus der FreiGIS Altlastenkarte

Die von uns im Rahmen der Altlastenbearbeitung durchgeführte Bewertung altlastenverdächtiger Flächen ergab, dass die vorgenannte Fläche mit der Objekt-Nr. 3816 mit "A" - Ausscheiden und Archivieren - eingestuft werden konnte. Das heißt, dass aus unserer Sicht eine weitere Bearbeitung nicht erforderlich ist.

Eine Archivierung erfolgte, um zu belegen, dass diese Fläche bearbeitet und für nicht altlastverdächtig befunden wurde.

Eine Karte zur Lage der Objektflächen (grüne Fläche = Objekt-Nr. 3816 und gelbe Fläche = Objekt-Nr. 7330) ist beigelegt.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass diese Auskunft auf den uns derzeit vorliegenden Erkenntnissen beruht. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen und aus den Angaben somit keinerlei Rechtsansprüche abgeleitet werden können.“

Für das zu bewertende Flurstück bedeutet dies, dass nach Aktenlage keine festgestellte Altlast und kein Hinweis auf eine aktuell erforderliche Sanierung vorliegt. Für die bestehende Wohnnutzung der Eigentumswohnung ist daraus keine konkrete Gesundheitsgefährdung ableitbar. Wertrelevant ist die Eintragung daher vor allem als Hinweis- und Risikofaktor bei künftigen Erdarbeiten, Umbauten, Abbruch- oder Neubauvorhaben, weil dann zusätzlicher Untersuchungs-, Entsorgungs- oder Baugrundaufwand entstehen kann. Für die Bewertung der bestehenden Wohnung ist die Altlastenauskunft zu dokumentieren; eine unmittelbare wesentliche Wertminderung ist nach dem derzeitigen Auskunftsstand jedoch nicht abzuleiten.

3.5 Erschließungssituation

Nach Auskunft des Garten- und Tiefbauamts der Stadt Freiburg wird das Grundstück Flst. Nr. 138/42, Hirschenhofweg 4 in Freiburg-Ebnet, über den Hirschenhofweg erschlossen. Der Hirschenhofweg ist nach Mitteilung der Stadt ausgebaut; die Erschließungsbeiträge sind endabgerechnet und bezahlt. Nachzeitigem Planungsstand und nach gültigem Recht ist mit keinen weiteren Erschließungsbeiträgen zu rechnen. Damit ist die beitragsrechtliche Erschließung über den Hirschenhofweg nach Aktenlage als gesichert und abgeschlossen anzusehen.

Abbildung 7: Abbildung aus FreiGIS mit eigenständiger Darstellung zur Erschließungssituation

Das Grundstück grenzt zusätzlich an den Johann-Jakob-Fechter-Weg. Hierzu teilt die Stadt Freiburg mit, dass es sich nicht um städtisches Eigentum, sondern um einen Privatweg handelt; die Stadt kann hierzu daher keine Aussage treffen. Konkret bedeutet dies: Die öffentliche Erschließung des Grundstücks erfolgt nicht über diesen Privatweg, sondern über den Hirschenhofweg. Bei einem Privatweg können Fragen der Nutzung, Unterhaltung, Verkehrssicherung und Kostentragung grundsätzlich privatrechtlich geregelt sein, etwa über Eigentum, Dienstbarkeiten, Sondernutzungsrechte oder Vereinbarungen innerhalb einer Eigentümergemeinschaft.

Für das zu bewertende Grundstück bzw. die zu bewertende Eigentumswohnung bedeutet dies, dass aus der öffentlichen Erschließung über den Hirschenhofweg keine offene erschließungsbeitragsrechtliche Belastung erkennbar ist. Dies ist grundsätzlich wertneutral bis werterhaltend zu beurteilen, da keine weiteren Erschließungsbeiträge zu erwarten sind. Der angrenzende Privatweg ist nur dann wertrelevant, wenn die tatsächliche Erreichbarkeit, Stellplatznutzung, Zufahrt oder Unterhaltung des Bewertungsobjekts wesentlich von diesem Weg abhängt oder wenn hieraus laufende Kosten bzw. rechtliche Unsicherheiten entstehen. Nach der vorliegenden Auskunft ist eine solche konkrete wertmindernde Wirkung nicht belegt.

3.6 Merkmale zu Wohnungs- und Teileigentum

Die zu bewertende Einheit ist Teil der Wohnungseigentümergeinschaft Hirschenhofweg 4 in Freiburg-Ebnet. Nach den vorliegenden Unterlagen handelt es sich um eine Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft mit insgesamt 14 Einheiten; in der Abrechnung werden zudem 17 Tiefgaragenstellplätze geführt. Die Anlage ist damit nicht ausschließlich wohnwirtschaftlich geprägt, da in den Protokollen auch gewerbliche bzw. praxisbezogene Einheiten und Tiefgaragennutzungen angesprochen werden.

Grundlage der Aufteilung ist die notarielle Urkunde des Notariats Freiburg im Breisgau vom 20.12.2004, in der der Verkauf einzelner Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte dokumentiert ist. Für die zu bewertende Einheit ist ein Miteigentumsanteil von 1.228/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 1, ausgewiesen. Die Einheit ist nach den Grundbuchangaben als Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss und Obergeschoss bezeichnet; zugeordnet sind ein Kellerraum Nr. 1, der

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

Pkw-Stellplatz Nr. 1 in der Tiefgarage sowie Sondernutzungsrechte an Gartenflächen und einer Terrassenfläche. Die Wohnfläche der Einheit wurde mit rd. 143 m² angegeben.

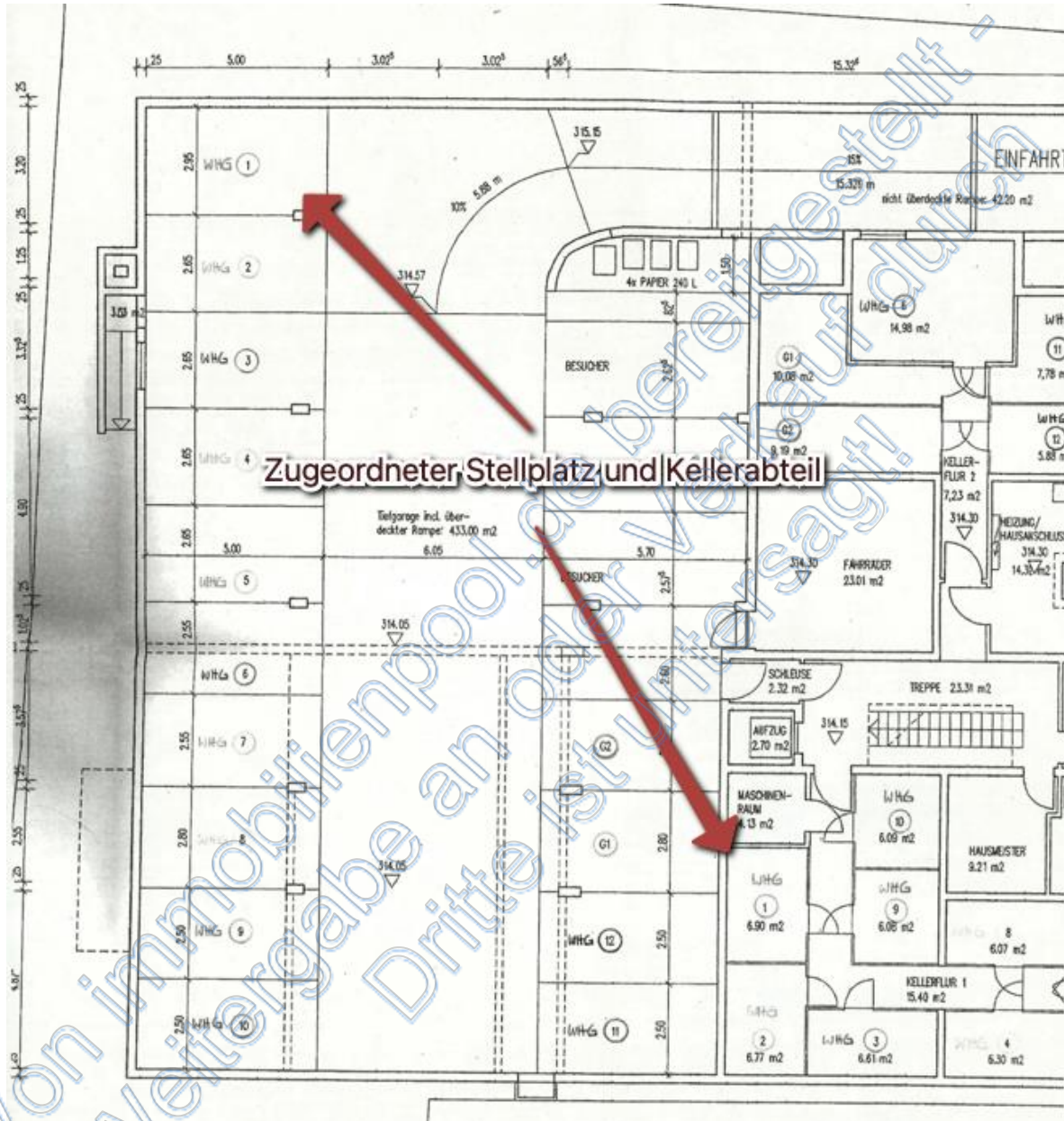


Abbildung 8: Grundriss Tiefgarage mit Kennzeichnung des Stellplatzes Nr. 1 und Kellerabteil Nr. 1

Aus den Abrechnungsunterlagen wird die Einheit als „Wohnung 1 EG Westgiebel, Zugang außen“ geführt. Als gemeinschaftlich relevante Bereiche treten in den Unterlagen insbesondere die Tiefgarage, der Aufzug, das Treppenhaus, die gemeinschaftlichen Leitungen, Außenwand-/Fassadenbereiche sowie die allgemeine Verwaltung und

Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hervor. Besondere Allgemeinräume wie Waschküche oder Fahrradraum befinden sich im Keller bzw. auf Höhe der Tiefgarage.

Aus den vorgelegten Protokollen ergeben sich mehrere für die Gesamtanlage relevante Beschlüsse. Am 21.09.2022 wurde eine energetische Modernisierung bzw. ein Sanierungsfahrplan thematisiert; ein Beschluss zur Beauftragung eines Sanierungsfahrplans wurde jedoch nicht gefasst. Am 02.05.2023 wurde u. a. die Beauftragung der Reparatur des defekten Garagentors durch die Firma Kern in Höhe von 7.452,97 € beschlossen. Am 14.11.2024 wurden die Jahresabrechnung 2023 und der Wirtschaftsplan 2024 genehmigt, die Digitalisierung der Verwaltungsunterlagen beschlossen, ein Glasfaseranschluss für das Gebäude genehmigt, die jährliche Rücklagenzuführung ab 01.01.2025 auf 5.000 € erhöht sowie Regelungen für Mini-Balkonkraftwerke beschlossen; außerdem wurde wegen wiederholter Wasserschäden der Tausch vorhandener Kupferrohre gegen Kunststoffrohre als weitere Vorgehensweise behandelt. Am 16.12.2025 wurden die Jahresabrechnung 2024 und der Wirtschaftsplan 2025 genehmigt, die bisherige Verwaltung zum 31.12.2025 beendet und die ab 01.01.2026 für drei Jahre neu bestellt.

