

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!**



Abb. 1 Bewertungsobjekt (Reihenmittelhaus), Vorderansicht

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

GEM. § 194 BAUGB BETREFFEND FOLGENDEN GRUNDSTÜCKS

Amtsgerichtsbezirk		Gemeinde		Grundbuch von	
Emmendingen		Freiburg		Freiburg	
Blatt Nr.	FSt. Nr.	m ²	Bezeichnung / Lage		
72019	293112/37	122	Erbbaurecht an Geb.- u. Freifl. / Bugginger Straße		
72039	293112/32	9	Erbbaurecht an Geb.- u. Freifl. / Heitersheimer Weg		
Bemerkung zu Blatt 72019		Bebaut mit einem Reihenmittelhaus, WF 103 m ² , Bj. 2003			
Bemerkung zu Blatt 72039		Bebaut mit einem Holzschopf			
Auftraggeber Aktenzeichen		Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht - 791 K 51/24			
Stichtag der Wertermittlung		12.12.2024	Ausfertigung Nr.		1 von 3
Verfasser		Dr. Christian B. Steinkamp , öbuv Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke Todtnauer Straße 4a, 79115 Freiburg/Breisgau			

1 VORBEMERKUNG

Dieses Gutachten hat	57	Seiten einschließlich aller Anlagen.
Ausgefertigt werden	3	Exemplare, davon ein Exemplar ungebunden.

Bedingungen der Wertermittlung

Sofern sich keine abweichenden Angaben in dem vorliegenden Gutachten finden, gilt Folgendes:

Dieses Gutachten basiert auf Unterlagen sowie schriftlichen und mündlichen Auskünften der direkt und indirekt Beteiligten sowie von Behörden. Die uneingeschränkte Richtigkeit dieser Informationen am Wertermittlungstichtag wird unterstellt. Die übermittelten Daten wurden nicht geprüft; eine Haftung für ihre Richtigkeit wird nicht übernommen.

Es werden normale Baugrund-, Boden- und Erschließungsverhältnisse unterstellt. Geologische Abweichungen vom Normalzustand werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Soweit nicht anders erwähnt, wird ungeprüft vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen geltendem Recht entsprechen. Es wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizungs-, Wasser-, Elektroanlagen usw.) vorgenommen.

Eine fachliche und technische Untersuchung bezüglich Baumängel und Schäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass keine Baustoffe verwendet wurden, die bei Bewohnern gesundheitliche Schäden hervorrufen, oder, im Falle eines Abrisses der baulichen Anlagen, zu erhöhten Kosten bei der Durchführung der Abbrucharbeiten und des Deponierens des Materials führen können.

Datenschutz und Urheberrecht

Das Recht, in Gerichtsgutachten Karten, Pläne und Darstellungen von Dritten auch ohne deren besondere Erlaubnis aufzunehmen, folgt aus § 45 UrhG, Abs. 1-3.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und die Personen bestimmt, für deren Zweck es erstellt worden ist. Dritten ist eine Verwendung, auch im Wege der Abtretung, untersagt. Das Gutachten darf ohne Einwilligung des Sachverständigen nicht getrennt und nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Das Gutachten enthält Angaben, die dem Datenschutz unterliegen. Dieses Gutachten darf nicht für gleiche oder ähnliche Objekte genutzt werden. Eine Vervielfältigung für den externen Gebrauch ist nicht gestattet.

1.1 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

BODENWERT			m ²	
Bodenrichtwert per 01.01.2023			1	1.000 €
Bodenwert, individuell am Stichtag			1	1.250 €
Bodenwert	Fl.St. Nr.	28313/37	122	152.500 €
Bodenwert	Fl.St. Nr.	28313/32	9	11.250 €
FIST.Nr. 28312/37 (Wohnhaus)			€/m ²	
Wohn- und Nutzfläche, qm			1	103
Gesamtnutzungsdauer, Jahre			100%	80
Baualter, Jahre (fiktiv)			-26%	-21
Restnutzungsdauer, Jahre			74%	59
Herstellungskosten am Stichtag			4.400 €	453.229 €
Alterswertminderung			-26%	-1.144 €
Gebäudezeitwert			3.256 €	335.389 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts			90 €	9.265 €
Grundstückssachwert, vorläufig			3.346 €	344.654 €
Marktanpassung			30%	1.004 €
Grundstückssachwert, marktangepasst			4.350 €	448.050 €
Verfahrenswert, vorläufig			4.350 €	448.050 €
Wertbeeinflussende Besonderheiten			-330 €	-34.000 €
Verfahrenswert			4.020 €	414.050 €
Verkehrswert ZVG § 74a (5). ohne Abt. II, rund			4.019 €	414.000 €
Belastungen gem. Abt. II Grundbuch u. Baulaster			607 €	62.516 €
FIST. Nr. 28312/32 (Schopf)				
Gebäudezeitwert, geschätzt				2.000 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts				503 €
Grundstückssachwert, vorläufig				2.503 €
Marktanpassung				0 €
Grundstückssachwert, marktangepasst				2.503 €
Verfahrenswert, vorläufig				2.503 €
Wertbeeinflussende Besonderheiten				0 €
Verfahrenswert				2.503 €
Verkehrswert ZVG § 74a (5). ohne Abt. II, rund				2.500 €
Belastungen gem. Abt. II Grundbuch u. Baulasten				4.792 €

Abb. 2 Zusammenfassung der Ergebnisse

1.2 ANTWORTEN ZU DEN GESTELLTEN BEWEISFRAGEN

Flurstück Nr.		28312/37	28312/32
Bauliche Anlagen		Wohnhaus	Schopf
Verkehrswert ZVG	rund	417.000 €	2.503 € €
Abt. II Erbbauzins	Barwert d. Zinsen	62.516 €	4.792 €
Abt. II Grunddienstbarkeiten	Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Grundstücks zur Baureife wurden Grunddienstbarkeiten eingetragen. Diese Belastungen wurden nicht bewertet, da die Baureife des Grundstücks Voraussetzung für seine Bebauung ist.		
Zubehör	Es wurde kein Zubehör festgestellt.		
Wohnlage	Einfache Wohnlage, dichte Bebauung		
Geschäftslage	Nein		
Gewerbelage	Nein		
Bauauflagen	Keine bekannt		
Hausschwammverdacht	Nein		
Baulasten	Nicht bekannt		
Auflagen	Vgl. Erbbauvertrag		
Altlasten	Keine		
Denkmalschutz	Nein		
Erschließungsbeiträge	Bezahlt		
Energieausweis	Wärmebedarfsausweis nach § 12 Wärmeschutzverordnung vom 05.12.2001; Nachweis: Niedrigenergiehaus		
Mietverträge	Keine		
Kfz-Stellplatz	<p>Es besteht ferner 1/22 Miteigentum (ein Stellplatz im Freien) an FlSt. Nr. 28312/9 (Parkplatz).</p> <p>Der Stellplatz war nicht Gegenstand dieser Bewertung.</p>		

1.3 INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung.....	2
1.1	Zusammenfassung der Ergebnisse	3
1.2	Antworten zu den gestellten Beweisfragen	4
1.3	Inhaltsverzeichnis	5
1.4	Abbildungsverzeichnis.....	6
1.5	Verwendete Rechtsgrundlagen, Literatur- und Quellenangaben.....	7
2	Allgemeine Angaben	8
2.1	Auftrag, Bewertungsanlass und Wertermittlungsstichtag.....	8
2.2	Unterlagen, Auskünfte und Ortstermin	8
3	Lage des Bewertungsobjekts.....	10
3.1	Großräumige Lage	10
3.2	Lage des Objekts in Freiburg, Stadtteil Weingarten.....	10
3.3	Anbindung an Straßen und Verkehrsmittel.....	12
4	Die Objekteigenschaften	13
4.1	Das Grundstück	13
4.2	Die baulichen Anlagen.....	15
4.3	Bauzahlen	17
4.4	Die rechtlichen Eigenschaften.....	17
5	Wertermittlung	18
5.1	Bewertungsmethoden.....	18
5.2	Gewählte Bewertungsmethode	19
5.3	Bodenwert.....	19
5.4	Sachwert.....	22
6	Verkehrswertermittlung.....	28
6.1	Immobilienmarkt - Kaufwerte 2023: Reihenmittelhäuser	28
6.2	Beurteilung der ermittelten Werte	28
6.3	Vorläufiger Verfahrenswert	29
6.4	Wertrelevante Besonderheiten (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).....	29
6.5	Verfahrenswert bei Volleigentum	29
7	Bewertung des Erbbaurechts	30
7.1	Verfahren.....	30
7.2	Bodenwertanteil des Erbbaurechts.....	30
7.3	Sachwert des Erbbaurechts FlSt. Nr. 28312/37.....	31
7.4	Sachwert des Erbbaurechts FlSt. Nr. 28312/32.....	31
7.5	Marktanpassung des Erbbaurechts.....	31
7.6	Verfahrenswert, vorläufig	31
7.7	Wertrelevante Besonderheiten gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	31
7.8	Verfahrenswert	32
8	Verkehrswert nach § 74a (5) ZVG.....	32
9	Abt. II - Barwert künftiger Erbbauzinszahlungen	32
10	Datum und Unterschrift	32
11	Anlagen.....	33
11.1	Hinweise zum Datenschutz	33
11.2	Bauzahlen	34
11.3	Bauzeichnungen	38
11.4	Fotos.....	41

