

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!**

Milena Dages

Inhaberin

Dipl. Volkswirtin

Dipl. Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Zertifizierte Immobiliengutachterin
DIN EN ISO/IEC 17024

Heidi Bösch

Freie Mitarbeiterin

Betriebswirtin (VWA)
Dipl. Immobilienwirtin (DIA)

Von der IHK Südl. Oberrhein
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung bebauter
und unbebauter Grundstücke

Dipl. Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung
DIN EN ISO/IEC 17024

Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

über das Wohneigentum Nr. 1.1
1-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss, verbunden mit
einem Abstellraum im 1. Untergeschoss und
einem PKW-Stellplatz im 2. Untergeschoss

Sundguallee 53, 79114 Freiburg



Pfeil = Lage des Wohnungseigentums im Gebäude

Wertermittlungsstichtag: 22. März 2023

Qualitätsstichtag: 22. März 2023

Auftraggeber: Amtsgericht Freiburg

Holzmarkt 2, 79098 Freiburg

Az.: 791 K 52/22

Gutachten Nr. 231755, Ausfertigung pdf

Fertigstellung des Gutachtens: 23. Juni 2023

Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg

Telefon 0761 - 479 96 80
Telefax 0761 - 479 96 81

Geroldsauer Straße 98a
76534 Baden-Baden
Telefon 07221 - 39 38 55
Telefax 07221 - 39 38 66

E-Mail info@boesch-dages.de
w w w .boesch-dages.de

Inhalt	Seite
1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt	3
1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung	3
2 Vorbemerkungen	4
2.1 Auftraggeber, Anlass	4
2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte	4
2.3 Wertermittlungstichtag	5
2.4 Ortsbesichtigung	5
2.5 Wertermittlungsgrundlagen	5
3 Grundstücksmerkmale	7
3.1 Lagemerkmale	7
3.2 Gestalt und Form	11
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Baugrundverhältnisse, Altlasten	13
3.5 Privatrechtliche Gegebenheiten	13
3.6 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	15
4 Beschreibung des Gemeinschafts- und des Sondereigentums	17
4.1 Gemeinschaftseigentum	17
4.2 Wohnungseigentum	21
4.3 PKW-Stellplatz in der Tiefgarage im 2. Untergeschoss	24
4.4 WEG-Verwaltung	24
5 Wertermittlung	25
5.1 Grundsätze der Wertermittlung – Auswahl des Bewertungsverfahrens	25
5.2 Bodenwertermittlung	26
5.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer	27
5.4 Ertragswertermittlung	28
5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
5.6 Plausibilisierung des Ertragswertes anhand von Vergleichspreisen	36
6 Verkehrswertableitung	37
6.1 Zusammenfassung	37
6.2 Verkehrswert	37

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt

Wertermittlungsstichtag:	22. März 2023
Qualitätsstichtag	22. März 2023
Objektart:	1-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss, mit Abstellraum im 1. Untergeschoss sowie einem PKW-Stellplatz im 2. Untergeschoss
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	32,40 m ²
Grundstücksgröße:	1.165 m ²
Nutzung:	vermietet

1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung

Ertragswert incl. Tiefgaragenstellplatz:	180.000 €
Verkehrswert incl. Tiefgaragenstellplatz:	180.000 €

2 Vorbemerkungen

2.1 Auftraggeber, Anlass

Auftraggeber: Amtsgericht Freiburg
-Vollstreckungsgericht-
Holzmarkt 2, 79098 Freiburg
Aktenzeichen: 791 K 52/22

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Antragsteller: Xxxx
Verfahrensbevollmächtigte: Xxxx

Antragsgegner: Xxxx
Verfahrensbevollmächtigter: Xxxx
Xxxx

Art und Datum der Beauftragung: Beschluss vom 06.02.2023
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist nach § 74 a Abs. 5, ZVG ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des genannten Grundbesitzes nebst Grundstückszubehör zu erstellen.