Der Wirtschaftsplan 2025 weist für die zu bewertende Einheit einen neuen monatlichen Hausgeldvorschuss von 590,00 € aus; hierin enthalten ist eine monatliche Erhaltungsrücklagenzuführung von 51,04 €.

3.7 Denkmalschutz

Nach Auskunft der Stadt Freiburg vom 15.04.2026 ist das Gebäude auf dem Grundstück Hirschenhofweg 4 in Freiburg-Ebneth nicht in der Liste der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale sowie der zu prüfende Objekte verzeichnet. Das Bewertungsobjekt unterliegt demnach keinem bekannten Denkmalschutz im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg.

Aus den vorstehenden Informationen ergeben sich somit keine denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen oder besonderen Genehmigungserfordernisse für das Bewertungsgrundstück.

3.8 Naturgefahren

Nach den vorliegenden Angaben aus dem GeoPort-Umwelt-Report wird das Bewertungsgrundstück Hirschenhofweg 4 in Freiburg im Breisgau hinsichtlich der ZÜRS-Hochwassergefährdung in die Gefährdungsklasse GK 2 eingestuft. Diese Klasse steht für

eine geringe Hochwassergefährdung und beschreibt Bereiche, in denen die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses einmal in 100 bis 200 Jahren liegt bzw. die innerhalb von HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft liegen können. Die Einstufung ordnet das Grundstück damit nicht den regelmäßig oder häufig überschwemmungsgefährdeten Bereichen zu, weist jedoch auf ein grundsätzlich vorhandenes, seltenes Hochwasserrisiko hin.

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

Abbildung 9: Starkregenkarte, Quelle Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), Stand 2017

In der Starkregenkarte ist die Objektadresse der Gefährdungsklasse „stark“ zugeordnet. Diese Einstufung beschreibt einen Bereich, in dem bei überraschenden oder außergewöhnlichen Starkregenereignissen mit oberflächlichem Wasserabfluss und lokalen Wasseransammlungen gerechnet werden kann. Die Klassifizierung sagt damit aus, dass der Standort nach der Starkregenanalyse in einem Bereich mit erhöhter Starkregengefährdung liegt, auch unabhängig von unmittelbaren Fließgewässern.

3.9 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeit

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hirschenhofweg 4 in 79117 Freiburg im Breisgau, Ortsteil Ebnet. Für das Grundstück besteht verbindliches Planungsrecht nach § 30 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplans „Ortsmitte Ebnet“, Plan-Nr. 3-63. Nach den vorliegenden Planunterlagen liegt das Grundstück im Dorfgebiet MD II, Baufeld 3; der Bereich ist damit planungsrechtlich auf eine gemischte, dörflich geprägte Nutzung mit Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen ausgerichtet. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Die zu bewertende Einheit ist nach den vorliegenden grundbuchlichen und wohnungseigentumsrechtlichen Unterlagen als Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss und Obergeschoss bezeichnet. Ihr sind ein Kellerraum Nr. 1, ein Pkw-Stellplatz Nr. 1 in der Tiefgarage sowie Sondernutzungsrechte an Gartenflächen und einer Terrassenfläche zugeordnet. Die Nutzung stellt sich damit nach Aktenlage als wohnwirtschaftliche Nutzung innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft dar. Hinweise auf eine beantragte oder genehmigte Nutzungsänderung der zu bewertenden Einheit liegen aus den vorliegenden Unterlagen nicht vor. Ein besonderer, gesondert dokumentierter Bestandsschutz ist den Unterlagen ebenfalls nicht zu entnehmen; die Nutzung als Wohnung entspricht jedoch der bezeichneten Zweckbestimmung des Sondereigentums.

Nach den Angaben im Verfahren wird die Wohnung derzeit von der Antragsgegnerin selbst bewohnt. Mietverträge oder sonstige schriftliche Nachweise über eine Drittvermietung wurden nicht vorgelegt. Hinweise auf einen Leerstand oder eine Nutzungsunterbrechung der zu bewertenden Einheit ergeben sich aus den bislang vorliegenden Unterlagen nicht.

Zusammenfassend ist die Einheit aufgrund ihrer rechtlichen Ausweisung als Wohnung sowie ihrer baurechtlichen Einordnung grundsätzlich zur Selbstnutzung geeignet. Eine Drittvermietung zu Wohnzwecken erscheint der Nutzungsart nach ebenfalls grundsätzlich möglich, soweit keine entgegenstehenden Vereinbarungen aus Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung oder öffentlich-rechtlichen Vorgaben bestehen. Besonderheiten ergeben sich vor allem aus der Einbindung in eine

Wohnungseigentümergeinschaft sowie aus den zugeordneten Sondernutzungsrechten an Garten- und Terrassenflächen, die die Nutzung der Einheit wohnungsbezogen ergänzen.

3.10 Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter laufender Nr. 1 eine Belastung zugunsten der Freiburger Energie- und Wasserversorgungs-Aktiengesellschaft in Freiburg i. Br. eingetragen. Danach ist der jeweilige Eigentümer verpflichtet, die Durchführung einer Röhrenleitung durch das Grundstück Lgb. Nr. 138 zu dulden. Die Eintragung geht auf einen ursprünglichen Grundbucheintrag vom 10.08.1874 zurück und wurde im Zuge späterer Grundstücks- und Wohnungseigentumsbildungen auf das frühere Grundstück Flst. Nr. 138/134 sowie anschließend auf das Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch übertragen.

Inhaltlich handelt es sich um eine grundbuchlich gesicherte Duldungsverpflichtung bzw. ein Leitungsrecht. Konkret bedeutet dies, dass der Grundstückseigentümer die vorhandene Leitung im Grundstück grundsätzlich hinnehmen muss und Maßnahmen zu unterlassen hat, die den Bestand oder Betrieb dieser Leitung beeinträchtigen könnten. Das Recht betrifft nicht unmittelbar die Nutzung der Wohnung selbst, sondern das gemeinschaftliche Grundstück, auf dem sich die Wohnungseigentumsanlage befindet.

Für die Bewertung ist die Eintragung grundsätzlich zu berücksichtigen, da Leitungsrechte die bauliche Nutzung oder spätere Veränderungen im Bereich der Leitung einschränken können. Eine konkrete Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzung der zu bewertenden Eigentumswohnung ist aus dem Grundbucheintrag jedoch nicht unmittelbar ableitbar. Wertrelevant kann die Belastung insbesondere dann werden, wenn bauliche Änderungen, Erdarbeiten oder eine anderweitige Nutzung der betroffenen Grundstücksflächen geplant sind und die Leitungstrasse hiervon berührt wird. Für die bestehende Eigentumswohnung ist die Eintragung daher eher als mittelbar wertrelevante Grundstücksbelastung zu dokumentieren; eine wesentliche eigenständige Wertminderung ist nach dem vorliegenden Grundbuchinhalt nicht ersichtlich.

4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen

4.1 Gebäudeart und Nutzung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 1 innerhalb eines Mehrfamilienhauses mit Gewerberäumen und Tiefgarage in Freiburg-Ebnet, Hirschenhofweg 4. Die vorliegenden Bauunterlagen bezeichnen das Gesamtobjekt als Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerberäumen im EG und Tiefgarage; aus der Flächenberechnung ergeben sich insgesamt zwölf Wohnungen sowie zwei gewerbliche Einheiten. Die zu bewertende Einheit ist im Aufteilungs- bzw. Grundrissplan mit der Nr. 1 bezeichnet und erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss.

Das Gebäude verfügt über ein Untergeschoss mit Tiefgarage, Kellerfluren, Kellerabteilen, Fahrradbereich, Hausmeisterraum, Trockenraum sowie Technikflächen für Heizung/Hausanschluss und Maschinenraum. Der zu bewertenden Wohnung ist nach den vorliegenden Unterlagen der Kellerraum Nr. 1 zugeordnet. Weiter ist der Wohnung der Pkw-Stellplatz Nr. 1 in der Tiefgarage zugeordnet; hierbei handelt es sich um den ersten

Stellplatz im Bereich der Tiefgarage nach Einfahrt, entsprechend der vorliegenden Zuordnung.

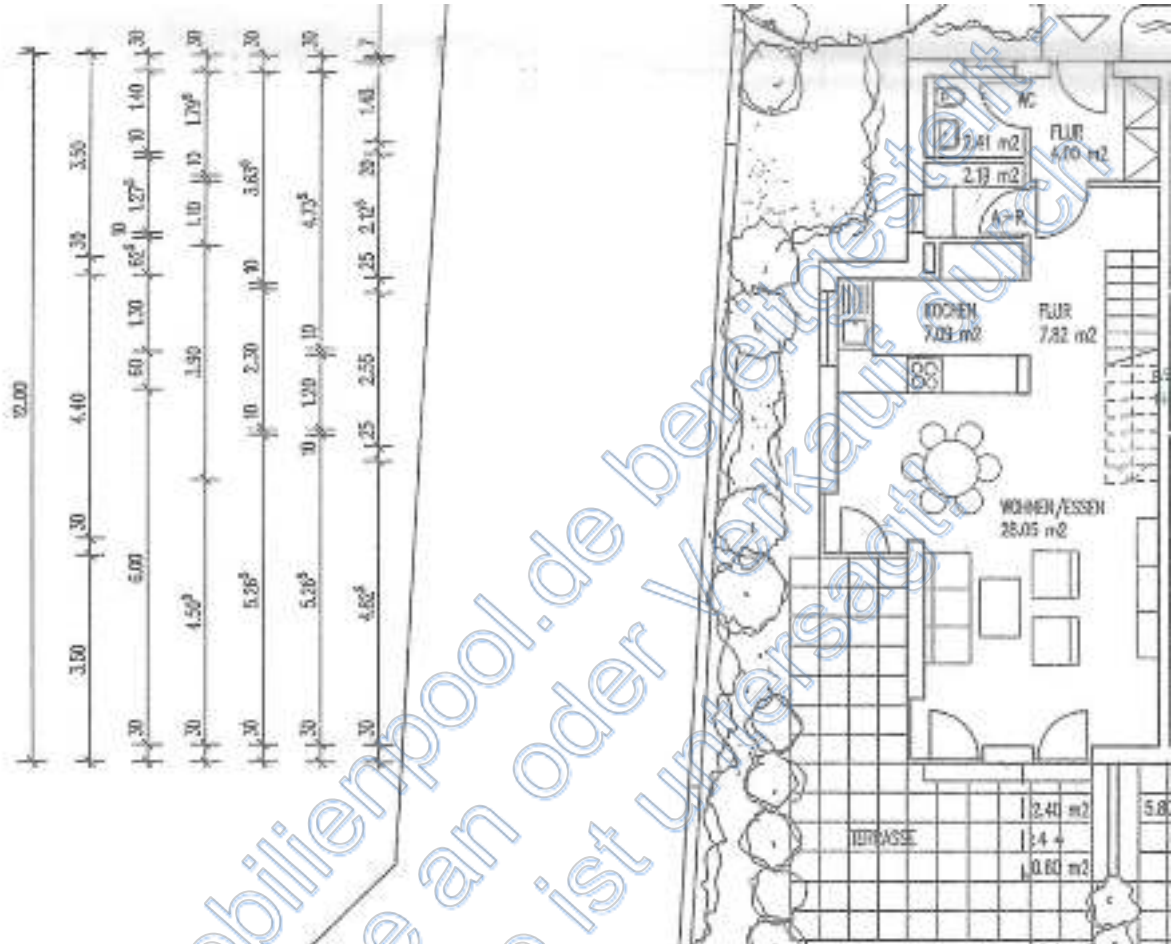


Abbildung 10: Grundrisse Whg. 1 Erdgeschoss

Im Erdgeschoss wird die Wohnung über einen eigenen Zugang erschlossen. Nach den Grundrissunterlagen umfasst diese Ebene insbesondere Flur-/Erschließungsbereiche, ein separates WC, einen Abstellraum, eine Küche bzw. Kochzone sowie den Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse bzw. zu den zugeordneten Garten-/Terrassenflächen.