1.4 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Bewertungsobjekt (Reihenmittelhaus) , Vorderansicht	1
Abb. 2 Zusammenfassung der Ergebnisse	3
Abb. 3 Lage des Objekts in Freiburg, Stadtteil Weingarten	10
Abb. 4 Lage des Objekts im Stadtteil	11
Abb. 5 Flurstücksübersicht, Lage des Objekts.....	11
Abb. 6 Liniennetz der VAG-Freiburg; Lage des Objekts (Kreis).....	12
Abb. 7 Übersicht und Lage FlSt. Nr. 28312/37 und 28312/32 (Pfeil).....	13
Abb. 8 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1	23
Abb. 9 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2	24
Abb. 10 Berechnung der Normalherstellungskosten.....	25
Abb. 11 Berechnung des Sachwertes (Modell GAA FR) - FlSt. Nr. 28312/37	27
Abb. 12 Kaufpreise 2023 Freiburg: Reihenmittelhäuser.....	28
Abb. 13 Bodenwertanteil des Erbbaurechts	30
Abb. 14 Berechnung des Sachwertes (Erbbaurecht)	31
Abb. 15 Barwert künftiger Erbbauzinszahlungen	32
Abb. 16 Zusammenstellung Wohn- und Nutzfläche	34
Abb. 17 Bruttogrundfläche	35
Abb. 18 Wohnfläche.....	36
Abb. 19 Nutzfläche	37
Abb. 20 Grundriss Keller- und Erdgeschoss, Schnitt	38
Abb. 21 Grundriss Ober- und Dachgeschoss, Schnitt.....	39
Abb. 22 Gebäudeansichten	40
Abb. 23 Zugang zum Bewertungsobjekt	41
Abb. 24 Zugang zum Bewertungsobjekt	41
Abb. 25 Bewertungsobjekt FlSt. Nr. 26312/37 Wohnhaus, Hauseingang	42
Abb. 26 Bewertungsobjekt FlSt. Nr. 26312/32 Schopf (blaue Fassade)	42
Abb. 27 Wohnhaus Erdgeschoss: Flur	43
Abb. 28 Wohnhaus Erdgeschoss: Separates WC	43
Abb. 29 Wohnhaus Erdgeschoss: Flur, Treppe ins Obergeschoss.....	44
Abb. 30 Wohnhaus Erdgeschoss: Wohnzimmer	44
Abb. 31 Wohnhaus Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Kaminofen	45
Abb. 32 Wohnhaus Erdgeschoss: Essbereich und Küche	45
Abb. 33 Wohnhaus Erdgeschoss: Essbereich und Küche.....	46
Abb. 34 Wohnhaus Erdgeschoss: Terrasse	46
Abb. 35 Wohnhaus Erdgeschoss: Terrasse	47
Abb. 36 Wohnhaus Erdgeschoss: Terrasse, Überdeckung teilweise schadhaft	47
Abb. 37 Wohnhaus Kellergeschoss: Flur	48
Abb. 38 Wohnhaus Kellergeschoss: Keller	48
Abb. 39 Wohnhaus Kellergeschoss: Keller	49
Abb. 40 Wohnhaus Kellergeschoss: Keller	49
Abb. 41 Wohnhaus Obergeschoss: Flur	50
Abb. 42 Wohnhaus Obergeschoss: Zimmer	50
Abb. 43 Wohnhaus Obergeschoss: Fensterausstattung	51
Abb. 44 Wohnhaus Obergeschoss: Fensterausstattung	51
Abb. 45 Wohnhaus Obergeschoss: Flur, beschädigte Tür	52
Abb. 46 Wohnhaus Obergeschoss: Zimmer	52
Abb. 47 Wohnhaus Obergeschoss: Zimmer	53
Abb. 48 Wohnhaus Obergeschoss: Bad	53

Abb. 49 Wohnhaus Obergeschoss: Bad	54
Abb. 50 Wohnhaus Obergeschoss: Bad	54
Abb. 51 Wohnhaus Obergeschoss: Zimmer.....	55
Abb. 52 Wohnhaus Obergeschoss: Zimmer.....	55
Abb. 53 Wohnhaus Obergeschoss: Treppe ins Dachgeschoss (Provisorium).....	56
Abb. 54 Wohnhaus Dachgeschoss: Zimmer, teilweise ausgebaut	56
Abb. 55 Wohnhaus Dachgeschoss: Zimmer, teilweise ausgebaut	57
Abb. 56 Wohnhaus Dachgeschoss: Zimmer, teilweise ausgebaut	57

1.5 VERWENDETE RECHTSGRUNDLAGEN, LITERATUR- UND QUELLENANGABEN

Gering, Tina, Mürle, Michael und Hintz, André. 2009. *Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren für EFH/ZFH in den Modellen WertR 2006 und Sprengnetter/Strotkamp*. Karlsruhe : Geodätisches Institut der Universität Karlsruhe, 2009. Diplomarbeit.

ImmoWertV. 2021. *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021,2805)*. Berlin : Bundesanzeiger, 2021.

Kleiber, Wolfgang. 2024. *Fachinformationen - GUG SV-Kalender 2025*. Hürth : Werner Verlag / Wolters Kluwer, 2024.

—, **2023.** *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage*. Köln : Regivis, 2023.

RV Südlicher Oberrhein. 1995/2016. *Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F.d. Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016*. Freiburg : Regionalverband Südlicher Oberrhein, 1995/2016.

Seitz, Wolfgang (Hrsg.). 2025. *GUG 2025 - Sachverständigenkalender und Datenbuch*. Hürth : Wolters-Kluwer, 2025.

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 AUFTRAG, BEWERTUNGSANLASS UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Auftraggeber	Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht	
Aktenzeichen	791 K 51/24	
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes	
Bewertungsanlaß	Teilungsversteigerungsverfahren	
Beschluss vom	31.10.2024	
Schreiben vom	04.11.2024	
Eingang am	06.11.2024	
Bewertungsstichtag	12.12.2024	Tag der Wertermittlung
Qualitätsstichtag	12.12.2024	Tag der Ortsbesichtigung

2.2 UNTERLAGEN, AUSKÜNFTE UND ORTSTERMIN

2.2.1 Von der Antragsgegnerin vorgelegte Unterlagen

Einigung über Übergang	Öffentliche Urkunde 3 UR 2041/2003 Notariat 3 Freiburg über den Übergang von Erbbaurechten und Miteigentumsanteilen vom 15.12.2003
Grundsschuldbestellung	Öffentliche Urkunde 3 UR 1597/2002 Notariat 3 Freiburg über die Grundsschuldbestellung mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung vom 31.07.2002
Kaufvertrag	Öffentliche Urkunde 3 UR 1250/2002 Notariat 3 Freiburg über Kaufvertrag vom 01.07.2002
Baubeschreibung	Öffentliche Urkunde 3 UR 775/2002 Notariat 3 Freiburg über eine Baubeschreibung vom 15.04.2002
Bauzeichnungen	Grundrisse, Ansichten und Schnitte vom 21.03.2002 mit Maßangaben
Erbbaurechtsvertrag	Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Freiburg und der Freiburger Stadtbau GmbH vom 10.04.2002
Kurzugutachten	Kurzugutachten über den Schätzwert - Erbbaurecht / Reihenmittelhaus -, SV Lieselotte Geiger vom 07.12.2023
Elektroinstallation	Plan und Legende der Elektroinstallation vom 18.04.2002
Lageplan	Haus und Remise vom 21.03.2002
Lageplan	Stellplätze vom 26.02.2002
Wärmebedarfsausweis	Wärmebedarfsausweis nach § 12 Wärmeschutzverord-

	nung vom 05.12.2001
Erbbauzins Wohnhaus	Neuberechnung des Erbbauzinses für FSt. Nr. 28412/37 zum 01.04.2020 gem. Schreiben vom 26.05.2021
Erbbauzins Schopf	Neuberechnung des Erbbauzinses für FSt. Nr. 28412/32 zum 01.04.2020 gem. Schreiben vom 26.05.2021
Erbbauzins Stellplatz	Neuberechnung des Erbbauzinses für FSt. Nr. 28412/9 zum 01.04.2020 gem. Schreiben vom 26.05.2021

2.2.2 Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte

Auskunft erteilte	Beratungszentrum Bauen - Baurechtsamt - Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg (Altbau) Tel.: +49 761/201-4390; Fax: +49761/201-4399 E-Mail: bzbe@stadt.freiburg.de
Baulasten	Baulasten wurden nicht mitgeteilt.
Altlasten	Es sind keine Altlasten bekannt.
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz.
Erschließungsbeiträge	Die Beiträge sind abgerechnet und bezahlt..
Auskunft erteilte	Baurechtsamt - Fachbereich Akteneinsichten Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg im Breisgau Frau [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Bauakte Wohnhaus	Digitale Bauakte. BV Errichtung von 6 Reihenhäusern vom 14.12.2001; Heitersheimer Weg 20-30, Freiburg, FSt. Nr. 28312/13
Bauakte Stellplatz	Digitale Bauakte. BV Errichtung einer Stellplatzanlage mit 22 Stellplätzen vom 14.12.2001; Freiburg, Heitersheimer Weg, FSt. Nr. 28312/9
Onlinedaten	Quelle: https://geoportal.freiburg.de/freigis/
Geoportal Freiburg	Bodenrichtwerte, Lageklassen, Umwelt

2.2.3 Ortstermin

Datum und Uhrzeit	12.12.2024, 14.00 Uhr
Teilnehmer	1. Frau (Antragsgegnerin) 2. Frau (Steuerberaterin) 3. Herr Dr. Christian Steinkamp (Sachverständiger)
Besichtigung	Das Objekt wurde von innen und außen besichtigt.
Lichtbilder	Fotos dürfen in das Gutachten aufgenommen werden.

3 LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS

3.1 GROßRÄUMIGE LAGE

Freiburg liegt im Südwesten Baden-Württembergs. Die nächstgelegenen Großstädte sind: Mülhausen (F) im Elsass, etwa 46 Km südwestlich, Basel (CH), etwa 51 Km südlich, Straßburg (F), etwa 66 Km nördlich, Zürich (CH), etwa 85 Km südöstlich, Karlsruhe, etwa 120 Km nördlich sowie Stuttgart, etwa 133 Km nordöstlich von Freiburg.

3.1.1 Einwohnerentwicklung, Ausländeranteil, Arbeitslose

Die Zahl der Einwohner hat von 2013 (220.286) bis 2023 (237.244) um 7,7 %, zugenommen. Der Ausländeranteil beträgt 44.913 (18,9 %), die Arbeitslosenquote 5,5 %.