2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um die im 1. Obergeschoss gelegene 1-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 1.1, verbunden mit einem Abstellraum im 1.UG und einem PKW-Stellplatz im 2.UG. Die Wohnung liegt in einem Wohn- und Geschäftshaus. Im Erdgeschoss befinden sich ein Bekleidungsgeschäft und eine Pizzeria.

Die Wohnung ist vermietet. Der Mieter hat sie jedoch an seinen Verwandten untervermietet.

2.3 Wertermittlungsstichtag

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

Der Qualitätsstichtag, der vom Wertermittlungsstichtag abweichen kann, gibt den Zeitpunkt der Zustandsmerkmale an, auf den sich die Wertermittlung beziehen soll. So können an einem bestimmten Qualitätsstichtag andere Grundstückszustände geherrscht haben, als am Wertermittlungsstichtag. Zustandsmerkmale sind z.B. wertbeeinflussende Rechte und Lasten, Art und Maß der baulichen Nutzung, u.v.m.

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

Wertermittlungsstichtag: 22. März 2023 = Datum der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: 22. März 2023

2.4 Ortsbesichtigung

Tag: 22. März 2023

Zeit: 11:00 Uhr bis 11:40 Uhr

Teilnehmer: Xxxx, der Untermieter
Heidi Bösch, ö.b.v. Sachverständige

2.5 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
Wohnflächenverordnung (WoFIV)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

Literatur: Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
Kleiber „Kleiber digital“ Teil I bis X
Kleiber/Simon: „Marktwertermittlung“
Gerardy/Möckel: "Praxis der Grundstückswertermittlung" Band I-IV;
Vogels: "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung";

Sprengnetter: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten",
Band 1-3.

Unterlagen:

Vom Antragsteller digital erhalten:

- Teilungserklärung, protokolliert beim Notariat in
Stuttgart am 09.06.1980
- Anlage zum Aufteilungsplan mit Angaben der Wohnflächen
- Grundrissplan 1. Obergeschoss aus den Bauantragsunterla-
gen, erstellt von Architekturbüro aus Todtnau am
17.04.1978
- Lageplan M= 1:500, Auszug aus dem Liegenschaftskataster
von Freiburg, gefertigt am 31.08.1999
- Mietvertrag zwischen Xxxx, unterschrieben am 25.09.2013.
Schreiben zur Mieterhöhung vom 29.07.2015.
- Energieausweis, erstellt von am
13.02.2018
- Protokolle der Eigentümerversammlung von 09.07.2018,
23.07.2019, 30.10.2020, 20.10.2021, 16.03.2022, 07.11.2022
und vom 29.11.2022 erstellt von der
- Wohngeldabrechnung mit Anlagen für den Abrechnungszeit-
raum 01.01.2021 bis 31.12.2021 (sowie weitere Abrechnun-
gen aus Vorjahren), erstellt von der
am 21.09.2022
- Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2023 bis
31.12.2023 (sowie weitere Wirtschaftspläne aus Vorjahren)
erstellt von der
am 21.09.2022

Vom Amtsgericht erhalten:

- Kopie einer beglaubigten Abschrift aus dem Grundbuch von
Freiburg Nr. 24004, erstellt am 23.11.2022

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Lagemerkmale

3.1.1 Makrolage

Bundesland: Baden-Württemberg

Kreis: Freiburg

Großräumige Lage: Freiburg liegt im südwestlichen Dreiländereck von Deutschland. Die Entfernung zur Schweiz beträgt ca. 60 km, nach Frankreich ca. 25 km.

3.1.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten

Überblick: Freiburg mit rund 230.000 Einwohnern ist Sitz des Regierungspräsidiums, Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum des südbadischen Raums und hat weit darüber hinausreichende Bedeutung durch die Universität, diverse Kultureinrichtungen und innovative, von der Zusammenarbeit mit der Hochschule profitierende Unternehmen. Es gibt rund 120 Institutionen der Forschung und Wissenschaft in der Stadt.