Der Wohn- und Essbereich bildet dabei den maßgeblichen Aufenthaltsraum des Erdgeschosses.

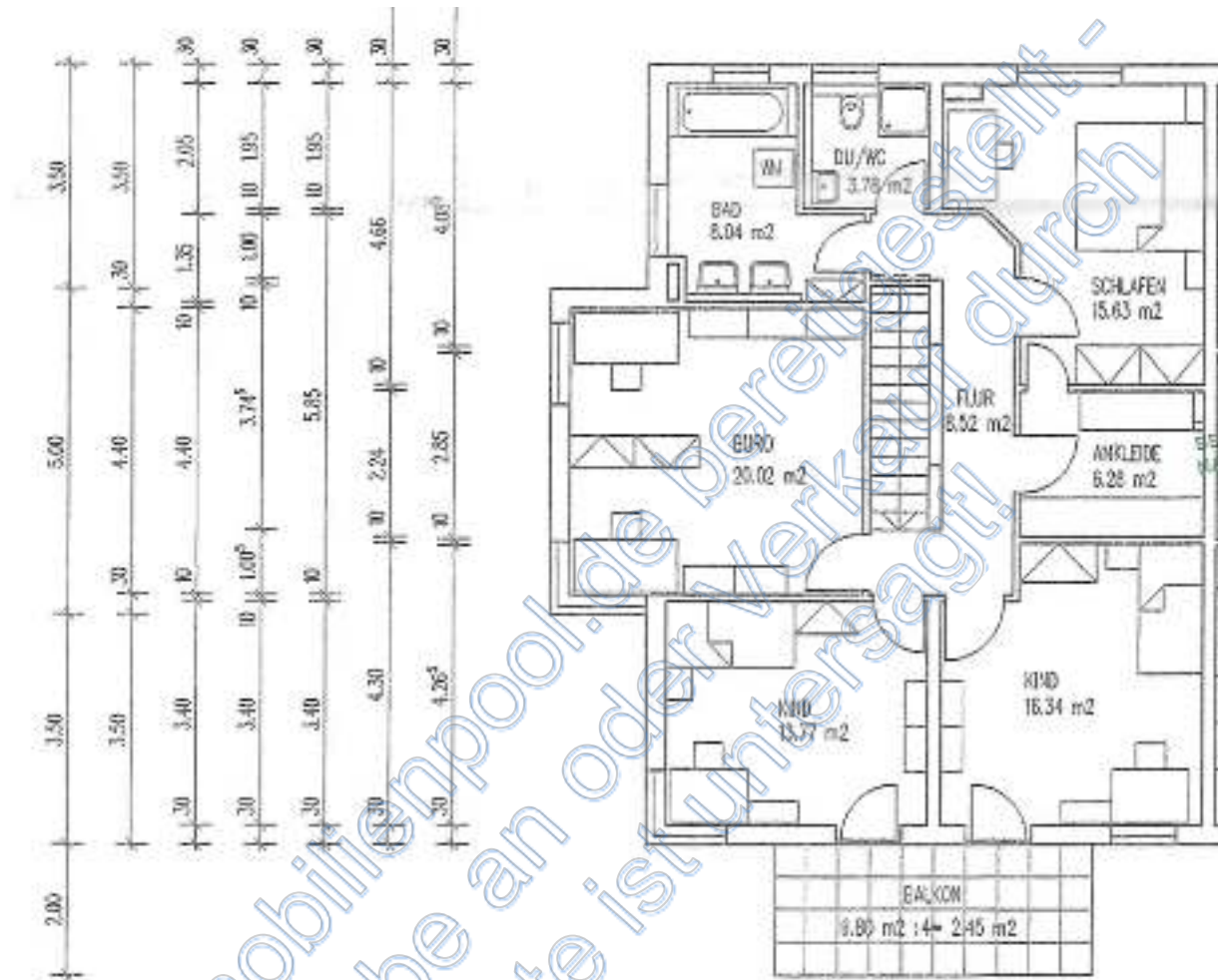


Abbildung 11: Grundrisse Whg. 1 Obergeschoss

Das Obergeschoss ist über die innerhalb der Wohnung liegende Treppe erreichbar. Nach dem Grundriss befinden sich dort ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Büro, eine Ankleide, ein Bad sowie ein separater Dusch-/WC-Bereich. Die Ankleide ist aufgrund ihrer Funktion und Erschließung als Neben- bzw. Ergänzungsraum zu werten und nicht als eigenständiges Zimmer im engeren Sinne anzusetzen. Unter Berücksichtigung von Wohn-/Essbereich, Büro, zwei Kinderzimmern und Schlafzimmer ergibt sich für die Einheit somit eine Fünzimmerwohnung. Das Obergeschoss verfügt außerdem über einen Balkon.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war im Rahmen des Ortstermins nicht möglich, da kein Zutritt zur Einheit gewährt wurde. Die Beschreibung der Raumaufteilung und Nutzung

beruht daher auf den vorliegenden Bauunterlagen, der Flächenberechnung sowie den erkennbaren Zuordnungen aus den Plänen.

4.2 Baujahr

Eigentumswohnung (Maisonette), Baujahr 2005, mit Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil.

4.3 Zuschnitt und topographische Situation

Das Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 138/42 weist nach der Liegenschaftskarte einen unregelmäßigen, polygonalen Grundstückszuschnitt auf. Die Grundstücksform ist durch mehrere Versprünge und unterschiedliche Grenzverläufe geprägt und damit nicht als streng rechteckig oder regelmäßig zu bezeichnen. Im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung und der Aufteilung als Wohnungs- und Teileigentumsanlage ist der Zuschnitt jedoch funktional nachvollziehbar; besondere, aus dem Zuschnitt allein erkennbare Nutzungshindernisse ergeben sich nicht.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich überwiegend im östlichen bis südöstlichen Grundstücksbereich in Nähe zum Hirschenhofweg. Die Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt liegt nördlich bzw. nordöstlich des Gebäudes und wird über den Hirschenhofweg erschlossen. Weitere Freiflächen, Garten-/Grünflächen und Terrassenbereiche befinden sich insbesondere westlich bzw. südwestlich des Gebäudes. Nach den Lageplänen grenzen östlich der Hirschenhofweg und westlich bzw. nordwestlich der Johann-Jakob-Fechter-Weg an das Grundstück an. Der Hirschenhofweg stellt nach den vorliegenden

Unterlagen die maßgebliche öffentliche Erschließung dar; der Johann-Jakob-Fechter-Weg ist als angrenzender Privatweg einzuordnen.

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

Abbildung 12: Lageplan zum Bauantrag, Stand 11.2004

Die Höhenangaben im Lageplan zeigen keine stark ausgeprägte Hanglage, jedoch ein leicht bewegtes Gelände. Die angegebenen Höhen liegen im Bereich des Gebäudes und der angrenzenden Verkehrsflächen etwa zwischen ca. 315,7 m und 317,7 m ü. NN,

sodass ein geringes Gefälle bzw. Geländeniveauunterschiede innerhalb des Grundstücks und zum Straßenraum erkennbar sind. Aus den Unterlagen ergeben sich keine Hinweise auf markante natürliche Geländeeinschnitte, Böschungen, Hangkanten oder Bachläufe unmittelbar auf dem Bewertungsgrundstück.

Die angrenzenden Grundstücke sind überwiegend mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftsnutzungen bebaut oder als Verkehrs-, Garten- und Freiflächen genutzt. Nach den vorliegenden Plänen bestehen teilweise nahe Grenzbeziehungen zu benachbarten Gebäuden und Verkehrsflächen. Aus Zuschnitt, Topografie und Erschließung ergeben sich für die bestehende Nutzung als Wohnungseigentum keine offensichtlichen Einschränkungen der Erreichbarkeit oder der üblichen Wohnnutzung; bauliche Veränderungen wären jedoch im Zusammenspiel mit Grundstückszuschnitt, Tiefgarage, Privatweg und planungsrechtlichen Vorgaben zu prüfen.

4.4 Baubeschreibung und Gebäudekonstruktion

Außenwände:

Die Außenwände der Wohngeschosse bestehen gemäß Baubeschreibung aus Kalksandstein mit außenliegenden Polystyrol-Dämmplatten. Als Fassadenoberfläche ist ein Silikatputz angegeben.

Dach:

Das Dach ist als Satteldach konstruiert. Die Dachdämmung wurde nach Energiesparverordnung mit Dampfbremse ausgeführt. Die Dacheindeckung besteht aus roten Tonziegeln auf Holzunterkonstruktion; die Dachentwässerung erfolgt über

vorgehängte Dachrinnen aus Titanzink. Dachgauben sind mit Blecheindeckung sowie seitlicher Blechverkleidung bzw. Verglasung beschrieben.



Abbildung 13: Lichtbild mit Außenblick auf die Dachkonstruktion

Deckenkonstruktion und Treppen:

Die Geschossdecken sind als Stahlbetonplattendecken mit Überbeton ausgeführt. Im Treppenhaus sind Granitbeläge „rosa beta“ auf Tritt- und Setzstufen angegeben.

Fenster und Außentüren:

Die Fenster sind als Kunststofffenster mit mindestens 5-Kammerprofilen und Wärmedämmverglasung mit einem U-Wert von $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ beschrieben. Die Rollläden

bestehen aus Kunststoffprofilen. Die Hauseingangstür ist als graue Kunststofftür angegeben.



Abbildung 14: Hauseingangsbereich MFH – Hirschenhofweg 4

Fußböden:

Nach der Baubeschreibung sind in Fluren und Aufenthaltsräumen Lamellenparkett in Eiche natur im Englischen Verband vorgesehen. Für Bodenfliesen ist eine Ausführung nach Wahl der Eigentümer angegeben. Zum aktuell vorhandenen Bodenbelag innerhalb der zu bewertenden Wohnung werden keine Feststellungen getroffen, da kein Zutritt zur Einheit gewährt wurde.

Heizung:

Die Wärmeversorgung erfolgt gemäß Baubeschreibung über eine Gas-Heiztherme als wandhängendes Brennwertgerät. Die Heizungsregelung ist als Zentralheizung mit zentraler Warmwasserverteilung, Außenfühler und Zeitschaltuhr beschrieben. Als Heizflächen sind fabrikfertig weiß lackierte Plattenheizkörper laut Bauakte beschrieben; je Wohnung ist ein Wärmemengenzähler angegeben.

Innenwände und -türen:

Die tragenden Innenwände der Wohngeschosse bestehen aus Kalksandstein; nichttragende Innenwände sind als Gipsdielenwände ausgeführt. Innenputz ist als

Gipsputz beschrieben. Die Wohnungseingangstüren sind mit Stahlumfassungszargen, dreiseitiger Dichtung und weiß fertiglackierter Oberfläche mit Glaselementen vorgesehen. Die Innentüren bestehen aus Stahlumfassungszargen mit weiß fertiglackierten Holztürblättern.