3.1.2 Zentralität, Infrastruktur und Versorgung

Die aktuelle und angestrebte Qualität und der Umfang der Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen, Gütern und Dienstleistungen ergeben sich aus der von der Landesplanung abgeleiteten Regionalplanung. Die Zentralen Orte sichern die überörtliche Versorgung der Bevölkerung mit denjenigen Gütern und Dienstleistungen, die nicht an jedem Wohnort angeboten werden können. Dabei soll ein Zentraler Ort für die in seinem Umland wohnende Bevölkerung öffentliche und private Versorgungsangebote der jeweiligen Versorgungsstufe in größtmöglicher Vielfalt bereitstellen. Entsprechend der Art und Qualität der jeweils angebotenen Güter und Dienstleistungen und der Häufigkeit der Nachfrage werden unterschieden: Klein-, Unter-, Mittel- und Oberzentren. Orte ohne eine zentralörtliche Funktion sind die Siedlungsbereiche und die Gemeinden mit Eigenentwicklung (RV Südlicher Oberrhein, 1995).

Freiburg ist in der Region Südlicher Oberrhein als **Oberzentrum** ausgewiesen.

3.2 LAGE DES OBJEKTS IN FREIBURG, STADTTEIL WEINGARTEN

Quelle: www.freigis.de

Abb. 3 Lage des Objekts in Freiburg, Stadtteil Weingarten

3.2.1 Lage im Stadtteil

Quelle: www.freigis.de

Abb. 4 Lage des Objekts im Stadtteil

3.2.2 Flurstücksübersicht

Quelle: www.freigis.de

Abb. 5 Flurstücksübersicht, Lage des Objekts

3.3 ANBINDUNG AN STRAßEN UND VERKEHRSMITTEL



Quelle: www.vag-freiburg.de

Abb. 6 Liniennetz der VAG-Freiburg; Lage des Objekts (Kreis)

Öffentlicher-Personen-Nah-Verkehr (ÖPNV): Die Stadt Freiburg und die benachbarten Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald betreiben gemeinsam den **Regionalen Verkehrsverbund Freiburg (RVF)**, ein Gebiet mit einheitlichem Angebot und Tarifstruktur.

Für Freiburg gewährleistet der **städtische Verkehrsbetrieb Freiburg (VAG)** den ÖPNV.

Die **nächste Haltestelle** zum Bewertungsobjekt ist die **Bugginger-Straße**, ca. 10 Fußmin.

Ab dort Anschluss an die **Stadtbahn Linie 3** (Kurs: Vauban- Hauptbahnhof - Haid). Die Fahrt bis zum Hbf. dauert ca. 9 Min. Die Bahn verkehrt ca. im 8 - 10 Min.-Takt.

Züge des **Regional- und Fernverkehrs** verkehren ab **Freiburg-Hauptbahnhof**.

Straßenverkehrsnetz:

Autobahn: Anschluss Nr. 62 Freiburg-Mitte an die **A 5** (Hattenbacher Dreieck - Weil am Rhein), ca. 5 km

Bundesstraße: Anschluss an die **B 3** (Weil am Rhein - Hamburg) und **B 31** (Breisach - Lindau), Autobahnzubringer, Anschluss FR-Betzenhausen, ca. 2 km

Flugplatz. Nächster Flugplatz ist **Freiburg** (ca. 7 km).

Flughäfen. Nächster Flughafen ist der **Euro-Airport Basel** (ca. 70 km).

Schiffsverkehr. Nächster Binnenhafen ist **Breisach am Rhein** (ca. 28 km).

4 DIE OBJEKTEIGENSCHAFTEN

4.1 DAS GRUNDSTÜCK

4.1.1 Übersicht und Lage FlSt. Nr. 28312/37 und 28312/32

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



Quelle: www.Freigis.de©

Abb. 7 Übersicht und Lage FlSt. Nr. 28312/37 und 28312/32 (Pfeil)

4.1.2 Lage im Stadtteil

Lage im Ort	Gemäß Mietspiegel: Einfache Wohnlage , dichte Bebauung, Lage ca. 3,5 km Luftlinie westlich des Stadtzentrums (Hbf.)
Einkaufen/Versorgung	Elementare Grundversorgung in 500 - 1.500 m
ÖPNV Nächste Haltestelle:	Bugginger Straße, Stadtbahn-Linie Nr. 3 (VAG) , ca. 600 m, ca. 9 Fußmin.. Fahrtakt ca. 9 Min.

4.1.3 Direkte Nachbarschaft von FIST. Nr. 28312/37 (Wohnhaus)

Richtung	FIST. Nr.	Kategorie/Nutzung
Norden	28312/6	Verkehrsfläche, Heitersheimer Weg
Osten	28312/38	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Süden	28312/44	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Westen	28312/13	Gebäude- und Freifläche, Wohnen

4.1.4 Tatsächliche Merkmale der Grundstücke

Flurstück Nr.	28312/37 (Wohnhaus)	28312/32 (Schopf)
Größe, ca. m ²	122	9
Breite, ca. m	1,5 - 5,96	4,5
Tiefe, ca. m	19 - 22	2
Form	Rechteck	Rechteck
Zuschnitt	Gleichmäßig	Gleichmäßig
Straßenfront	5,96	4,5
Oberfläche	Eben	Eben

4.1.5 Erschließung FIST. Nr. 28312/37

Zufahrt/Zugang über	Heitersheimer Weg (öffentliche Straße) angrenzend
Nächste Ortsstraße/n	Heitersheimer Weg (öffentliche Straße) angrenzend
Versorgung	Strom, Wasser, Fernwärme
Entsorgung	Abwasser
Nutzung, aktuelle	Wohnen

4.1.6 Pkw-Abstellplätze

Auf dem Grundstück	1 Platz im Freien auf FIST. Nr. 28312/9 (Anteil 1/22) Der Stellplatz ist nicht Gegenstand dieser Bewertung.
--------------------	---

4.2 DIE BAULICHEN ANLAGEN

Bauliche Anlagen	Reihenmittelhaus
Baujahr	ca. 2003
Geschossebenen	KG, EG, OG und DG
Vollgeschosse	EG, OG

4.2.1 Rohbau

Fundamente	Plattengründung (Stahlbeton)
Tragkonstruktion	UG - OG: Massivbauweise, Mauerwerk und Stahlbeton DG: Holzrahmenkonstruktion
Außenwände	UG - OG: Massivbauweise, Mauerwerk und Stahlbeton DG: Holzrahmenkonstruktion
Trennwände	Mauerwerk, Leichtbauwände
Dach	Holzdachstuhl
Dachform	Pulldach
Dachdeckung	Harte Bedachung
Treppen	Holz-Stahl-Konstruktion, Treppe ins DG provisorisch
Heizung	Fernwärme, Raumheizkörper mit Thermostat, Keine Heizung im Dachgeschoss
Fassade	Verputzt und gestrichen
Verwahrung	Zinkblech
Kellergeschoss	Voll unterkellert
Zustand	Instandhaltungsrückstand
Besondere Bauteile	Kaminofen im Wohnzimmer (Fabrikat Karga)

4.2.2 Ausbau

Eingangstür	Holzwerkstofftür, beidseitig lackiert, mit kleinem Fenster, Isolierverglasung, Metallbeschlag
Fenster/Fenstertüren	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, vorgesetzte Rollläden; doppelflügelige Fenstertüren zur Terrasse
Zimmertüren	Holzwerkstofftüren, glatt, beidseitig lackiert, Metallbeschlag, Holzzargen; Türen teilweise beschädigt

Bodenbeläge	Fliesen, großformatig, diagonal verlegt (Flur, Wohn- u. Esszimmer, Küche), polierte Fliesen (WC, Bad); Betonfliesen (Terrasse), Parkett (Flur OG), Bruchsteinplatten (Garten). Laminat (Dachgeschoss), Keller teilweise gefliest
Wandbeläge	Sanitärräume Fliesen (WC bis ca. 1,4 m, Bad im Nassbereich Fliesen zw. 1,4 m - 2 m), Rauputz und Raufaser, Dachgeschoss verputzt ohne Beläge
Deckenbeläge	Putz und Raufaser
Sanitärräume	EG: WC. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: Wandhängendes WC, Wasserkasten unter Putz, Handwaschtisch mit Einhebelmischer, Heizkörper OG: Bad: Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: 2 Waschtische, Einbauwanne, abgemauerte Dusche mit Glasabtrennung; generell Einhebelmischer; WC hängend montiert, Wasserkasten unter Putz, Heizkörper KG: Waschmaschinenanschluss. Trockneranschluss
Zustand	Baualtersgemäß, teilw. Instandhaltungsrückstand
Baumängel	Teilweise beschädigte Türblätter, provisorische Treppe ins Dachgeschoss nicht normgerecht und ohne Handlauf, Holzteile der Terrassenüberdachung teilweise beschädigt

Von immobilienportal.de bereitgestellt durch
Weitergabe an oad/Verkauf/16/57
Dritte ist unter 16/57

4.3 BAUZAHLN

4.3.1 Wohn- und Nutzfläche (WNF)

Wohnfläche	Inkl. Terrasse, 15 m ² zu 50 % angerechnet	103,11 m ²
Nutzfläche	Inkl. Kellerflur 2,94 m ²	95,70 m ²

4.3.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Kellergeschoss	5,96 x 9,66 =	57,57 m ²
Erdgeschoss	5,96 x 10,39 =	61,92 m ²
Obergeschoss	Wie EG =	61,92 m ²
Dachgeschoss	5,96 x 10,51 =	62,64 m ²
Summe		244,05 m ²

4.4 DIE RECHTLICHEN EIGENSCHAFTEN

Grundbuch Abt. II	Das Grundbuch wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.	
Baulasten	Keine	
Altlasten	Nein	
Denkmalschutz	Nein	
Erschließungsbeiträge	Abgerechnet und bezahlt	
Energieausweis	Wärmebedarfsausweis nach § 12 Wärmeschutzverordnung vom 05.12.2001 (Nachweis Niedrighausstandard)	
Erbbaurechtsvertrag	Beginn der Laufzeit:	01.08.2003
	Ende der Laufzeit:	31.12.2078
	Stichtag:	12.12.2024
	Restlaufzeit:	54 Jahre
Erbbauzins, jährlich	F1St. Nr. 28312/37 ab 01.04.2020	1.461 €
	F1St. Nr. 28312/32 ab 01.04.2020	112 €
Anpassung des Zinses	Alle drei Jahre	
Zahlweise der Zinsen	halbjährlich nachträglich	
Kfz-Stellplatz	Es besteht 1/22 Miteigentum (Stellplatz im Freien) an F1St. Nr. 28312/9 (Parkplatz). Dieser Stellplatz war nicht Gegenstand dieser Bewertung.	