Im Umweltschutz genießt Freiburg als „Ökohauptstadt Deutschlands“ einen besonderen Ruf, auch wegen der Erforschung von Solarenergie. Mittelfristig ist für die Region mit einem weiteren Wachstum der Nachfrage nach umweltbezogenen Gütern und Dienstleistungen zu rechnen.

Demographische
Entwicklung:

Mit steigender Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzahlen gehört Freiburg zu den wenigen wachsenden Großstädten Deutschlands. Die Bevölkerung nahm innerhalb der letzten 10 Jahre um rund 10 % zu.

Das Landesamt Baden-Württemberg geht bei seinen statistischen Prognosen davon aus, dass die Bevölkerung von Freiburg bis ca. 35 um weitere 2 % zunimmt.

Verkehr:

Durch Freiburg verlaufen die Bundesstraßen B3 (Hamburg–Weil am Rhein) und die B31 (Breisach–Lindau). Die B294 beginnt in Freiburg und führt über Freudenstadt und Pforzheim nach Bretten.

Freiburg wird von der Autobahn A5 Basel-Karlsruhe tangiert (es bestehen 3 Autobahnschlüsse) sowie von der Bundesbahnhauptstrecke Basel-Mannheim.

Im Hauptbahnhof Freiburg besteht IC- und ICE-Anschluss. Der EuroAirport Basel/Mulhouse/Freiburg sowie der Baden-Airport sind jeweils in ca. 1 Std. mit dem Auto zu erreichen.

Arbeitsmarkt:

In der Stadt und der Wirtschaftsregion Freiburg dominieren nicht die klassischen Industrie-Branchen, sondern wachstumsstarke Dienstleistungen. Die meisten Arbeitsplätze gibt es im Gesundheits- und Sozialwesen, den unternehmensnahen Dienstleistungen, im Handel und im verarbeitenden Gewerbe, wo vorwiegend mittelständische Unternehmen Fachkräfte suchen.

Immobilienmarkt:

Die 10-jährige Niedrigzinsphase zwischen 2012 bis 2022 führte entlang der Oberrheinschiene wie auch in den meisten Gegenden Deutschlands zu einer stetig steigenden Nachfrage nach Immobilien, weshalb sich das Angebot immer mehr verknappte.

Die in jüngerer Vergangenheit rasant ansteigenden Hypothekenzinsen und das zwischenzeitlich sehr hohe Preisniveau auf dem Immobilienmarkt haben die Nachfrage nach Immobilien im Jahr 2023 deutlich abgeschwächt.

Gemäß den Veröffentlichungen des Immobilienverbandes IVD Süd ist der Häusermarkt in Süddeutschland von Preisrückgängen zwischen 2,5 bis 3 % betroffen. Der Wohnungsmarkt liegt etwas darunter.

Auch die Neubautätigkeit nahm spürbar ab. Gemäß Veröffentlichungen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wurden lediglich durchschnittlich rd. 850 Baugenehmigungen monatlich erteilt, wohingegen im Jahr 2022 durchschnittlich noch rd. 1300 Baugenehmigungen/Monat erteilt wurden. Dies entspricht einem Rückgang von nahezu 35 % und somit gut ein Drittel weniger als noch im Vorjahr. Diese Zurückhaltung bei Neubauten ist neben gestiegen Zinsen auf den nicht mehr kalkulierbaren Anstieg der Baukosten zurückzuführen.

3.1.3 Mikrolage

Standortbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt nordwestlich der Innenstadt von Freiburg im Stadtteil **Betzenhausen**. Der Stadtteil hat rund 15.000 Einwohner. Mitten durch den Stadtteil verkehrt die S-Bahn Linie 1 zur Stadtmitte und nach Landwasser. Von der nahe gelegenen Haltestelle „Padua Allee“ verkehren diverse Buslinien, die den Stadtteil mit den umliegenden Gemeinden verbinden.