Abbildung 15: Eingangsbereich Wohnung Nr. 1 (zu bewertende Einheit)

Sanitäreinrichtung:

Nach den Grundriss- und Flächenunterlagen verfügt die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss über ein separates WC mit Waschbecken. Im Obergeschoss sind ein Bad mit Badewanne und zwei Waschbecken sowie ein separater Dusch-/WC-Bereich mit eigenem Waschbecken ausgewiesen. Die Baubeschreibung des Antragstellers nennt weißes Sanitärporzellan, wandhängende WCs, Armaturen der Modellserie „Golf“ der Firma Reisser sowie Unterputz-Wasseruhren in jeder Wohnung. Wandfliesen sind als weiße Fliesen im Format 20/20 cm, glänzend oder matt, beschrieben. Die tatsächliche aktuelle Ausführung innerhalb der Wohnung konnte mangels Innenbesichtigung nicht verifiziert werden.

Sonstige technische Ausstattung:

Die Elektroanlage umfasst nach Baubeschreibung Schalter, Steckdosen, Telefon- und Fernsehanschlüsse gemäß Einrichtungsplan sowie ein Flächenschaltprogramm. Für innenliegende Toilettenräume ist eine Entlüftung nach DIN vorgesehen. Das Gebäude verfügt über eine Aufzugsanlage vom Tiefgaragengeschoss bis zum 1. Dachgeschoss sowie über eine Schließanlage für Wohnungseingangstüren, Haustür, Kelleraußentür und Kellerinnentüren.

4.5 Bauzustand

Die Wohnung konnte im Rahmen des Ortstermins nicht von innen besichtigt werden, da kein Zutritt gewährt wurde. Die nachfolgenden Angaben zum Innenbereich beruhen ausschließlich auf den von der Antragsgegnerin übermittelten Lichtbildern; eine Verifizierung, ob sämtliche Aufnahmen tatsächlich die zu bewertende Wohnung und den aktuellen Zustand zum Wertermittlungstichtag zeigen, war nicht möglich. Die Feststellungen sind daher als nicht abschließend verifizierte Hinweise auf erkennbare Instandsetzungs- bzw. Gebrauchsspuren zu verstehen.

Sanitärbereich:

Im Bereich der Dusche sind an den unteren Wand- und Anschlussfugen dunkle Verfärbungen sowie gealterte bzw. erneuerungsbedürftige Fugen erkennbar. Betroffen ist insbesondere der Übergang zwischen Duschwanne, Wandfliesen und Duschabtrennung. Dies spricht für einen lokalen Instandsetzungsbedarf der Fugenbereiche; weitergehende Aussagen zu Feuchtigkeitseinwirkungen oder verdeckten Schäden können ohne Innenbesichtigung und technische Prüfung nicht getroffen werden.

Im Bereich der Badewannenverkleidung ist eine beschädigte bzw. ausgebrochene Wandfliese erkennbar. Die Öffnung legt den dahinterliegenden Bereich der Verkleidung frei. Es handelt sich nach dem Lichtbild um einen örtlich begrenzten Fliesenschaden, der eine fachgerechte Instandsetzung der betroffenen Fliesen- bzw. Verkleidungsfläche erfordert.

Bodenbeläge:

Auf den übermittelten Innenaufnahmen sind bei den Holz- bzw. Parkettböden deutliche nutzungsbedingte Oberflächenspuren, Kratzer und partielle Verfärbungen erkennbar. Die Gebrauchsspuren erscheinen insbesondere in Lauf- und Randbereichen sowie in Fensternähe ausgeprägt.

Aus den Bildern ergibt sich kein zwingender Hinweis auf einen vollständigen Austausch des Bodenbelags; eine lokale bzw. flächige Oberflächenaufarbeitung kann jedoch je nach tatsächlichem Zustand erforderlich sein.

Innenwände:

Auf einer Aufnahme ist im Bereich einer Innenwand bzw. Wandanschlusszone ein vertikal verlaufender Riss in der Putz- bzw. Wandoberfläche erkennbar. Die Ursache und Tiefe des Risses können anhand des Fotos nicht sicher beurteilt werden. Nach dem äußeren Erscheinungsbild handelt es sich zunächst um einen sichtbaren Putz- bzw. Oberflächenriss, der im Rahmen einer Innenbesichtigung näher zu prüfen wäre.

Abschließend ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen dieses Gutachtens keine vertiefte technische Untersuchung von Bauschäden oder Baumängeln erfolgt ist. Grundlage ist ausschließlich die äußere Augenscheinnahme im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gutachten ersetzt keine bautechnische Begutachtung durch Fachingenieure oder spezialisierte Bausachverständige. Verdeckte oder nicht sichtbare Mängel konnten im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme nicht festgestellt oder ausgeschlossen werden.

Eine Aussage zum Vorliegen oder Nichtvorliegen eines Befalls mit echtem Hausschwamm konnte sachverständig nicht getroffen werden. Von außen ergaben sich keine eindeutigen Hinweise auf einen Befall. Es wird empfohlen, beim entsprechenden Verdacht oder bei geplanten Umbaumaßnahmen eine weitergehende gutachtliche oder mykologische Untersuchung durch eine Fachfirma oder einen Bausachverständigen durchführen zu lassen.

Auf Antrag des Antragstellers wurden die von der Antragsgegnerin übermittelten Innenaufnahmen, die die oben beschriebenen Punkte aufzeigen, aus der Fotodokumentation entfernt. Die hieraus ableitbaren Hinweise auf mögliche innere Auffälligkeiten konnten mangels Innenbesichtigung ohnehin nicht verifiziert und nicht als konkrete wertmindernde Einzelposition berücksichtigt werden.

4.6 Modernisierungen und Erweiterungen

Zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2026 liegen keine belastbaren Nachweise über innerhalb der letzten 30 Jahre tatsächlich ausgeführte, restnutzungsdauerrelevante Modernisierungen oder bauliche Erweiterungen am Bewertungsobjekt vor. Die ursprüngliche Errichtung des Gebäudes im Jahr 2005 stellt keine Modernisierung,

sondern die erstmalige Herstellung des Gebäudes dar und wird daher in diesem Abschnitt nicht als Modernisierungsmaßnahme berücksichtigt.

Damit sind nach Aktenlage keine ausgeführten Modernisierungen oder baulichen Erweiterungen feststellbar, die im Rahmen der Restnutzungsdauerermittlung gesondert modernisierungsverlängernd zu berücksichtigen wären.

4.7 Energetischer Zustand

Für das Bewertungsobjekt liegt ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 79 ff. GEG vor. Es handelt sich um einen Energieverbrauchsausweis, ausgestellt am 11.07.2022, gültig bis zum 10.07.2032. Der Energieausweis wurde aus Anlass von Vermietung/Verkauf erstellt und bezieht sich auf das gesamte Gebäude. Als Gebäudetyp ist ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen angegeben; das Baujahr des Gebäudes sowie des Wärmeerzeugers ist jeweils mit 2005 ausgewiesen. Die Gebäudenutzfläche beträgt gemäß Energieausweis 1.395,6 m²; ergänzend wird als Berechnungsgrundlage eine Wohnfläche von 1.163 m² genannt. Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser sind jeweils Erdgas H. Erneuerbare Energien sind im Energieausweis nicht ausgewiesen. Die Be- und Entlüftung erfolgt über Fensterlüftung.

Die energetischen Kennwerte des Energieausweises lauten:

- Endenergieverbrauch: 84,4 kWh/(m²·a)
- Primärenergieverbrauch: 92,8 kWh/(m²·a)
- Treibhausgasemissionen: 20,3 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Der ausgewiesene Endenergieverbrauch ordnet das Gebäude im Energieausweis der Effizienzklasse C zu. Damit bewegt sich das Gebäude energetisch im Bereich eines vergleichsweise günstigen Bestandwertes und oberhalb des Standards älterer, energetisch nicht modernisierter Mehrfamilienhäuser. Gegenüber heutigen Neubauanforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz ist gleichwohl zu berücksichtigen, dass es sich um ein Bestandsgebäude mit Baujahr 2005 und gasbasierter Wärmeerzeugung handelt. Die im Energieausweis dargestellten Vergleichswerte zeigen, dass der Verbrauch im Bereich üblicher bzw. günstiger Werte für

Bestandswohngebäude liegt und deutlich unterhalb der Verbrauchsbereiche energetisch ungünstiger Wohngebäude einzuordnen ist.

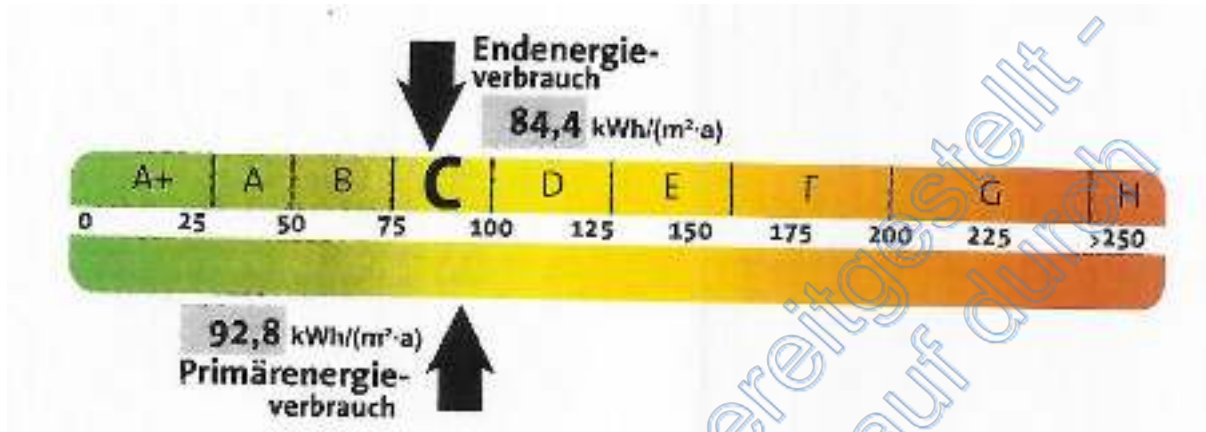


Abbildung 16: Auszug aus dem Energieausweis, Stand 11.07.2022

Der energetische Zustand kann sich auf die laufenden Energiekosten, Nachhaltigkeitsaspekte sowie die Vermietbarkeit und Drittverwendung der Einheiten auswirken, insbesondere vor dem Hintergrund steigender Anforderungen an Energieeffizienz und CO₂-Reduktion. Konkrete Modernisierungsempfehlungen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz enthält der Energieausweis nicht; entsprechende Maßnahmen werden dort als nicht möglich bzw. nicht ausgewiesen gekennzeichnet. Allgemein kommen bei vergleichbaren Bestandsgebäuden energetische Verbesserungen insbesondere im Bereich der Anlagentechnik, der Gebäudehülle oder der Nutzung erneuerbarer Energien in Betracht, ohne dass hieraus eine konkrete Maßnahmenplanung oder Kostenschätzung abgeleitet wird.

4.8 Barrierefreiheit

Das Bewertungsobjekt ist als Wohnung Nr. 1 innerhalb eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten und Tiefgarage ausgebildet. Nach den Bauunterlagen verfügt das Gebäude über einen Aufzug vom Tiefgaragengeschoss bis zum 1. Dachgeschoss.