5 WERTERMITTLUNG

5.1 BEWERTUNGSMETHODEN

Der Verkehrswert kann nach dem Vergleichswert, dem Ertragswert oder dem Sachwertverfahren oder mehrerer dieser Verfahren ermittelt werden. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren oder dem Bodenrichtwertverfahren hergeleitet. – Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Beim Ertragswertverfahren erfolgt dies durch die Verwendung von marktüblichen Erträgen und Aufwendungen und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes, beim Sachwertverfahren geschieht dies durch die Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor). Im Vergleichswertverfahren werden üblicherweise zeitnahe Preise verwendet, so dass eine unmittelbare Marktbezogenheit gegeben ist.

Im Einzelnen ist Folgendes üblich:

Vergleichswertverfahren nach §§ 24 ff (ImmoWertV, 2021)	Unbebaute Grundstücke werden nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Dabei sind für den Vergleich nur die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer eigenen Merkmale (§§ 3 bis 6 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise, können auch die Preise von Grundstücken aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.
Ertragswertverfahren nach §§ 27 ff (ImmoWertV, 2021)	Steht bei dem Bewertungsobjekt die Erwirtschaftung von Erträgen aus dem Grundstück im Vordergrund und wird die Immobilie nicht durch den Eigentümer selbst genutzt, so wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens beurteilt. Der Grundstücksertragswert muss auf marktüblichen Erträgen und Aufwendungen beruhen und mit dem objekt- und lagespezifischen Liegenschaftszinssatz kapitalisiert worden sein.
Sachwertverfahren nach §§ 35 ff (ImmoWertV, 2021)	Dominiert die Eigennutzung des Grundstücks, so wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Ergebnis des Sachwertverfahrens beurteilt. Dies ist insbesondere bei selbstgenutzten Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäuser) der Fall, wenn Ertragsgesichtspunkte des Eigentümers keine oder eine untergeordnete, Komfort und Image der Eigennutzung dagegen eine überwiegende Bedeutung haben.
Bodenrichtwertverfahren nach §§ 40 ff (ImmoWertV, 2021)	Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte benutzt werden. Diese sind aber nur dann geeignet, wenn sie nach den örtlichen Verhältnissen entsprechend und nach Lage, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Die obigen Verfahren führen zunächst nur zu einem vorläufigen Verfahrenswert eines standardisierten bzw. durchschnittlichen Bewertungsobjekts (Standardobjekt), denn dieser Wert lässt sich am ehesten mit den verfügbaren Marktdaten vergleichen und auf seine Angemessenheit hin prüfen.

Dagegen muss der (individuelle) Verkehrswert auch alle wertrelevanten Abweichungen des Bewertungsobjekts erfassen. Diese „objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ nach § 8 (3) ImmoWertV werden in dem Abschnitt 6.4, Seite 29, berücksichtigt.

5.2 **GEWÄHLTE BEWERTUNGSMETHODE**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus in Form eines Reihenmittelhauses.

Sofern geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist der Verkehrswert solcher Objekte vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Im vorliegenden Fall stand aber keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen zur Verfügung.

Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern dienen üblicherweise der privaten Wohnnutzung. Ihr Verkehrswert wird daher gewöhnlich nach dem Ergebnis des Sachwertverfahrens beurteilt.

Der Bodenwert wird nach dem Bodenrichtwertverfahren hergeleitet.

5.3 **BODENWERT**

Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken waren nicht verfügbar, sodass der individuelle Bodenwert nicht nach dem Vergleichswertverfahren hergeleitet werden kann.

Stattdessen wird dieser vom Bodenrichtwert (BRW) abgeleitet, der vom Gutachterausschuß der Gemeinde für ein bestimmtes Gebiet (Bodenrichtwertzone) mit annähernd gleichen Grundstückseigenschaften alle zwei Jahre neu bestimmt wird. Dem BRW sollen besondere Grundstückseigenschaften wie Lage, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung usw. zugeordnet werden.

Weil der BRW die Merkmale des Grundstücks der gesamten Bodenrichtwertzone abbilden soll, bezieht dieser sich daher auf ein durchschnittliches, also fiktives (gedachtes), Grundstück (Richtwertgrundstück).

Der individuelle Bodenwert des Bewertungsobjekts wird nun dadurch ermittelt, in dem seine Eigenschaften mit dem des Richtwertgrundstücks verglichen werden. Weichen die wesentlichen Merkmale beider Grundstücke deutlich voneinander ab, werden die Unterschiede durch Zu- oder Abschläge ausgeglichen, um den individuellen Bodenwert zu erhalten.

5.3.1 Bodenrichtwert/e

Merkmale des fiktiven Richtwertgrundstücks	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet, für das der Gutachterausschuß folgende typische Grundstücksmerkmale und Bodenrichtwerte veröffentlicht hat:					
Gemeinde	Freiburg					
Gemarkung	Freiburg					
BRW-Nummer	571 000 13					
Entwicklungszustand	Baureifes Land					
Nutzungsart	Wohnbaufläche (W)					
Nutzungsart-Ergänzung	Einfamilienhäuser					
Erschließungszustand	Erschlossen					
Beitragszustand	Beitragsfrei					
Grundstücksgröße	200 m ²					
Stichtag	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	01.01.	01.01.
Jahr	2016	2018	2019	2020	2022	2023
BRW €/m ² ebf.	450	720	780	880	1.000	1.000
Index %	100	160	173	196	222	222
Änderung gg. Vorjahr	NN	60	8	13	13	0

5.3.2 Übereinstimmende Bodenwertmerkmale

Grundstück/Faktor	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Gemeinde	Freiburg	Freiburg	1,00
Gemarkung	Freiburg	Freiburg	1,00
BRW-Nr.	571 000 13	571 000 13	1,00
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche (W)	Wohnbaufläche (W)	1,00
Nutzungsart-Ergänzung	Einfamilienhäuser	Einfamilienhäuser	1,00
Erschließungszustand	Erschlossen	Erschlossen	1,00
Beitragszustand	Beitragsfrei	Beitragsfrei	1,00

Alle Merkmale des fiktiven Richtwertgrundstücks entsprechen damit denen des Bewertungsobjekts, sodass keine Wertanpassung erforderlich ist.

5.3.3 Nicht übereinstimmende Bodenwertmerkmale

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts (122 m²) weicht von der des fiktiven Bodenrichtwertgrundstücks (200 m²) ab.

Nach den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten zum 01.01.2023 beträgt der Wertfaktor (Umrechnungsfaktor) eines 125 m² großen Bewertungsobjekts bezogen auf ein 200 m² großen Richtwertgrundstücks: 1,099.

Ich schätze für das Bewertungsobjekt mit 122 m² daher einen Faktor von 1,1.

Anpassung an die Grundstücksgröße	Bewertungsobjekt	BRW-Grundstück	Faktor
	125 m ²	200 m ²	1,099
	122 m²	200 m²	1,100

5.3.4 Bodenpreisentwicklung

In der Zeit vom 31.12.2016 bis zum 01.01.2023 stieg der Bodenrichtwert von 450 €/m² auf 1.000 €/m², das ist eine Veränderung von 100 % um 122 % auf 222 % in 6 Jahren, das sind im Mittel jährlich: $((2,22^{1/6}) - 1) \times 100 = (1,1422 - 1) \times 100 = 14,22 \%$.

Ab der letzten Aktualität des Bodenrichtwertes (01.01.2023) bis zum Bewertungsstichtag (12.12.2024), das sind 23 Monate, ergibt sich eine rechnerische Erhöhung von $(14,22 \% / 12) \times 23 = 9 \% / 12 \times 23 = 27,25 \%$.

Wegen der teilweisen Konsolidierungstendenzen am Immobilienmarkt und der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt sowie einer teilweise verhaltenen Immobiliennachfrage schätze ich eine Steigerung von nur 50 % dieses Wertes, also rund 13,6 %.

Anpassung an die Preisentwicklung	Richtwertgrundstück Stichtag	Bewertungsobjekt Stichtag	Faktor
	01.01.2023	12.12.2024	1,136

5.3.5 Bodenwert

Damit ergeben sich folgende Bodenwerte:

Flurstück Nr.	28312/37	28312/32
Anteil	1/1	1/1
Bodenrichtwert, rel.	1.000 €/m ²	1.000 €/m ²
x Faktor Größe	1,100	1,100
x Faktor Zeit	1,136	1,136
= Bodenwert indiv.	1.250 €/m ²	1.250 €/m ²
x Grundstücksfläche	122 m ²	9 m ²
= Bodenwert	152.500 €	11.250 €

5.4 SACHWERT

5.4.1 Beschreibung des Verfahrens

Die Ermittlung des Grundstückssachwertes ist in §§ 35 ff (ImmoWertV, 2021) geregelt.

Im Sachwertverfahren werden die Gebäude nach dem Wert ihrer Bausubstanz beurteilt, das Ergebnis ist ein Gebäudesachwert. Gebäudesachwert und Bodenwert ergeben den Grundstückssachwert. Ausgangswerte für die Ermittlung des Gebäudesachwertes sind standardisierte Herstellungskosten von baulichen Anlagen, die sogenannten Normalherstellungskosten (NHK). Sie sind tabelliert in Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (€/m² BGF) auf Preisbasis des Jahres 2010 (NHK 2010). Diese Kosten sind Durchschnittswerte für das Bundesgebiet und jeweils nach Gebäudetypen und Ausstattungsstandards gegliedert. Die Herstellungskosten für bauliche und sonstige Außenanlagen werden in der Regel mit einem pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Anschließend erfolgt eine Angleichung der Herstellungskosten an die aktuellen Baupreise.