Die Infrastruktur ist gut. Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung, diverse Einkaufsmöglichkeiten etc. sind vorhanden. Nördlich des Bewertungsobjektes befindet sich das Naherholungsgebiet „Flückigersee“, südlich grenzt der Stadtteil an den Fluss „Dreisam“.

Innerhalb des Stadtteils liegt das Bewertungsobjekt mitten im Stadtkern, auf der südlichen Straßenseite der Sundgaullee; siehe nachfolgenden Stadtplanausschnitt:

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

Entfernungen:	Innenstadt Freiburg (Münster)	ca. 7,0 km
	Freiburg Hauptbahnhof	ca. 5,5 km
	Autobahnanschluss	ca. 3,5 km
	Bushaltestelle	ca. 500 m
	S-Bahnhaltestelle	direkt vor dem Grundstück

3.1.4 Lagequalität

Art und Maß der umgebenden Bebauung:

Die unmittelbare Umgebung des zu bewertenden Anwesens ist mit Mehrfamilienhäusern, meist in gereihter Bauweise bebaut. Meist befinden sich im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten wie Ladengeschäfte, Apotheke, Restaurant/Imbiss usw.

Immissionen:

Verkehrsimmissionen von der Sundgaullee sowie von den umliegenden Gewerbebetrieben.

Wohnlage:

Mittlere Wohnlage, beeinträchtigt durch die genannten Immissionen.

3.2 Gestalt und Form

Flurstückkarte (verkleinert im Original M = 1:100)

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

- Topographie: Annähernd eben und horizontal
- Grundstücksgröße: 1.165 m²
- Grenzbebauung: Das Gebäude Sundgauallee 53 ist auf einem Eckgrundstück erstellt und an die südwestlich und südöstlich angrenzenden Nachbargebäude angebaut.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Wiechertstraße auf eigenem Grundstück.

3.3 Erschließungszustand

- Straßenart: Bei der Sundgauallee handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsstraße, verkehrsberuhigt, Zone 30. Die Fahrstreifen sind durch die zweispurige S-Bahntrasse getrennt. Neben der Fahrspur befindet sich auf beiden Seiten ein Radweg und, durch Bauminselferbrochene, Parkbuchten. Entlang der Gebäude führen auf beiden Straßenseiten breite Gehwege mit Stellflächen für die gewerblich genutzten Einheiten.
- Straßenausbau: Straße mit bituminösem Belag, Gehwege gepflastert.
- Versorgungsleitungen: Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind aufgrund der historischen Situation nicht zu erwarten, weshalb hierüber von der Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt wurden.

3.4 Baugrundverhältnisse, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten.

Gemäß schriftlich erteilter Auskunft vom Beratungszentrum Bauen in Freiburg besteht für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Altlastenkataster.

3.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

3.5.1 Grundbuch

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 23.11.2022

Grundbuch von Freiburg, Blatt 24004

Bestandsverzeichnis: 17,76/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. Nr. 13307/4

Gebäude- und Freifläche
Sundgaullee 53

mit 11 a 65 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss und dem Abstellraum im 1. Untergeschoss sowie dem PKW-Stellplatz im 2. Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1.1 bezeichnet.

Abt. I: **Eigentümer**

4.1

4.2.1

4.2.2

4.2.3

Ziffer 4.2.1 bis 4.2.3 in Erbengemeinschaft – Anteil ½

Abt. II: Lasten und Beschränkungen

Abt. III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Evtl. eingetragene Grundschulden werden in dieser Wertermittlung nicht aufgeführt wertmäßig nicht berücksichtigt.

3.5.2 Mietverhältnisse

Die Wohnung ist vermietet. Das Mietverhältnis läuft seit 15.10.2013. Die monatliche Kaltmiete beträgt seit dem 01.09.2015 **inkl. Stellplatz 320 €** zzgl. 140 € Nebenkostenvorauszahlung. Der Mieter hatte sich zur Zahlung einer Kautions in Höhe von 580 € verpflichtet.