Die zu bewertende Wohnung erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss und wird nach den Grundrissunterlagen intern über eine Treppe erschlossen. Damit ist die Wohnung innerhalb der Einheit nicht stufenlos nutzbar. Die Haupträume verteilen sich auf zwei Ebenen; im Erdgeschoss befinden sich insbesondere Eingangs-/Flurbereiche, WC, Abstellraum, Küche sowie Wohn-/Essbereich, während im Obergeschoss Schlafräume, Büro, Ankleide, Bad und Dusch-/WC-Bereich angeordnet sind. Die vertikale Verbindung der beiden Wohnebenen erfolgt über die wohnungsinterne Treppe, sodass

insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen eine wesentliche Nutzungseinschränkung besteht.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung fand nicht statt, da kein Zutritt zur Einheit gewährt wurde. Daher können Türbreiten, Schwellen, Bewegungsflächen, tatsächliche Bedienhöhen von Schaltern, Griffen, Fenstern und Türen sowie die konkrete Ausstattung der Sanitärräume nicht abschließend beurteilt werden. Aus den Plänen ergeben sich ein separates WC im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss ein Bad und ein Dusch-/WC-Bereich; Hinweise auf ausdrücklich barrierefreie Sanitärausstattung, bodengleiche Duschen, Haltegriffe oder rollstuhlgerechte Bewegungsflächen liegen nicht vor.

Insgesamt ist die zu bewertende Maisonettewohnung aufgrund der internen Treppenerschließung und der Stufe im Eingangsbereich nicht als barrierefrei einzustufen. Allenfalls können Teilbereiche im Erdgeschoss barriereärmer nutzbar sein, sofern die tatsächliche Zugangssituation, Türbreiten und Schwellen dies zulassen; dies konnte jedoch nicht verifiziert werden. Für eine barrierefreie oder deutlich barriereärmere Nutzung wären je nach tatsächlicher Ausführung insbesondere eine stufenlose Erschließung der Wohnung, eine Lösung für die interne Geschossverbindung, angepasste Türbreiten, ausreichende Bewegungsflächen sowie eine barrierearme Sanitärausstattung erforderlich.

5. Objektspezifische Flächen

5.1 Flächenangaben und Erläuterung

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

Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO	Fläche m ²
Kellergeschoss	0,00
Erdgeschoss	456,60
Obergeschoss	463,00
1. Dachgeschoss	365,17
2. Dachgeschoss	69,54
Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO	1.354,31
Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO insgesamt	1.354,00

Die Geschossfläche (GF) beschreibt die Summe der nach den maßgeblichen Grundrissflächen anzusetzenden Geschosse des Gesamtgebäudes. Für die Ermittlung der Geschossfläche werden vorliegend die oberirdischen Regelgeschosse des Mehrfamilienhauses berücksichtigt. Nach den Bauakten ist das Gebäude als fünfgeschossiges Wohngebäude konzipiert; dementsprechend werden die regulären Wohngeschosse als maßgebliche Geschossflächen angesetzt. Die konkrete rechnerische Ermittlung erfolgt anhand der Grundrissflächen der einzelnen Geschosse und wird in der nachfolgenden Berechnung tabellarisch dargestellt.

Nicht in die Geschossfläche einbezogen werden das Kellergeschoss bzw. die Tiefgarage. Das Kellergeschoss dient nach den vorliegenden Unterlagen im Wesentlichen Keller-, Neben-, Technik- und Erschließungszwecken und ist nicht als wohnwirtschaftlich genutztes Regelgeschoss ausgebildet. Die Tiefgarage bleibt ebenfalls außer Ansatz, da sie der Unterbringung von Stellplätzen dient und keine Geschossfläche der wohnbaulichen Hauptnutzung darstellt.

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	
Geschossfläche (GF) in m ²	1.354,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	1.176,00
Geschossflächenzahl (GFZ = $1354 \text{ m}^2 \div 1176 \text{ m}^2$)	1,15

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

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

Wohnfläche (Wfl.) Eigentumswohnung	WF m ²
Erdgeschoss Whg. Nr. 1	50,60
Obergeschoss Whg. Nr. 1	91,99
Wohnfläche (Wfl.) Eigentumswohnung insgesamt	142,59

Die Wohnfläche der Einheit ist in der vorliegenden Wohnflächenberechnung mit insgesamt 142,59 m² ausgewiesen. Davon fallen 139,63 m² auf die Wohnung, 0,58 m² die Terrasse und 2,38 m² auf den Balkon, die jeweils mit einem Viertel angesetzt wurden.

Darüber hinaus ist der Einheit im Kellergeschoss ein 6,90 m² großes Abteil zugeordnet, der in die Flächenberechnung nicht mit einfließt, sondern als Nutzfläche geführt wird.

Die Flächenangaben orientieren sich damit an der erhaltenen Bauakte, der vorliegenden Wohnflächenberechnung nach CAD-Maße abzgl. 3% Putz sowie an den objektiv erkennbaren baulichen Rahmenbedingungen.

5.2 Verwendete Unterlagen

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

- Grundrisse, Querschnitte gemäß des Architekten Dipl.-Ing. Gerhard Rinderle, Stand 08.2004
- Flächenberechnungen gemäß des Architekten Dipl.-Ing. Gerhard Rinderle, Stand 09.2004
- Fotodokumentationen zum baulichen Zustand und zur Ausstattung des Gebäudes.
- Unterlagen zur maßgeblichen BauNVO 1990, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Hans-Peter Markstein, Stand 07.2004

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

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

6. Wertermittlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Bewertung der Eigentumswohnung wird das Vergleichswertverfahren gemäß den Vorgaben der ImmoWertV 2021 als maßgebliches Verfahren herangezogen. Maßgeblich hierfür ist, dass durch den zuständigen Gutachterausschuss ausreichend geeignete Vergleichskaufpreise aus dem relevanten Teilmarkt zur Verfügung gestellt wurden, sodass eine belastbare und marktorientierte Ableitung des Verkehrswerts möglich ist. Das Vergleichswertverfahren bildet das am Markt tatsächlich realisierte Preisniveau unmittelbar ab und ist insbesondere für eigengenutzte Wohnimmobilien geeignet, bei denen sich die Kaufpreisbildung vorrangig an vergleichbaren Transaktionen orientiert. Aufgrund der Objektart und der vorhandenen Marktdaten stellt dieses Verfahren die sachgerechteste Grundlage für die Verkehrswertermittlung dar.

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

6.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung

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

Für die Stadt Freiburg hat die Geschäftsstelle Gutachterausschuss Freiburg in der aktuellen Bodenrichtwertkarte, mit Stichtag zum 01.01.2025 für das relevante Gebiet „085711“ einen Bodenrichtwert für gemischte Baufläche, sowie baureifes Land auf erschließungsbeitragsfreien Flächen, mit einer GFZ von 0,9 von:

1.150,00 €/m².

Abbildung 17: Ausschnitt Bodenrichtwertkarte aus BORIS-BW, Stand 01.01.2025

Für die Bodenwertermittlung wurde ergänzend der Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Freiburg herangezogen. Ein Immobilienmarktbericht 2025 lag zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2026 noch nicht vor, sodass die im Bericht 2024 veröffentlichten Daten als aktuelle verfügbare Marktdaten zur Plausibilisierung verwendet werden.

Der Bericht weist für baureifes Land eine gesonderte Auswertung für mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung aus, worunter ausdrücklich auch Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäuser gefasst werden. Für die Gemarkungen Freiburg, Ebnet, Kappel und Lehen wurden im Jahr 2024 fünf Kauffälle registriert; der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 1.101 €/m² Grundstücksfläche inkl. Erschließungskosten. Dieser Durchschnittswert ist aufgrund der geringen Fallzahl, der unterschiedlichen Lagequalitäten und der im Bericht ausdrücklich genannten Abhängigkeit von Stadtteil, Lage und Grundstückstyp nur eingeschränkt unmittelbar auf das Bewertungsgrundstück übertragbar.

Der Bodenrichtwertauszug aus BORIS-BW weist für die maßgebliche Bodenrichtwertzone zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von 1.150 €/m² aus. Das Bodenrichtwertgrundstück ist als baureifes Land, beitragsfrei, mit der Art der Nutzung „gemischte Baufläche“ und der ergänzenden Nutzungsangabe „Mehrfamilienhäuser“ beschrieben; als wertrelevantes Maß der baulichen Nutzung ist eine GFZ von 0,9

angegeben. Da das Bewertungsgrundstück Teil einer größeren Wohnungseigentumsanlage mit Mehrfamilienhausbebauung ist, entspricht die Nutzungsart grundsätzlich dem sachlichen Anwendungsbereich des ausgewiesenen Bodenrichtwerts.

Nach den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses Freiburg können Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Zu- oder Abschlägen vom Bodenrichtwert führen. Für Mehrfamilienhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser verweist der Gutachterausschuss auf eine Umrechnung nach der Geschossflächenzahl in Anlehnung an die WertR 2006. Die Anpassung des Bodenrichtwerts erfolgt daher über den Quotienten aus dem Umrechnungskoeffizienten der tatsächlichen GFZ des Bewertungsgrundstücks und dem Umrechnungskoeffizienten der GFZ 0,9 des Bodenrichtwertgrundstücks.

Die übrigen wertrelevanten Lagemerkmale der Richtwertzone, insbesondere die grundsätzliche gemischte Baufläche, Erschließungssituation und lagebezogene Faktoren, sind im Bodenrichtwert bereits berücksichtigt; weitergehende Anpassungen erfolgen nur, soweit sie sich aus den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sachverständig begründen lassen.

Daraus ergibt sich für den Bodenrichtwert folgende GFZ-Anpassung nach gem. Anlage 11 WertR 2006:

GFZ-Anpassung gem. Anlage 11 WertR 2006	GFZ/URF	URK/URF	€/m ²
Bodenrichtwert (BRW)			1.150,00
Realisierte GFZ und URK _{re}	1,15	1,07	
Vergleichs-GFZ und URK _{ri}	0,90	0,95	
Umrechnungsfaktor (URF = URK _{re} ÷ URK _{ri})		1,13	
GFZ-Anpassung des Bodenwertes	URF	BRW	
GFZ-angepasster Bodenwert (URF x BRW)	1,13	1.150,00	1299,50
GFZ-angepasster Bodenwert (URF x BRW) rd.			1300,00

Für das Bewertungsgrundstück wurde eine tatsächliche GFZ von 1,15 ermittelt. Das Bodenrichtwertgrundstück weist nach BORIS-BW eine GFZ von 0,9 auf. Da es sich um eine Mehrfamilienhausbebauung handelt, erfolgt die Anpassung nicht über die für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehenen Grundstücksgrößenkoeffizienten, sondern über die GFZ-bezogenen Umrechnungskoeffizienten in Anlehnung an Anlage 11 WertR 2006. Der aus der tatsächlichen GFZ von 1,15 abgeleitete Umrechnungskoeffizient beträgt

gerundet 1,07; der Umrechnungskoeffizient für die Vergleichs-GFZ von 0,9 beträgt gerundet 0,95. Hieraus ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 1,13. Der Bodenrichtwert von 1.150 €/m² wird daher auf rd. 1.300 €/m² angepasst.