Der Wert der baulichen Anlagen nimmt mit zunehmendem Alter ab. Dies liegt an der Abnutzung durch ihren Gebrauch, an den Umwelteinflüssen, denen Gebäude ausgesetzt sind, und an der technischen und wirtschaftlichen Alterung, die durch die permanente Entwicklung auf dem Bau- und Immobiliensektor bedingt ist. Durch die Abnutzung und Alterung wird in zeitlichen Abständen ein gewisser Instandhaltungsaufwand erforderlich, um die wirtschaftliche Verwendung der Gebäude weiterhin sicherzustellen. Bei sanierten und gut instandgehaltenen Objekten verlängert sich daher die Zeitspanne, in der sie noch wirtschaftlich genutzt werden können (Restnutzungsdauer). Im Falle umfangreicher Sanierungen und Modernisierungen kann somit ein jüngeres (fiktives) Baujahr geschätzt werden; umgekehrt trifft dies für Bauwerke zu, die nicht zeitgemäß instandgehalten sind.

Das tatsächliche Alter der baulichen Anlagen ist daher bei der Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung. Wichtiger ist die erwähnte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND). Während die Gesamtnutzungsdauer (GND) der theoretisch maximal mögliche Zeitraum ist, den eine Immobilie genutzt werden kann, gibt die RND die Zeitspanne an, in der die Bauwerke tatsächlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die RND ergibt sich aus dem Mittelwert der geschätzten Baualter aller Bauteile eines Gebäudes.

Das (fiktive) Baualter ergibt sich in der Regel aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtags abzüglich des (ggf. fiktiven) Baujahres. Die Alterswertminderung eines Bauwerkes (Ab-schreibung) wird aus dem Verhältnis des (fiktiven) Baualters zur GND linear ermittelt. Der Neuwert der Gebäude abzüglich der Alterswertminderung ergibt ihren aktuellen Zeitwert. Dieser Zeitwert und der Bodenwert ergeben zusammen den vorläufigen Grundstückssachwert.

Doch nur in seltenen Fällen entspricht dieser Wert dem Verkehrswert. Vielmehr haben Marktuntersuchungen gezeigt, dass die Summe aus Bodenwert und dem Wert der Gebäudesubstanz in der Regel nicht dem Verkehrswert entspricht. Daher ist der vorläufige Grundstückssachwert einer sogenannten Marktanpassung zu unterwerfen, in dem er durch Multiplikation mit einem Korrekturfaktor (Sachwertfaktor) zum Verkehrswert (Marktwert) verändert wird.

Sachwertfaktoren sollen in der Regel von den Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis der Grundstückssachwerte zu den jeweils tatsächlich erzielten Kaufpreisen der Bewertungsobjekte abgeleitet werden. Allerdings sind nicht in jeder Region, für jede Gemeinde und für jede Immobilienart solche Korrekturfaktoren verfügbar.

5.4.2.2 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

2639

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Decken- und Treppenkonstruktion	Holzbaulanddecken mit Füllung, Spaltfüllung, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschalldämmung	Holzbaulanddecken mit Füllung, Kappdeckel, Spalt- oder Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschalldämmung	Beton- und Holzbaulanddecken mit Trittschalldämmung, Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich), geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschalldämmung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettentreppe), gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Holztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall), breite Stahlbeton- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	eine Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Oberflächenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wanne- und Bodenfliesen; teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Sanitär-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder mit Bw., zwei Waschbecken, Wc, Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in höherer Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenelektros)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmehaube, einzelne Gas- oder Ölheizkörper, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Einzelheizkörper	Fußbodenheizung, Solarheizkörper für Warmwassererzeugung, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kleinanlage	Solarheizkörper für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kleinanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerkasten (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippableitungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, zentrale Lüftung mit Wärmetaucher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Voll- und zentrale Alarmlüftung, zentrale Lüftung mit Wärmetaucher, Klimaaugleiche, Fußbodenheizung	6

Das Bundesgesetzblatt im Internet: www.bundesgesetzblatt.de | Ein Service des Bundesanzeiger Verlag www.bundesanzeiger-verlag.de



Abb. 9 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2

5.4.3 Berechnung der Normalherstellungskosten

NHK-Gebäudetyp	Das Bewertungsobjekt ist ein zweigeschossiges, unterkellertes, Reihenmittelhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Im Katalog der NHK 2010 entspricht dieser Gebäudetyp der Ziffer:	3.12
Standardstufe	Als gewichteten Standard schätze ich Stufe	3,00

Entsprechend der Ausstattung ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Gewerk	Stufe	1	2	3	4	5	Anteil
NHK 2010	€/m ²	505 €	560 €	640 €	775 €	965 €	100%
Außenwände	0,69	0%	0%	100%	0%	0%	23%
Dächer	0,45	0%	0%	100%	0%	0%	15%
Außentüren und Fenster	0,33	0%	0%	100%	0%	0%	11%
Innenwände und Türen	0,33	0%	0%	100%	0%	0%	11%
Decken und Treppen	0,33	0%	0%	100%	0%	0%	11%
Fußböden	0,15	0%	0%	100%	0%	0%	5%
Sanitäreinrichtungen	0,27	0%	0%	100%	0%	0%	9%
Heizung	0,27	0%	0%	100%	0%	0%	9%
Sonstige Ausstattung	0,18	0%	0%	100%	0%	0%	6%
Summe	3,00						100%
Außenwände		0 €	0 €	147 €	0 €	0 €	147 €
Dächer		0 €	0 €	96 €	0 €	0 €	96 €
Außentüren und Fenster		0 €	0 €	70 €	0 €	0 €	70 €
Innenwände und Türen		0 €	0 €	70 €	0 €	0 €	70 €
Decken und Treppen		0 €	0 €	70 €	0 €	0 €	70 €
Fußböden		0 €	0 €	32 €	0 €	0 €	32 €
Sanitäreinrichtungen		0 €	0 €	58 €	0 €	0 €	58 €
Heizung		0 €	0 €	58 €	0 €	0 €	58 €
Sonstige Ausstattung		0 €	0 €	38 €	0 €	0 €	38 €
Summe		0 €	0 €	639 €	0 €	0 €	639 €

Abb. 10 Berechnung der Normalherstellungskosten

5.4.4 Individuelle Herstellungskosten und Gebäudestandard

NHK 2010 Wohnhaus	Herstellungskosten ¹ je m ² BGF	639 €
-------------------	---	-------

5.4.5 Zuschläge

Außenanlagen	Pauschaler Zuschlag	5 %
Herstellungskosten	gemäß Sachwertmodell des GAA Freiburg	50 %

5.4.6 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile ²	Kamin im Wohnzimmer, geschätzt	3.000 €
---------------------------------	--------------------------------	---------

¹ Herstellungskosten beinhalten Baunebenkosten in Höhe von 17 %.

² vgl. (Seitz, 2025 S. 82)

5.4.7 Baupreisindex

Baupreisindex	Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude (Basisjahr: 2015 = 100) betrug jeweils:	
	Indexstand 1: Jahr 2010, 3. Quartal:	100,00
	Indexstand 2: Jahr 2024, 3. Quartal:	184,00
Anpassungsfaktor	Indexstand 2 / Indexstand 1 =	1,84

5.4.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer	Für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 (ImmoWertV, 2021)	80 Jahre
---------------------	--	----------

5.4.9 Baujahr und Baualter

Baujahr		2003
Stichtag		2024
Baualter	2024 - 2003 =	21 Jahre

5.4.10 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
(Fiktives) Baualter		-21 Jahre
Restnutzungsdauer		59 Jahre

5.4.11 Berücksichtigung von Modernisierungen

Nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 (ImmoWertV, 2021) werden Modernisierungen nach einer Nutzwertanalyse bewertet. Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente berücksichtigt. Je nach Anzahl der vergebenen Punkte für die durchgeführten Maßnahmen und der erzielten Punktesumme kann sich in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ergeben.

Seit der Fertigstellung des Gebäudes wurden keine Maßnahmen durchgeführt.

5.4.12 Alterswertminderung

Baualter, fiktiv	GND - RND = 80 - 59 =	21 Jahre
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Alterswertminderung	Die lineare (gleichmäßige) Alterswertminderung in % beträgt: $(21 / 80) \times 100 =$	26 %

5.4.13 Der vorläufige Grundstückssachwert

Grundstückssachwert	vorläufig	487.889 €
---------------------	-----------	-----------

5.4.14 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Marktuntersuchungen haben gezeigt, dass der Grundstückssachwert in der Regel nicht den üblichen Kaufpreisen (also dem Verkehrswert) entspricht. Der Grundstückssachwert wird deshalb auch als vorläufig bezeichnet. Erst durch die Multiplikation mit einem Anpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird der Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

Nach dem Bewertungsmodell der Stadt Freiburg, vgl. Marktbericht 2023, Seite 66 f., gelten die Sachwertfaktoren u. a. nur, wenn die Herstellungskosten um 50 % (Regionalfaktor 1,5) erhöht werden.