Der Mieter hat die Wohnung zwischenzeitlich untervermietet. Der bei der Ortsbesichtigung anwesende Untermieter bezahlt nach seinen Angaben an den Mieter eine monatliche Miete von 650,- €, inkl. Nebenkosten.

3.6 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

3.6.1 Baulastenverzeichnis

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

Gemäß schriftlich erteilter Auskunft vom Beratungszentrum Bauen in Freiburg sind weder belastende, noch begünstigende Baulasten im Verzeichnis eingetragen.

3.6.2 Bauplanungsrecht

Gemäß Darstellung des Geodatenportals der Stadt Freiburg liegt das Anwesen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Baurecht richtet sich somit nach § 34 BauGB, was besagt, dass sich ein Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat.

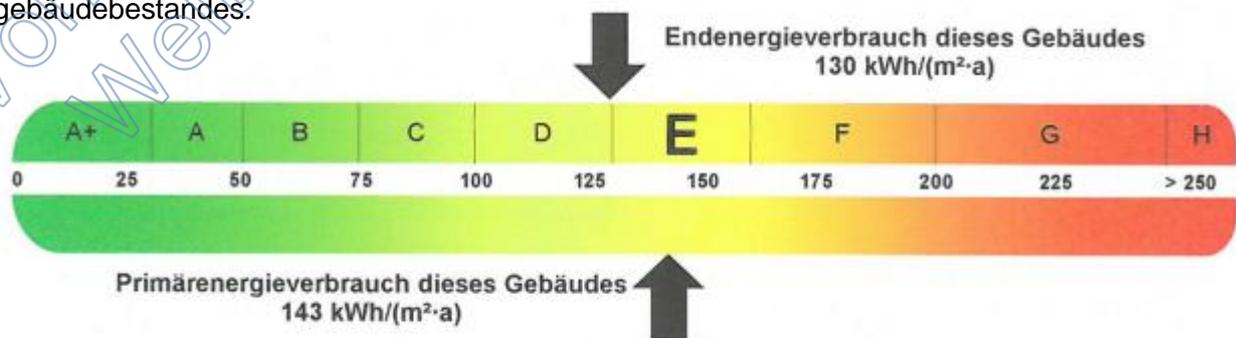
3.6.3 Sanierungssatzung

Das Anwesen Sundgaullee 53 liegt im Bereich des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Betzenhausen-Bischofslinde“. Die Satzung ist erstmals am 22.05.2012 in Kraft getreten. Das Sanierungsverfahren wurde als vereinfachtes Verfahren, was besagt, dass die sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen werden. Entsprechend erfolgt keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

3.6.4 Energieausweis

Der auf der Grundlage des Energieverbrauchs erstellte Energieausweis bescheinigt dem Gebäude einen Endenergieverbrauchskennwert von **130 kWh/(m²a)**.

Gemäß den im Energieausweis angegebenen Vergleichswerten für Endenergie entspricht dies dem Energieverbrauch der Gebäudeklasse E und entspricht somit dem Durchschnitt des Wohngebäudebestandes.



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
 [Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

130 kWh/(m²a)

Es wird von Seiten der Sachverständigen jedoch darauf hingewiesen, dass Energieausweise, die auf der Basis des Energieverbrauchs erstellt wurden, nur eine geringe Aussagekraft besitzen. Im Übrigen haben sich die Anforderungen an Gebäude seit Erstellung des Energieausweises nochmals verschärft.

3.6.5 Hochwassergefahren- / Überschwemmungsgebiet

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

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

Nach den vorliegenden Daten aus der interaktiven Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg liegt das Bewertungsobjekt zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht im Bereich der statistisch ermittelten möglichen Überflutungsflächen.

4 Beschreibung des Gemeinschafts- und des Sondereigentums

4.1 Gemeinschaftseigentum

4.1.1 Baujahr /Art des Gebäudes

Baujahr: 1979 (gemäß Energieausweis)

Art des Gebäudes: Fünf- bis sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdach, mit zwei Tiefgaragengeschoßen voll unterkellert. Im 1. Untergeschoss befinden sich 21 Stellplätze und Kellerräume, im 2. Untergeschoss befinden sich 29 Stellplätze. Insgesamt befinden sich 34 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten im Gebäude.