Der Immobilienmarktbericht Freiburg 2024 enthält eine Indexreihe für Bodenpreise von Wohnbauland. Die Indexreihe basiert auf geeigneten Verkäufen der Jahre 2015 bis 2024 aus dem Stadtgebiet einschließlich Außengemarkungen, jedoch ohne Altstadt und Gewerbegebiete. Ausgewertet wurden 430 Kauffälle aus den Segmenten Wohn- und Mischnutzung, sowohl im Ein-/Zweifamilienhausbereich als auch im Geschosswohnungsbau. Der Index bezieht sich jeweils auf den 01.07. des Jahres; für das Jahr 2023 konnte aufgrund geringer Transaktionszahlen kein Index abgeleitet werden. Die Indexreihe zeigt bis 2024 grundsätzlich eine steigende Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland, ist jedoch aufgrund ihrer breiten Datengrundlage und der unterschiedlichen Marktsegmente nur eingeschränkt für eine unmittelbare Fortschreibung des konkreten Bodenrichtwerts geeignet.

Der für das Bewertungsgrundstück maßgebliche Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 mit 1.150 €/m² ausgewiesen. Damit liegt ein hinreichend aktueller zonaler Bodenrichtwert vor, der die bis zu diesem Stichtag bekannten allgemeinen Wertverhältnisse bereits berücksichtigt. Belastbare Daten für eine weitere Fortschreibung vom Bodenrichtwertstichtag 01.01.2025 auf den Wertermittlungstichtag 26.01.2026 liegen nicht vor. Zugleich hat sich der Bodenrichtwert für die betroffene Zone von 2025 auf 2026 nicht verändert.

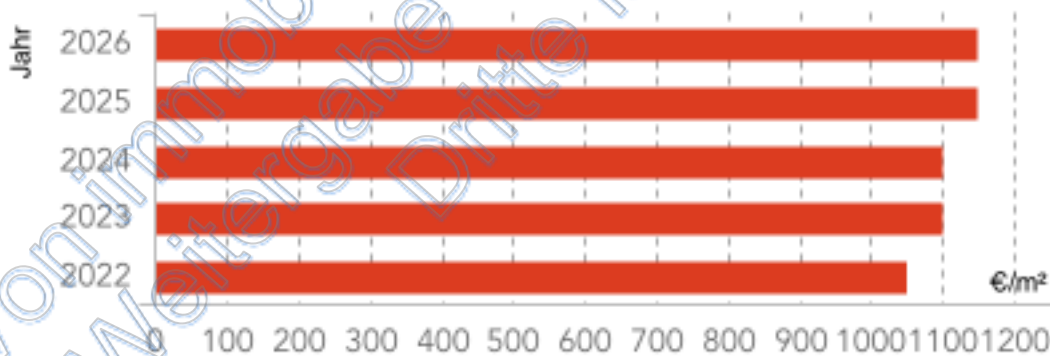


Abbildung 18: Entwicklung des Bodenrichtwertes in der betroffenen Zone

Eine zusätzliche Anpassung wegen allgemeiner Wertverhältnisse wird daher nicht vorgenommen. Die Anpassung des Bodenrichtwerts beschränkt sich auf die objektspezifische Abweichung der tatsächlichen GFZ vom Richtwertgrundstück; hieraus ergibt sich der sachverständig gerundete Ansatz von 1.300 €/m².

Dies ergibt mit Hinblick auf die Grundstücksgröße bzw. den Miteigentumsanteil (MEA) des zu bewertenden Flurstücks folgenden objektspezifischen Bodenwert:

Berechnung Objektspezifischer Bodenwert	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Mehrfamilienhausgrundstück	1.176,00	1.300,00	1.528.800,00
Eigentumswohnung (MEA) 1.228/10.000	142,59		
Objektspezifischer Bodenwert			187.736,64
Objektspezifischer Bodenwert rd.			188.000,00

Für den zu bewertenden Miteigentumsanteil (1.228/10.000) der Grundstücksfläche des Flurstücks 138/42, Hirschenhofweg 4 in Freiburg im Breisgau, Ortsteil Ebnet ergibt sich somit ein objektspezifisch angepasster Bodenwert von

188.000,00 €.

7. Vergleichswertverfahren

7.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

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

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

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

Für die Vergleichswertermittlung werden vorrangig geeignete, aus der Kaufpreissammlung stammende Vergleichskaufpreise herangezogen und an die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Ergänzend werden die im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen zur Plausibilisierung des so abgeleiteten Werts herangezogen. Dieses Vorgehen erscheint sachgerecht, da die konkret ausgewählten Vergleichskaufpreise den objektspezifischen Merkmalen des Bewertungsobjekts unmittelbar entsprechen, während die Vergleichsfaktoren einen generalisierten marktbezogenen Kontrollmaßstab darstellen.

7.2 Plausibilisierung der Vergleichswerte

7.2.1 Rechenweg und Vorgehensweise

Am 20.03.2026 wurden über die Geschäftsstelle Gutachterausschuss Freiburg Auszüge aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Grundlage der Auswahl waren Vergleichsobjekte mit folgenden Merkmalen:

- Gemarkung: Freiburg, Stadtteil Ebnet
- Baujahr: 1990 – 2020
- Wohnfläche: 115 – 165 m²
- Ausstattung: durchschnittlich
- Vertragszeitraum: 01.01.2022 bis 26.01.2026
- Wohnungsart: Eigentumswohnungen, in MFH mit min. 3 Wohneinheiten
- Parkmöglichkeiten: Mit oder ohne Stellplatzmöglichkeit

Nachfolgende erhaltene Verkaufsfälle wurden am 20.03.2026 bereitgestellt und für die Wertermittlung herangezogen.

Die herangezogenen Vergleichskaufpreise wurden zur Herstellung einer besseren zeitlichen Vergleichbarkeit auf das stichtagsnahe Preisniveau angepasst. Hierfür wurde die von GeoPort bereitgestellte Zeitreihe zur Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen in Freiburg im Breisgau herangezogen, da diese unmittelbar das relevante Marktsegment des Wohnungseigentums betrifft und bis zum Jahr 2025 fortgeschrieben ist. Die Indexierung erfolgt auf Grundlage der jeweiligen Indexstände zum Kaufzeitpunkt und des stichtagsnahen Indexniveaus 2025; eine weitergehende

Fortschreibung auf den Wertermittlungstichtag 26.01.2026 wurde mangels belastbarer unterjähriger Indexwerte nicht vorgenommen.

Abbildung 19: Zeitreihe der Preisentwicklung für Wohneigentum in Freiburg gem. OnGeo

Zusätzlich wurden die Vergleichskaufpreise im Hinblick auf die Stellplatzsituation bereinigt. Soweit bei einzelnen Vergleichsfällen keine Stellplatz- bzw. Garagenzuordnung vorlag oder keine Stellplatzmöglichkeit berücksichtigt werden konnte, wurde zur besseren Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt eine Anpassung des Gebäudewertanteils um 16.000 € vorgenommen. Die Bereinigung erfolgt nicht auf den Bodenwertanteil, sondern auf den Gebäudewert bzw. den daraus abgeleiteten bereinigten Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche, da die Stellplatzkomponente als objektspezifischer Ausstattungs- bzw. Nutzungsbestandteil der baulichen Anlage zugeordnet wird.

Folgende Kaufpreise konnten hierbei vor Ausreißerbereinigung für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden:

Ud Nr.	Vertrags- datum	Gemarkung	Kaufpreis	WFin m ²	Kaufpreis /m ²	WE im Geb.	Ger./ Stp.	Kaufpreis/ m ² bereinigt	Index	Index Kaufp./m ²	Kaufpreis normiert
1	01.2022	FR Ebnat	743.600,00 €	142,4	5.221,91 €	E-10	0	5.109,55 €	0,945	4.828,52 €	587.582,00 €
2	03.2024	FR-Ebnat	714.000,00 €	128,8	5.630,91 €	WGH	1	5.830,91 €	1,024	5.768,06 €	731.136,00 €
3	12.2024	FR Ebnat	283.000,00 €	121,8	2.323,48 €	E-10	1	2.323,48 €	1,024	2.279,24 €	289.792,00 €
4	05.2025	FR-Ebnat	485.000,00 €	120,3	3.865,34 €	11+	1	3.865,34 €	1,000	3.865,34 €	485.000,00 €
5	12.2026	FR Ebnat	330.000,00 €	138,8	2.377,62 €	11+	0	2.262,25 €	1,000	2.262,25 €	314.000,00 €
Summe				850,1							2.487.510,00 €
Mittelwerte											
arithmetisches Mittel										3.820,28 €	
Median										3.865,34 €	
Gewogenes Mittel											3.826,35 €
Standardabweichung										1.525,51 €	

Abbildung 20: Ungefilterte Vergleichspreise der Geschäftsstelle Gutachterausschuss Freiburg

Für die Ermittlung des Vergleichswerts wurden insgesamt 5 Kauffälle berücksichtigt.

Das arithmetische Mittel der indexierten Kaufpreise beträgt 3.820,28 €/m², bei einer Standardabweichung von 1.525,51 €/m².

Variationskoeffizient	39,93%
2-fache Standardabw.	3.051,01 €
MW - 2S	769,27 €
MW + 2S	6.871,30 €
Minimalwert	2.262,25 €
Maximalwert	5.766,06 €

Abbildung 21: Statistische Kennzahlen der Kaufpreisauswertung vor Ausreißerbereinigung

Der Variationskoeffizient von rund 39,9 % zeigt eine deutliche Streuung der Vergleichswerte. Die Aussagekraft des arithmetischen Mittels ist daher nur in Verbindung mit Median, Einzelwürdigung der Vergleichsfälle und sachverständiger Plausibilisierung zu beurteilen. Man sieht jedoch, dass der Median nicht stark vom arithmetischen Mittel abweicht, was auf eine ordentliche Aussagekraft des arithmetischen Mittels hinweist und ein Indikator dafür ist, dass die Werte um das arithmetische Mittel nicht stark streuen.

Für die Beurteilung der Vergleichbarkeit ist nicht die Auswirkung auf den Durchschnittswert maßgeblich, sondern die Frage, ob der jeweilige Kaufpreis nach Bereinigung die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts hinreichend abbildet. Die bereinigten Vergleichsfälle werden daher in der Auswertung belassen und im Rahmen der sachverständigen Würdigung entsprechend berücksichtigt.

Der ermittelte Mittelwert wird im weiteren Rechenweg als geeigneter Ausgangswert für die Ableitung des Vergleichswerts herangezogen und bildet die Grundlage für die nachfolgenden wertrelevanten Anpassungen.

7.2.2 Plausibilisierung der Vergleichswerte

Zur Plausibilisierung des aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten arithmetischen Mittels von 3.820,28 €/m² wurde ergänzend eine Marktanalyse über Geoport (IS24-Kaufpreisauswertung für Eigentumswohnungen in der Stadt Freiburg) eingeholt. Für den maßgeblichen Betrachtungszeitraum Januar 2023 bis Dezember 2025 lagen in Freiburg insgesamt 248 Angebotspreise für Eigentumswohnungen mit einer Größe zwischen >120 - 160 m² vor.

Die IS24-Auswertung ergibt folgende Kennwerte:

- 90% Streuungsintervall: 3.611 – 10.662 €/m²

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den ImmoScout24-Daten um Angebotspreise handelt, die regelmäßig über den tatsächlich realisierten Kaufpreisen liegen, da sie Verhandlungsspielräume, objektspezifische Abschläge sowie marktbedingte Preisnachlässe typischerweise noch nicht abbilden.