In seinem Marktbericht für das Jahr 2023, vgl. 66 f., hat der Gutachterausschuss für Objekte in Freiburg folgenden Sachwertfaktor veröffentlicht:

Sachwertfaktor	Vorl. Sachwert < 600.000 €	Faktor = 1,3
----------------	----------------------------	--------------

5.4.15 Marktangepasster Grundstückssachwert

Grundstückssachwert	marktangepasst	6.155 €/m ²	634.000 €
---------------------	----------------	------------------------	-----------

5.4.16 Berechnung des Sachwertes (Modell GAA FR) - Flst. Nr. 28312/37

Bezeichnung		Standard	BGF m ²	BGF €/m ²	Betrag
Reihenmittelhaus		3	244	639 €	155.916 €
Besondere Bauteile	vgl. Aufstellung				3.000 €
Herstellungskosten	ohne Aussenanlagen				158.916 €
Zuschlag	Außenanlagen		158.916 €	5%	7.946 €
Zuschlag	Regionalfaktor		158.916 €	50%	79.458 €
Herstellungskosten	mit Aussenanlagen und Regionalzuschlag				246.320 €
Preisveränderung	Stand 1: 2024 Q 3	184,0			
Baupreisindex (2010=100)	Stand 2: 2010 Q 3	100,0			
Quotient	Stand 1/Stand 2	1,84	Zuschlag	84%	206.909 €
Herstellungskosten am Stichtag					453.229 €
Alterswertminderung linear	Baualter/GND:	-21	80	-26%	-117.840 €
Gebäudezeitwert	Anteil		69%		335.389 €
Bodenwert	Anteil		31%	+	152.500 €
Grundstückssachwert	m ² WF	103	100%	4.737 €	487.889 €
Marktanpassung	m ² WF	103	30%	1.421 €	146.367 €
Sachwert, marktangepasst	m ² WF	103	130%	6.158 €	634.256 €
Sachwert, marktangepasst, rd.	m² WF	103	130%	6.155 €	634.000 €

Abb. 11 Berechnung des Sachwertes (Modell GAA FR) - Flst. Nr. 28312/37

6 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

6.1 IMMOBILIENMARKT - KAUFWERTE 2023: REIHENMITTELHÄUSER

Kaufpreisentwicklung differenziert nach Lage – RMH (Bestand)

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø Grundstücksfläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
Stadtgebiet ohne Tuniberggemarkungen und Hochdorf					
2019	21	515.700 €	221 m ²	121 m ²	rd. 4.250 €/m ²
2020	22	630.600 €	206 m ²	125 m ²	rd. 5.190 €/m ²
2021	8	791.663 €	294 m ²	126 m ²	rd. 6.460 €/m ²
2022	16	676.810 €	234 m ²	130 m ²	rd. 5.440 €/m ²
2023	14	716.290 €	227 m ²	142 m ²	rd. 5.140 €/m ²

Abb. 12 Kaufpreise 2023 Freiburg: Reihenmittelhäuser

Nach dem Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Freiburg, S. 41, betrug der mittlere Kaufwert in Freiburg verkaufter Reihenmittelhäuser:

Marktbericht 2023	716.290 €	142 m ²	5.140 €/m ²
-------------------	-----------	--------------------	------------------------

In der Zeit von 2019 bis 2023 sind die Werte von 4.250 €/m² auf 5.140 €/m² gestiegen, das sind jährlich $\left(\left(\frac{5.140}{4.250}\right)^{\frac{1}{4}} - 1\right) \times 100 = 4,9\%$.

Der Vergleichswert für 2024 beträgt demnach relativ: $5.140 \text{ €/m}^2 \times 1,049 = 5.392 \text{ €/m}^2$

Marktbericht 2024 hochgerechnet	-	142 m ²	5.392 €/m ²
---------------------------------	---	--------------------	------------------------

6.2 BEURTEILUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Der ermittelte Grundstückssachwert beträgt bezogen auf die Wohnfläche 6.155 €/m², das sind $\left(\frac{6.155}{5.392} \times 100\right) = 114\%$ des mittleren Verkaufspreises für Reihenmittelhäuser - hochgerechnet auf das Jahr 2024.

Dieser Wert ist aber nicht unmittelbar vergleichbar, weil das Grundstück des Bewertungsobjekts 105 m² kleiner und die Wohnfläche 39 m² kleiner sind als das mittlere Marktobjekt.

Erfahrungsgemäß werden kleinere Objekte höher gehandelt. Damit ist der ermittelte Wert plausibel.

Da es im Grundstücksmarktbericht keine weiteren Informationen über Baujahr, Alter, Ausstattung und Zustand der verkauften Bestandsobjekte gibt, ist ein genauerer Vergleich mit dem Bewertungsobjekt nicht möglich.

Aufgrund der oben ermittelten Daten und der Eigenschaften des Bewertungsobjekts (Lage, Alter, Zustand) halte ich den ermittelten Sachwert für plausibel und schätze ihn als den vorläufigen Verfahrenswert des Bewertungsobjekts.

6.3 VORLÄUFIGER VERFAHRENSWERT

Verfahrenswert, vorläufig	6.155 €/m ²	103 m ²	634.000 €
---------------------------	------------------------	--------------------	-----------

6.4 WERTRELEVANTE BESONDERHEITEN (§ 8 ABS. 3 IMMOWERTV)

Es wurde ein Instandhaltungsrückstand und vereinzelt Beschädigungen (Innentüren) festgestellt. Ich schätze dafür pauschal eine **Wertminderung** von 34.000 €.

Baumängel	Wertminderung	-34.000 €
-----------	---------------	-----------

6.5 VERFAHRENSWERT BEI VOLLEIGENTUM

Verfahrenswert	rund	600.000 €
----------------	------	-----------

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

7 BEWERTUNG DES ERBBAURECHTS

7.1 VERFAHREN

Bei der Ermittlung des Erbbaurechts wird im Vergleich zum Volleigentum der Bodenwert durch den Bodenwertanteil des Erbbaurechts ersetzt, vgl. §§ 48 ff (ImmoWertV, 2021).

Nach vorliegenden Unterlagen der Antragsgegnerin läuft das Erbbaurecht vom 01.08.2003 bis zum 31.12.2078. Am Wertermittlungsstichtag (12.12.2024) betrug die Restlaufzeit des Vertrages noch 54 Jahre.

Laut Mitteilung des Erbbaurechtsgebers vom 25.05.2021 an die Antragsgegnerin beträgt der Erbbauzins ab dem 01.04.2020:

Erbbauzins	FlSt. Nr. 28312/37	1.461 €
	FlSt. Nr. 28312/32	112 €

7.2 BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTS

Flurstück Nr.	28312/37	28312/32
Bodenwert	152.500 €	11.250 €
Liegenschaftszinssatz	1,10%	1,10%
Angemessener Zins	1.677,50 €	123,75 €
Bezahlter Zins	1.461,00 €	112,00 €
Zinsvorteil (= Rente)	216,50 €	11,75 €
Restlaufzeit, Jahre =	58	58
RBF halbj. nachsch.	42,79	42,79
Bodenwertanteil	9.264,77 €	502,82 €

Abb. 13 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem Barwert des jährlichen Zinsvorteils über die Restlaufzeit des Erbbauvertrages. Der Vervielfältiger (V) der jährlichen Rente (r) ermittelt sich bei **halbjährlich nachschüssiger Zahlweise** nach der Formel: $V = \frac{q^n - 1}{q - 1} \cdot \frac{1}{q^{n-1}}$ (wobei $q = 1 + i$, $i =$ Zinssatz). Im vorstehendem Fall ergibt sich so ein Vervielfältiger von $v = 1,011^{58} - 1 / 1,011^{58} \times 0,011 = 42,79$.

Bodenwert-Anteil des Erbbaurechts = jährlicher Zinsvorteil x Vervielfältiger.

Bei einer manuellen Nachrechnung ergeben sich gegenüber der automatisierten Berechnung aufgrund der größeren Zahl der Nachkommastellen ggf. Rundungsdifferenzen.

7.3 SACHWERT DES ERBBAURECHTS FLSt. NR. 28312/37

Bezeichnung	Standard	BGF m ²	BGF €/m ²	Betrag	
Reihenmittelhaus	3	244	639 €	155.916 €	
Besondere Bauteile	vgl. Aufstellung			3.000 €	
Herstellungskosten	ohne Aussenanlagen			158.916 €	
Zuschlag	Außenanlagen	158.916 €	5%	7.946 €	
Zuschlag	Regionalfaktor	158.916 €	50%	79.458 €	
Herstellungskosten	mit Aussenanlagen und Regionalzuschlag			246.320 €	
Preisveränderung	Stand 1: 2024 Q 3	184,0			
Baupreisindex (2010=100)	Stand 2: 2010 Q 3	100,0			
Quotient	Stand 1/Stand 2	1,84	Zuschlag	84%	206.909 €
Herstellungskosten am Stichtag				453.229 €	
Alterswertminderung linear	Baualter/GND:	-21	80	-26%	-117.840 €
Gebäudezeitwert	Anteil		97%		335.389 €
Bodenwertanteil d. Erbbaurechts	Anteil		3%	+	9.265 €
Grundstückssachwert	m ² WF	103	100%	3.346 €	344.654 €
Marktanpassung	m ² WF	103	30%	1.004 €	103.396 €
Sachwert, marktangepasst	m ² WF	103	130%	4.350 €	448.050 €
Sachwert, marktangepasst, rd.	m² WF	103	130%	4.350 €	448.000 €

Abb. 14 Berechnung des Sachwertes (Erbbaurecht)

7.4 SACHWERT DES ERBBAURECHTS FLSt. NR. 28312/32

Gebäudewert	Geschätzt, pauschal	2.000 €
Bodenwertanteil		503 €
Sachwert		2.503 €

7.5 MARKTANPASSUNG DES ERBBAURECHTS

Nach (Gering, et al., 2009) entspricht die Marktanpassung von Erbbaurechten der des Volleigentums.

7.6 VERFAHRENSWERT, VORLÄUFIG

Der vorläufige Verfahrenswert des privat genutzten Erbbaurechts wird nach dem Ergebnis des Sachwertes beurteilt.

Flurstück Nr.		28312/37	28312/32
Vorl. Verfahrenswert	= Sachwert	448.000 €	2.503 €

7.7 WERTRELEVANTE BESONDERHEITEN GEM. § 8 ABS. 3 IMMOVERTV

Flurstück Nr.		28312/37	28312/32
Instandhaltungsrückstand		-34.000 €	0 €

7.8 VERFAHRENSWERT

Der Verfahrenswert ergibt sich aus dem vorläufigen Verfahrenswert abzüglich der Summe der wertrelevanten Besonderheiten.

Flurstück Nr.	28312/37	28312/32
Verfahrenswert	414.000 €	2.503 € €

8 VERKEHRSWERT NACH § 74A (5) ZVG

Der Verkehrswert nach ZVG entspricht dem Verfahrenswert.

Flurstück Nr.	28312/37	28312/32
Verkehrswert ZVG, rd.	414.000 €	2.500 € €

9 ABT. II - BARWERT KÜNFTIGER ERBBAUZINSAUHLUNGEN

Nachrichtlich wird der Kapitalbarwert des künftig vom Wertermittlungsstichtag bis zum Ende des Erbbauvertrages zu zahlenden Erbbauzinses ausgewiesen. Für die Marktanpassung gelten die Ausführungen für das Erbbaugrundstück.

Vereinbarter Erbbauzins	Restlaufzeit in Jahren = 2024 - 2078 =	54
Liegenschaftszinssatz		1,1 %
Barwertfaktor	bei halbjährlich nachschüssiger Zahlung	42,79

Bei einer manuellen Nachrechnung ergeben sich gegenüber der automatisierten Berechnung aufgrund der größeren Zahl der Nachkommastellen ggf. Rundungsdifferenzen.

Lfd. Nr. Abt. II Grundbuch	FIST. Nr.	Bezahlte Zinsen	RBWF	Barwert der Zahlungen
1 Wohnhaus	28312/37	1.461,00 €	42,79	62.516,19 €
2 Schopf	28312/32	112,00 €	42,79	4.792,48 €
Summe		1.573,00 €	42,79	67.308,67 €

Abb. 15 Barwert künftiger Erbbauzinszahlungen

10 DATUM UND UNTERSCHRIFT

Freiburg, den 7. Januar 2025

Dr. Christian Steinkamp
öbuv Sachverständiger

11 ANLAGEN

11.1 HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ

Sachverständigenbüro Dr. Christian Steinkamp

Goethestraße 22, 79100 Freiburg/Breisgau, Telefon 0761/4001067, Telefax 0761/4001066, E-Mail: sv.steinkamp.biz

Information

zur Datenerhebung gemäß Artikel 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) bei der Beauftragung öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch ein Gericht

1. Verantwortlicher in Sinne der DSGVO und des Bundesdatenschutzgesetzes ist Dr. Chr. Steinkamp.
2. Die Datenverarbeitung erfolgt zum Zweck der Erstellung einer Sachverständigenleistung aufgrund der Beauftragung durch ein Gericht. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe c.) DSGVO i. V. m. § 407 Zivilprozessordnung (ZPO). Des Weiteren kann eine Vorlage des Gutachtens an die zuständige Bestellungsbehörde, *Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Freiburg*, zu Zwecken der aufsichtsrechtlichen Überprüfung meiner Sachkunde erfolgen. Rechtsgrundlage ist ebenfalls Art. 6 Absatz 1 Buchstabe c.) i. V. m. § 36 Gewerbeordnung (GewO) und der Sachverständigenordnung.
3. Zu diesem Zweck werden Titel, Vor- und Nachnamen, Geburtsdatum, Funktion, Berufe, Anschriften und Kommunikationsdaten der Prozeßbeteiligten einschließlich der Prozeßvertreter aufgenommen und verwendet. Die Daten werden der Gerichtsakte entnommen, anlässlich von Ortsterminen erhoben oder im Rahmen der Recherche ermittelt.
4. In die Daten haben befugte Personen meines Sachverständigenbüros Einsicht. Die Sachverständigenleistung wird beim auftraggebenden Gericht eingereicht, das es den Prozeßbeteiligten zuleitet. Im Fall der Überprüfung der Sachkunde wird das Gutachten der zuständigen Bestellungsbehörde übermittelt, die die Sachverständigenleistung ggf. einem Fachausschuß zur weiteren Prüfung vorlegt.
5. Als öffentlich bestellter Sachverständiger unterliege ich einer Aufbewahrungsfrist meiner Leistungen von 10 Jahren, die mit dem Schluß des Kalenderjahres, in dem die Sachverständigenleistung erbracht wurde, beginnt. Soweit nicht Rechtsstreitigkeiten eine Verlängerung der Aufbewahrungsfrist erfordern, wird die Sachverständigenleistung sodann unverzüglich vernichtet und die Daten gelöscht.
6. Sie können von mir eine Bestätigung darüber verlangen, ob und welche personenbezogene Daten, die Sie betreffen, von mir verarbeitet werden. Sie können von mir die Berichtigung unrichtiger oder die Vervollständigung Ihrer bei uns personenbezogenen Daten verlangen. Unter den Voraussetzungen des Art. 17 DSGVO können Sie die Löschung Ihrer bei mir gespeicherten bei mir personenbezogenen Daten verlangen.
7. Bei datenschutzrechtlichen Beschwerden können Sie sich an die zuständige Aufsichtsbehörde, *Landesbeauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit, Baden-Württemberg, Königstraße 10a, 70173 Stuttgart, Telefon 0711 / 61 55 41 – 0, E-Mail: poststelle.qldi.bwl.de*, wenden.

11.2 BAUZAHLN

11.2.1 Zusammenstellung Wohn- und Nutzfläche

06.12.01

PROJEKT : NEUBAU VON 6 REIHENHÄUSERN IN FREIBURG "AM DIETENBACHPARK"

BAUHERR : 

ZUSAMMENSTELLUNG: WOHNFLÄCHE, NUTZFLÄCHE UND BRUTTORAUMINHALT

	HAUS 10	HAUS 11	HAUS 12	HAUS 13	HAUS 14	HAUS 15	GESAMT	
WOHNFLÄCHE	103,358	103,114	103,114	103,114	103,114	103,358	619,172	m²
NUTZFLÄCHE	95,707	95,707	95,707	95,707	95,707	95,707	574,242	m²
BRUTTORAUMINH.	m²	m²	m²	m²	m²	m²		
UNTERGESCHOSS	139,324	137,025	137,025	137,025	137,025	139,324		
ERDGESCHOSS	171,944	165,957	165,957	165,957	165,957	171,944		
OBERGECHOSS	171,944	165,957	165,957	165,957	165,957	171,944		
DACHGESCHOSS	89,183 89,970	85,222 85,974	85,222 85,974	85,222 85,974	85,222 85,974	89,183 89,970		
GESAMT	662,365	640,135	640,135	640,135	640,135	662,365	3685,270	m²

Abb. 16 Zusammenstellung Wohn- und Nutzfläche

11.2.2 Bruttogrundfläche

05.12.01

PROJEKT : NEUBAU VON 6 REIHENHÄUSERN IN FREIBURG "AM DIETENBACHPARK"

BAUHERR :

BERECHNUNG DES BRUTTORAUMINHALTS
VERORDNUNG

BRUTTORAUMINHALT (BRI-a) - HAUS14

Geschoss	Länge	Breite	Höhe in m	Bruttorauminhalt
UNTERGESCHOSS	5,960	9,660	2,380	137,025
ERDGESCHOSS	5,960	10,390	2,680	165,957
OBERGESCHOSS	5,960	10,390	2,680	165,957
DACHGESCHOSS	5,960	10,514	1,360	85,222
∑	5,960	10,514	2,744	85,974
BRI-a				840,136

Abb. 17 Bruttogrundfläche

11.2.3 Wohnfläche

05.12.01

PROJEKT : NEUBAU VON 6 REIHENHÄUSERN IN FREIBURG "AM DIETENBACHPARK"

BAUHERR :

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE NACH DER ZWEITEN BERECHNUNGS-
VERORDNUNG

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE - HAUS14

Raum	Grundfläche in m ² Länge * Breite = m ²	-	Abzugsfläche in m ² Länge * Breite = m ²	=	Anrechenbare Fläche abzüg. 3%
ERDGESCHOSS					
WC	1,200 * 1,650 = 1.980	-	0,000 * 0,000 = 0,000	=	1.921
ABST	1,200 * 1,600 = 1.920	-	0,000 * 0,000 = 0,000	=	1.862
FLUR	1,710 * 3,350 = 5.729	-	0,000 * 0,000 = 0,000	=	5.557
KÜCHE	2,550 * 3,500 = 8.925	-	0,900 * 0,515 = 0,309	=	8.340
WOHNEN	6,180 * 3,960 = 24.473 1,700 * 4,125 = 7.013	-	0,000 * 0,000 = 0,000	=	30.454
OBERGEHOSS					
BAD/WC	2,060 * 4,390 = 9.043	-	0,600 * 0,515 = 0,309	=	8.493
SCHLAFEN	3,500 * 3,350 = 11.725	-	0,000 * 0,000 = 0,000	=	11.373
FLUR	1,800 * 1,891 = 3.393	-	0,000 * 0,000 = 0,000	=	3.291
KIND 1	4,125 * 0,975 = 4.021 5,170 * 2,850 = 14.672	-	0,000 * 0,000 = 0,000	=	14.232
KIND 2	2,525 * 4,125 = 10.416	-	0,000 * 0,000 = 0,000	=	10.103
TERRASSE (T)	0,000 * 2,500 = 7.500	-	0,000 * 0,000 = 0,000	=	7.500
Bruttofläche gesamt = 106.709					
Abzugsfläche gesamt = 0,618					
Nettofläche = 103.114					

Abb. 18 Wohnfläche

11.2.4 Nutzfläche

05.12.01

PROJEKT : NEUBAU VON 6 REIHENHÄUSERN IN FREIBURG "AM DIETENBACHPARK"

BAUHERR :

BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHE NACH DIN 277
VERORDNUNG

BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHE - HAUS14

Raum	Grundfläche in m ²		Abzugsfläche in m ²			Anrechenbare Fläche
	Länge	Breite =	Länge	Breite =		
UNTERGESCHOSS						
KELLER	5,660	3,375				
	2,470	2,365				
+	6,660	3,920	47,131	0,000	0,000	47,131
FLUR	1,250	1,885				
	0,600	0,970	2,938	0,000	0,000	2,938
DACHGESCHOSS						
SPEICHER /2	5,871	5,723				
	5,871	4,387	45,478	0,700	1,200	45,638
Bruttofläche gesamt		=	95,547			
Abzugsfläche gesamt				0,840		
Nettofläche						95,707