Zudem wird das arithmetische Mittel nochmals durch die im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum im Wiederverkauf plausibilisiert.

Abbildung 22: Auszug aus den Vergleichsfaktoren des Immobilienmarktberichts Freiburg 2024

Für die maßgebliche Baujahresgruppe ab 2005 ist dort für die einschlägige Lageklasse S2 ein Vergleichsfaktor als Mittelwert von 5.971 €/m² bei einer Wertspanne von 3.820 €/m²

bis 8.304 €/m² ausgewiesen. Der für das Bewertungsobjekt abgeleitete Wert liegt damit innerhalb der veröffentlichten Spanne und bewegt sich folglich noch im marktkonformen Rahmen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Vergleichsfaktoren nach den Erläuterungen des Berichts nur eingeschränkt für untypische Objekte geeignet sind und Stellplätze bzw. Tiefgaragen darin nicht enthalten sind. Vor diesem Hintergrund und mit Hinblick auf den Standort Ebnet sowie die Größe der zu bewertenden Wohneinheit kann der aus den Vergleichskaufpreisen abgeleitete Wert als insgesamt plausibel angesehen werden.

7.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der ImmoWertV konnten für das Bewertungsobjekt nur eingeschränkt festgestellt werden, da eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung nicht möglich war. Im Rahmen der äußeren Besichtigung ergaben sich keine Hinweise auf außergewöhnliche, vom üblichen Zustand vergleichbarer Eigentumswohnungen wesentlich abweichende Merkmale, die einen eigenständigen Zu- oder Abschlag rechtfertigen würden. Die Wohnanlage vermittelte nach äußerer Inaugenscheinnahme insgesamt einen geordneten Eindruck. Die festgestellten bzw. mitgeteilten Gebrauchsspuren und Auffälligkeiten im Innenbereich beruhen ausschließlich auf von der Antragsgegnerin übermittelten Lichtbildern und konnten vor Ort nicht verifiziert werden.

Aus den weiteren objektbezogenen Feststellungen ergibt sich ebenfalls kein gesondert zu bewertendes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal. Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Fläche ist nach Auskunft der Stadt Freiburg nicht als festgestellte Altlast einzustufen; es besteht lediglich ein grundstücksbezogener Hinweis mit möglicher Entsorgungsrelevanz bei künftigen Eingriffen in den Untergrund. Die im Grundbuch eingetragene Duldungsverpflichtung zugunsten der Freiburger Energie- und Wasserversorgungs-Aktiengesellschaft sowie die öffentlich-rechtlich eingetragene Vereinigungsbauast betreffen die grundstücksbezogene baurechtliche bzw. leitungsrechtliche Situation, führen nach Aktenlage jedoch zu keiner unmittelbaren Einschränkung der bestehenden Wohnnutzung der zu bewertenden Einheit.

Die unter Kapitel 4.5 beschriebenen, aus den übermittelten Innenaufnahmen erkennbaren Auffälligkeiten, insbesondere erneuerungsbedürftige Fugen im Duschbereich, eine beschädigte Fliese im Bereich der Badewannenverkleidung, nutzungsbedingte Oberflächenspuren am Holz-/Parkettboden sowie ein sichtbarer Putz- bzw. Wandriss, werden wegen fehlender Innenbesichtigung nicht als konkret verifizierte Einzelmängel mit gesonderten Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Zur Vermeidung

einer doppelten Berücksichtigung erfolgt deren wertmäßige Würdigung später pauschal im Rahmen eines Risiko- bzw. Unsicherheitsabschlags für die nicht mögliche Innenbesichtigung und die damit verbundene eingeschränkte Beurteilbarkeit des Innenzustands.

7.3 Ermittlung des Vergleichswerts

Im Rahmen der Wertermittlung wurde der Vergleichswert auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens gemäß § 24 ff ImmoWertV ermittelt. Hierzu wurden geeignete Vergleichspreise vom zuständigen Gutachterausschuss beschafft, ggf. indexiert und statistisch aufbereitet. Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation des arithmetischen Mittelwerts der indexierten Kaufpreise mit der Wohnfläche der zu bewertenden Einheit.

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

Im Rahmen der ausschließlich äußeren Ortsbesichtigung wurden keine baulichen Auffälligkeiten festgestellt, die als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der ImmoWertV gesondert zu berücksichtigen wären.

Der nachfolgende Wert stellt den vorläufigen Vergleichswert für die weitere Verkehrswertermittlung dar.

Ermittlung des Vergleichswerts	Betrag €
Vorläufiger Vergleichswert (3.820,28 € x 142,59 m ²)	544.734,05
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00
Vergleichswert Eigentumswohnung	544.734,05
Vergleichswert Eigentumswohnung rd.	540.000,00

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

540.000,00 €.

8. Ertragswertverfahren

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

Gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die Ermittlung des Rohertrags erfolgt aus den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen, insbesondere der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Erträge werden dabei ansatzweise als Indiz für zukünftig erzielbare Erträge herangezogen. Die jeweiligen Mietverhältnisse werden mit ihren Konditionen und Fristen ansatzweise in den Werteinsatz mit einfließen.

8.1 Prüfung der Erträge

8.1.1 Marktüblich erzielbare Erträge

Zur Ableitung der marktüblich erzielbaren Miete wird vorliegend der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Freiburg 2023/2024 herangezogen. Zwar liegt zwischenzeitlich ein neuerer Mietspiegel 2025/2026 vor; dieser wird jedoch aus Gründen der Modellkonformität nicht als Grundlage des Ertragswertansatzes verwendet, da die im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum ebenfalls auf der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel

2023/2024 beruhen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird daher anhand der für das Bewertungsobjekt relevanten Merkmale nach diesem Mietspiegel abgeleitet.

Der Mietansatz beruht auf folgenden Merkmalen:

- Wohnfläche: ca. 143 m²
- Basismiete: 10,34 €/m² Wohnfläche
- Baualtersklasse 2004 bis 2010: ± 0 %
- Lageklasse gut: + 7 %

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 ist folgender Zuschlag im Ertragswertverfahren zusätzlich zu berücksichtigen:

- Balkon/Loggia: +5 %

Unter Berücksichtigung dieser Zu- und Abschläge ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von rd. 11,58 €/m² Wohnfläche. Zwar setzt der Gutachterausschuss hier noch einen Zuschlag von 10% an. Der +10 %-Ansatz ist jedoch kein wohnwertbezogenes Einzelmerkmal des Mietspiegels, sondern eine Modellannahme des Gutachterausschusses für die Liegenschaftszinssatzableitung bei Wohneigentum. Für die konkrete Wohnung konnten die tatsächliche Innenausstattung und mietwerterhöhende Merkmale wegen fehlender Innenbesichtigung nicht verifiziert werden. Der Mietspiegel selbst arbeitet bei der konkreten Vergleichsmiete mit Wohnwertmerkmalen und einer begründeten Spannenbetrachtung; besondere Merkmale müssen nachvollziehbar begründet werden und dürfen nicht pauschal angesetzt werden.

Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung konnten zusätzliche wohnungsbezogene Ausstattungs- oder Modernisierungsmerkmale daher nicht sicher festgestellt werden. Die vorstehend abgeleitete Miethöhe wird im Folgenden als Grundlage für die marktüblich erzielbaren Erträge im Ertragswertverfahren herangezogen.

Der Wohnung ist der Pkw-Stellplatz Nr. 1 in der Tiefgarage zugeordnet. Daraus resultieren folgende marktüblich erzielbaren Erträge:

Marktüblicher Rohertrag	Fläche m ²	€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Eigentumswohnung	142,59	11,58	1.651,19	19.814,31
Gebäuderohrertrag			1.651,19	19.814,31
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.		
Tiefgaragenstellplatz	1,00	50,00 ¹²	50,00	600,00
Summe marktübl. Rohertrag pro Monat			1.701,19	
Marktüblicher Rohertrag pro Jahr (1.701,19 € x 12)				20.414,31

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

8.1.2 Tatsächliche Mieterträge

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

Für die zu bewertende Wohnung liegen jedoch keine Mietverträge oder sonstige Nachweise über aktuelle Mieteinnahmen vor. Aus diesem Grund kann im Rahmen dieses Kapitels keine Aussage zu den tatsächlichen Mieterträgen getroffen werden.

8.1.3 Angaben über mietvertragliche Bindungen

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

8.2 Darstellung des Reinertrags

8.2.1 Bewirtschaftungskosten

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

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich dabei aus den folgenden Kostenarten zusammen:

¹² Vgl. <https://www.kleinanzeigen.de/s-garage-lagerraum/79117/sortierung:preis/stellplatz/k0c197l9365>

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt. Da die in der ImmoWertV 2021 aufgeführten Kosten auf dem Preisniveau von 2020 basieren, ist eine Anpassung auf den Bewertungsstichtag 26.01.2026 erforderlich, um die zum Stichtag aktuellen Marktverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Die Anpassung erfolgt durch die Umrechnung der Kostenansätze anhand des Verbraucherpreisindex (VPI). Hierbei wird die prozentuale Preissteigerung zwischen dem letzten Stand der ImmoWertV (01. Januar 2021) und dem Bewertungsstichtag im Jahr 2026 berücksichtigt, um die Bewirtschaftungskosten an die gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnisse anzupassen.

Berechnung des Indexfaktors für die Bewirtschaftungsko.	Index	Faktor
Indexwert Dez. 2025	122,7	
Indexwert Dez. 2020	99,8	
Indexfaktor (Index Okt. 2025 ÷ Index Dez. 2020)		1,22946

Die Umrechnung führt zu folgenden neu indexierten Bewirtschaftungskosten:

Indexierung der jährl. Bewirtschaftungsko.	Werte 2021	Faktor	Werte 2025 rd.
Verwaltungskosten			
Eigentumswohnungen je Wohnung	357,00	1,22946	439,00
Garagen- oder Einstellplatz	39,00	1,22946	48,00
Instandhaltungskosten			
jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	11,70	1,22946	14,40
jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	88,00	1,22946	108,20

Daraus ergeben sich folgende Bewirtschaftungskosten (BWK):

Bewirtschaftungskosten Eigentumswohnung			
Verwaltungskosten	RoE €	% v. RoE	€/Jahr

Wohneinheiten	1	2,15%	439,00
Pkw-Stellplätze	1	0,24%	48,00
Verwaltungskosten insgesamt			487,00

Instandhaltungskosten	Fläche m ²	€/m ²	€/Jahr
Wohnfläche	142,59	14,40	2.053,30
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.	
Pkw-Stellplätze	1,00	108,20	108,20
Instandhaltungskosten insgesamt			2.161,50

Mietausfallwagnis	RoE €	% v. RoE	€/Jahr
Wohnnutzung	20.414,31	2,00%	408,29
in Prozent des Rohertrags	20.414,31	2,00%	408,29

Zusammenfassend ergeben sich somit folgende Bewirtschaftungskosten:

Zusammenfassung Bewirtschaftungskost.	RoE in €	% v. RoE	€/Jahr
Verwaltungskosten	20.414,31	2,39%	487,00
Instandhaltungskosten	20.414,31	10,59%	2.161,50
Mietausfallwagnis	20.414,31	2,00%	408,29
Bewirtschaftungskosten insgesamt	20.414,31	14,97%	3.056,79

8.2.2 Ermittlung des Reinertrags

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

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

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	Betrag €
Jahresrohertrag	20.414,31
Abzgl. Bewirtschaftungskosten	3.056,79
Reinertrag (RE)	17.357,52

8.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

8.3.1 Liegenschaftszinssatz / Bodenwertverzinsung

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die Renditeerwartung, die ein Kapitalanleger unter Berücksichtigung des objektspezifischen Risikoprofils und der Marktverhältnisse für eine Investition in eine Immobilie ansetzt. Er bildet damit das Verhältnis zwischen nachhaltig erzielbarem Reinertrag und dem hierfür aufzuwendenden Kapital ab und stellt eine zentrale Größe zur Kapitalisierung der Erträge im Ertragswertverfahren dar.