Abb. 19 Nutzfläche

11.3.3 Gebäudeansichten

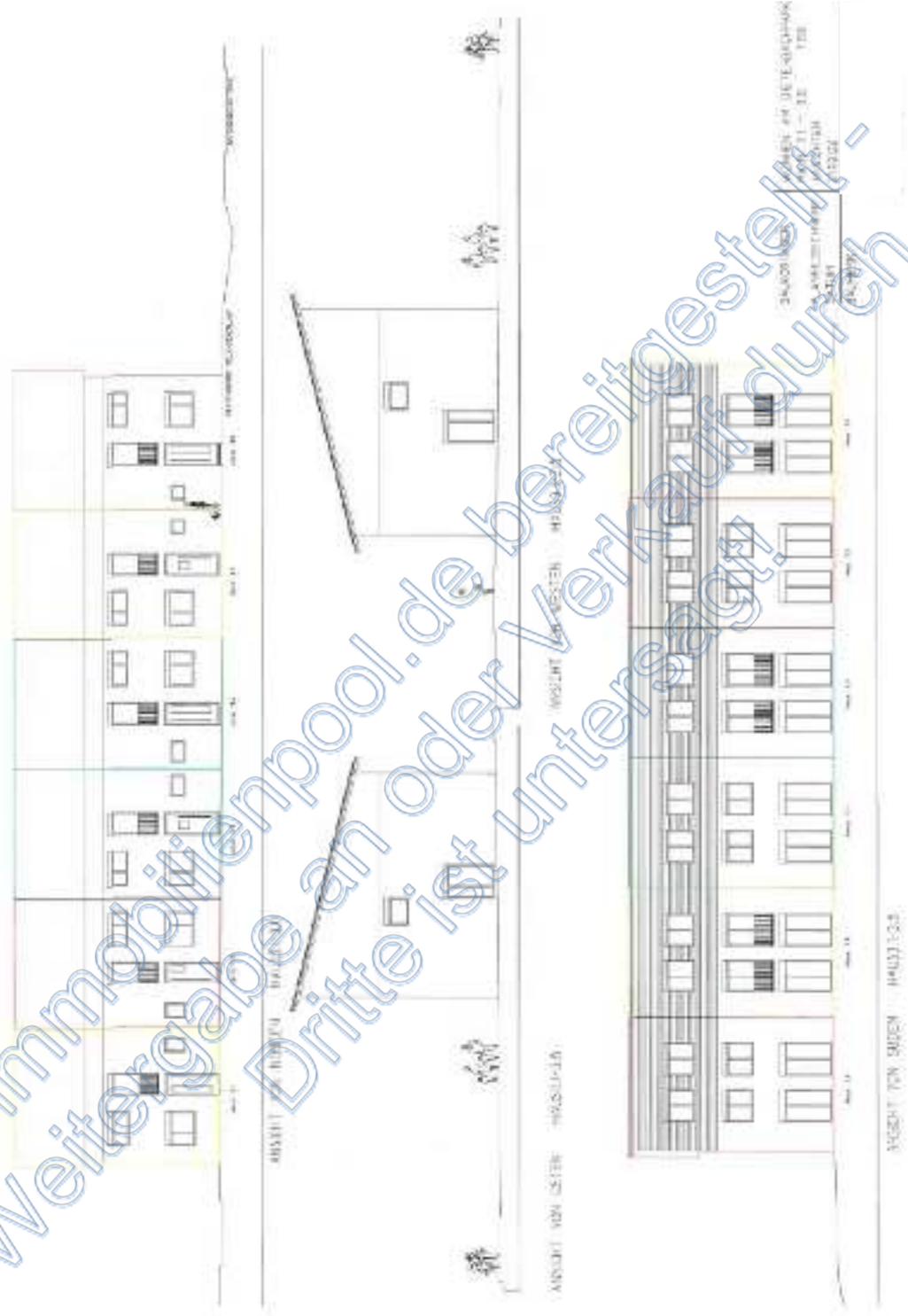


Abb. 22 Gebäudeansichten

11.4 FOTOS

Abb. 23 Zugang zum Bewertungsobjekt

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

Abb. 24 Zugang zum Bewertungsobjekt



Abb. 25 Bewertungsobjekt FlSt. Nr. 26312/37 Wohnhaus, Hauseingang



Abb. 26 Bewertungsobjekt FlSt. Nr. 26312/32 Schopf (blaue Fassade)

Abb. 27 Wohnhaus Erdgeschoss: Flur



Abb. 28 Wohnhaus Erdgeschoss: Separates WC

Abb. 29 Wohnhaus Erdgeschoss: Flur, Treppe ins Obergeschoss

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

Abb. 30 Wohnhaus Erdgeschoss: Wohnzimmer

Abb. 31 Wohnhaus Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Kaminofen

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

Abb. 32 Wohnhaus Erdgeschoss: Essbereich und Küche

Abb. 33 Wohnhaus Erdgeschoss: Essbereich und Küche

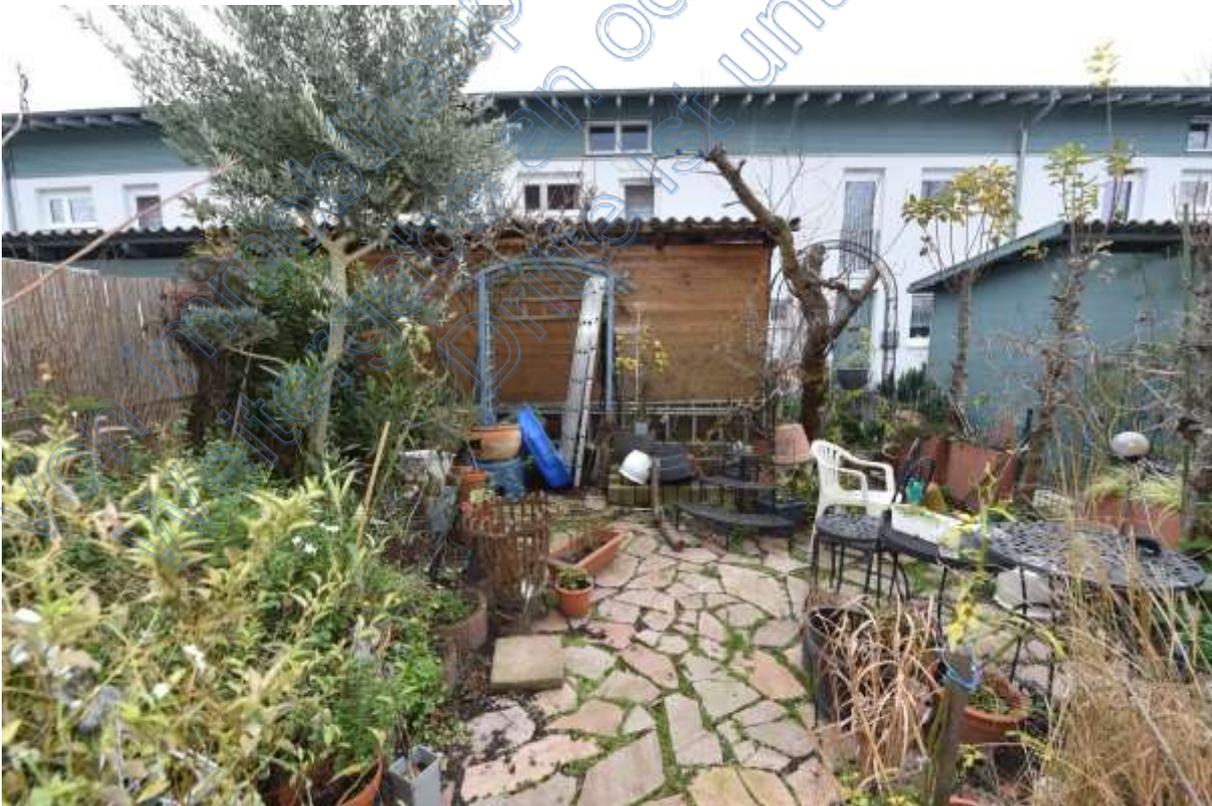


Abb. 34 Wohnhaus Erdgeschoss: Terrasse



Abb. 35 Wohnhaus Erdgeschoss: Terrasse



Abb. 36 Wohnhaus Erdgeschoss: Terrasse, Überdeckung teilweise schadhaft



Abb. 37 Wohnhaus Kellergeschoss: Flur

Abb. 38 Wohnhaus Kellergeschoss: Keller

Abb. 39 Wohnhaus Kellergeschoss: Keller

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

Abb. 40 Wohnhaus Kellergeschoss: Keller



Abb. 41 Wohnhaus Obergeschoss: Flur

Abb. 42 Wohnhaus Obergeschoss: Zimmer



Abb. 43 Wohnhaus Obergeschoss: Fensterausstattung



Abb. 44 Wohnhaus Obergeschoss: Fensterausstattung



Abb. 45 Wohnhaus Obergeschoss: Flur, beschädigte Tür

Abb. 46 Wohnhaus Obergeschoss: Zimmer

Abb. 47 Wohnhaus Obergeschoss: Zimmer



Abb. 48 Wohnhaus Obergeschoss: Bad



Abb. 49 Wohnhaus Obergeschoss: Bad

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt!

Abb. 50 Wohnhaus Obergeschoss: Bad

Abb. 51 Wohnhaus Obergeschoss: Zimmer

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

Abb. 52 Wohnhaus Obergeschoss: Zimmer



Abb. 53 Wohnhaus Obergeschoss: Treppe ins Dachgeschoss (Provisorium)

Abb. 54 Wohnhaus Dachgeschoss: Zimmer, teilweise ausgebaut

Abb. 55 Wohnhaus Dachgeschoss: Zimmer, teilweise ausgebaut

Abb. 56 Wohnhaus Dachgeschoss: Zimmer, teilweise ausgebaut