Für das Bewertungsobjekt liegen durch den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg im Breisgau örtlich abgeleitete Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt Wohneigentum vor, sodass die Wertermittlung insoweit modellkonform unter Anwendung der im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten Parameter erfolgt.

Liegenschaftszinssatz (%)				Merkmale der ausgewerteten Kauffälle					
	Anzahl	MW	SD	Ø WFL (m²)	SD	Ø VM (€/m²)	SD	Ø RND (Jahre)	SD
WET WV SoTH	645	0,7	1,1	68	30	11,25	1,94	41	13

Abbildung 23: Abgeleitete Parameter des Liegenschaftszinses für Wohn- und Teileigentum ohne Hochdorf und Tuniberggemeinden

Für Wohneigentum in der Stadt Freiburg ohne Tuniberggemarkungen und Hochdorf wurde bei 645 ausgewerteten Kauffällen ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 0,7 % abgeleitet; die Stichprobe weist eine durchschnittliche Wohnfläche von 68 m², eine ortsübliche Vergleichsmiete von 11,25 €/m² sowie eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 41 Jahren auf. Als Rohertrag wurde dabei die ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel 2023/2024 angesetzt.

Das Bewertungsobjekt weicht hiervon deutlich ab. Die zu bewertende Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 142,59 m² und ist damit mehr als doppelt so groß wie die durchschnittliche Wohnfläche der Ableitungsstichprobe. Zudem handelt es sich um eine Maisonettewohnung über Erdgeschoss und Obergeschoss. Große Eigentumswohnungen dieser Art sprechen regelmäßig einen engeren Käufer- bzw. Mieterkreis an als durchschnittlich große Wohnungen und können deshalb eine eingeschränkere Marktgängigkeit aufweisen.

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz von 2,2 % liegt zwar oberhalb des veröffentlichten Mittelwerts und auch oberhalb des Bereichs von Mittelwert zuzüglich einfacher Standardabweichung. Er bewegt sich jedoch noch innerhalb eines erweiterten Streubereichs und wird vorliegend durch die deutliche Abweichung des

Bewertungsobjekts von den durchschnittlichen Modellparametern, insbesondere der erheblich größeren Wohnfläche sachverständig begründet. Die höhere Restnutzungsdauer ist hierbei nicht als eigenständiger Risikozuschlag zu verstehen, sondern verdeutlicht lediglich, dass das Bewertungsobjekt insgesamt nicht dem Durchschnittsobjekt der Liegenschaftszinsableitung entspricht.

Aus dem angesetzten Liegenschaftszinssatz und dem anteiligen Bodenwert ergibt sich im Anschluss die Bodenwertverzinsung. Für die Bodenwertverzinsung im Ertragswertverfahren wird aus Gründen der Modellkonformität nicht der Bodenrichtwert zum 01.01.2025, sondern der dem Freiburger Liegenschaftszinsmodell zugrunde liegende beitrags- und abgabenfreie Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 angesetzt.

GFZ-Anpassung gem. Anlage 11 WertR 2006	GFZ/URF	URK/URF	€/m ²
Bodenrichtwert (BRW)			1.100,00
Realisierte GFZ und URKre	1,15	1,07	
Vergleichs-GFZ und URKri	0,90	0,95	
Umrechnungsfaktor (URF = URKre ÷ URKri)		1,13	
GFZ-Anpassung des Bodenwertes	URF	BRW	
GFZ-angepasster Bodenwert (URF x BRW)	1,13	1.100,00	1243,00
GFZ-angepasster Bodenwert (URF x BRW) rd.			1240,00

Berechnung Objektspezifischer Bodenwert	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Mehrfamilienhausgrundstück	1.176,00	1.240,00	1.458.240,00
Eigentumswohnung (MEA) 1.228/10.000	142,59		
Objektspezifischer Bodenwert			179.071,87
Objektspezifischer Bodenwert rd.			179.000,00

Der verbleibende Gebäudereinertrag wird sodann über den Vervielfältiger in Abhängigkeit von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz kapitalisiert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden hiervon getrennt behandelt und nicht über den Liegenschaftszinssatz doppelt berücksichtigt.

Ermittlung der Bodenwertverzinsung	Bodenwert	LSZ in %	
Abzgl. Bodenwertverzinsung der beb. Teilfläche	179.071,87	2,20	3.939,58
Jährlicher Gebäudeertragsanteil (GEA)			13.417,94

8.3.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Mehrfamilienhäuser wird gemäß ImmoWertV, Teil 5, Anlage 1, mit 80 Jahren angesetzt. Dieser Zeitraum beschreibt die übliche Lebensdauer eines Gebäudes unter normalen Nutzungs- und Erhaltungsbedingungen und bildet den Ausgangspunkt für die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Für die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes sind neben dem ursprünglichen Baujahr insbesondere durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Maßgeblich sind hierbei nach der üblichen gutachterlichen Praxis insbesondere Maßnahmen der letzten rund 30 Jahre, soweit diese zu einer nachhaltigen Verbesserung der baulichen Substanz oder der technischen Ausstattung geführt haben.

Im vorliegenden Fall konnten innerhalb des maßgeblichen Betrachtungszeitraums im Wesentlichen keine Modernisierungsmaßnahmen bzw. modernisierungsrelevanten Erneuerungen berücksichtigt werden. Weiterhin sind auch keine Modernisierungen oder Umbauarbeiten am Objekt bekannt.

Bauliche Anlage	bew. Bj.	GND (Jahre)	Alter (Jahre)	RND (Jahre)
Eigentumswohnung	2005	80	21	59

8.4 Bestimmung des Ertragswerts

8.4.1 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Das folgende Kalkulationsschema dient der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Bewertungsobjekts Hirschenhofweg 4 in Freiburg-Ebnet. Grundlage der Berechnung ist das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß den Vorgaben des §27ff ImmoWertV.

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

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

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts			Betrag €
Jahresrohertrag			20.414,31
Abzgl. Bewirtschaftungskosten			3.056,79
Reinertrag (RE)			17.357,52
Ermittlung der Bodenwertverzinsung	Bodenwert	LSZ in %	
Abzgl. Bodenwertverzinsung der beb. Teilfläche	179.071,87	2,20	3.939,58
Jährlicher Gebäudeertragsanteil (GEA)			13.417,94
Kapitalisierung des jährl. Gebäudeertragsant.	GEA	RBF	
Gebäudewert	13.417,94	32,8660	440.994,02
Zzgl. Bodenwert			179.071,87
Vorläufiger Ertragswert			620.065,89
Vorläufiger Ertragswert rd.			620.000,00

Der Rentenbarwertfaktor, auch Vervielfältiger genannt, stellt den Kapitalisierungsfaktor dar, mit dem der Reinertrag über die Restnutzungsdauer (59 Jahren) des Objekts abgezinst wird. Er ergibt sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer und beschreibt den Barwert der zukünftigen Einnahmen, die das Objekt während seiner verbleibenden Nutzungszeit erwirtschaftet.

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

Im weiteren Verlauf der Berechnung erfolgt kein zusätzlicher Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG).

8.4.2 Ermittlung des Ertragswerts

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt auf Grundlage der nachhaltig erzielbaren Erträge und der angesetzten Bewirtschaftungskosten nach den Vorgaben der ImmoWertV. Der jährliche Rohertrag umfasst neben der Wohnraummiete auch die angesetzte Stellplatzmiete, sodass diese Ertragskomponente bereits im Rohertrag vollständig enthalten ist. Der Reinertrag wird unter Ansatz des abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes in Gebäudereinertrag und Bodenwertverzinsung aufgeteilt und anschließend kapitalisiert. Die unter Kapitel 7.2.3 dargestellten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden im Anschluss gesondert als wertbeeinflussende

Korrektur berücksichtigt und sind daher im nachfolgenden Rechenschema entsprechend abgesetzt.

Ermittlung des Ertragswerts	Betrag €
Vorläufiger Ertragswert	620.065,89
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00
Ertragswert Eigentumswohnung	620.065,89
Ertragswert Eigentumswohnung rd.	620.000,00

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

620.000,00 €.

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

9. Verkehrswert

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

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

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

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

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

9.1 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts Hirschenhofweg 4 in Freiburg-Ebnet wird aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet.

Der Vergleichswert der zu bewertenden Eigentumswohnung wurde mit rd. 540.000 € ermittelt. Der ergänzend herangezogene Ertragswert beträgt rd. 620.000 € und liegt damit um rd. 80.000 € bzw. knapp 15 % über dem Vergleichswert.

Die Abweichung ist insbesondere auf die unterschiedlichen Verfahrensansätze zurückzuführen. Während das Vergleichswertverfahren unmittelbar auf tatsächlich gezahlten Kaufpreisen vergleichbarer Eigentumswohnungen beruht, reagiert das Ertragswertverfahren stärker auf modellhafte Eingangsgrößen wie Mietansatz, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz. Bei Wohnungseigentum ist regelmäßig das Vergleichswertverfahren marktprägender, da Erwerber ihre Kaufentscheidung

überwiegend an vergleichbaren Kaufpreisen und weniger an einer reinen Renditebetrachtung ausrichten.

Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung verbleibt ein Unsicherheitsfaktor hinsichtlich des tatsächlichen Zustands des Sondereigentums. Verdeckte Mängel, Instandhaltungsrückstände oder ein überdurchschnittlicher Erneuerungsbedarf können daher nicht ausgeschlossen werden. Zur Berücksichtigung dieses verbleibenden Risikos wird auf den vorrangig herangezogenen Vergleichswert ein Risikoabschlag von 15 % vorgenommen.

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

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert	Betrag €
Vergleichswert Eigentumswohnung	540.000,00
Abzgl. Risikoabschlag 15%	81.000,00
Verkehrswert Eigentumswohnung	459.000,00
Verkehrswert Eigentumswohnung rd.	460.000,00

Aufgrund der Marktnähe anhand von tatsächlich stattgefundenen Käufen, wird der Vergleichswert als entscheidungsrelevant angesehen und bildet die Basis für die Ableitung des Verkehrswerts, der wie folgt festgesetzt wird:

460.000,00 €.

(vier-hundert- sechzig-tausend-Euro)

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

Elzach, den 28.05.2026

Marcel Koslowski

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

Ergänzende Anlagen

Fotodokumentation mit Bildunterschriften



Abbildung 24: Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses



Abbildung 25: Einfahrt Tiefgarage



Abbildung 26: Gartenansicht mit Blick auf hinteren Gebäudeteil



Abbildung 27: Seitenansicht hinterer Gebäudeteil



Abbildung 28: Grünfläche vor Eingangsbereich



Abbildung 29: Vorderansicht Bewertungsobjekt



Abbildung 30: Vorder- und Seitenansicht hinterer Gebäudeteil



Abbildung 31: Seiten- und Rückansicht hinterer Gebäudeteil