Modernisierungen: Gemäß Aussage des Antragsstellers wurden Ende des Jahres 2022 das Rohrsystem der Frischwasserleitungen erneuert, sowohl die Steigleitungen innerhalb des Gemeinschaftseigentums, als auch die Leitungen innerhalb des zu bewertenden Wohnungseigentums. Ansonsten wurde in den vergangenen Jahren Teile des Flachdachs saniert, die Aufzugsanlage wurde instandgesetzt und das Garagentor erneuert.

Wesentliche, insbesondere energetische Sanierungen fanden nicht statt.



Pfeil = Lage der zu bewertenden Wohnung

4.1.2 Ausführung und Ausstattung des Mehrfamilienwohnhauses

Hinweis:	Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Es wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren deshalb teilweise auf Vermutungen.
Konstruktionsart:	Massivbau
Außenwände:	Untergeschosswände aus geschaltem Beton, Umfassungswände aus Mauerwerk, vermutlich HLZ, verputzt.
Innenwände:	Vermutlich größtenteils Mauerwerk
Geschossdecken:	Vermutlich geschalte Betondecken.
Dachform/Dachdeckung:	Beton-Flachdach mit Abdichtung und Kiesschüttung. Vermutlich Flachdachdämmung aus Styroporplatten in bauzeittypischer Dämmstärke.
Schornstein:	Abgasschornstein aus Edelstahl über dem Flachdach.
Regenrinnen und Fallrohre:	Kupferblech
Treppenhaus:	Vom Untergeschoss bis zum 5. Obergeschoss schallentkoppelte Betontreppe mit Betonwerksteinbelag, gegenläufig mit Zwischenpodest. Flachstahlgeländer mit Holzhandlauf. Treppenhauswände mit Rauputz verputzt und gestrichen.
Abstellräume:	Kellerboden aus Beton ohne Belag. Wände und Decken geweißt. Die Abstellräume der Wohnungen sind mittels Metallgitterverschlängen getrennt.
Balkone:	Betonkragplatten bzw. Terrassen auf dem Flachdach. Brüstungen teils als Betonfertigteilelemente, teils als Flachstahlgeländer mit senkrechten Füllstäben.
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, vermutlich noch das Jahr der Gebäudeerstellung. Rahmen in den Wohnungen weiß, im Treppenhaus dunkelbraun lackiert. Außenfensterbänke aus Aluminium.

Lichtschutz: Kunststoffrollläden mit integrierten Gurtwicklern.

Hauseingangstür: Holzrahmenelement mit Isolierverglasung. Freistehende Briefkastenanlage mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage.



4.1.3 Haustechnische Anlagen beim Gemeinschaftseigentum

Heizung: Gas-Zentralheizung, Baujahr 1998

Warmwasser: Zentral über Warmwasserboiler.

Elektroinstallation: Zähleranlage im Untergeschoss. Einzelabsicherung in jeder Wohnung.

Aufzug: Personenaufzug mit 7 Haltestellen. Stockwerkstüren aus Metall mit Glasausschnitt. Fahrkorbkabine ausgekleidet mit Metallpaneelen.

4.1.4 Außenanlagen

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

Das Grundstück ist nahezu vollständig mit dem Gebäude und der Zufahrt zur Tiefgarage überbaut, so dass nur ein kleiner Bereich vor dem Hauseingang vorhanden ist, welcher mit Natursteinplatten belegt ist. .



4.1.5 Instandsetzungsbedarf am Gemeinschaftseigentum

Das Haus hinterlässt, trotz seines älteren Baujahres, einen gepflegten Eindruck. Dennoch sind Erneuerungen und in den kommenden Jahren energetische Ertüchtigungen erforderlich.

Den Protokollen der Eigentümerversammlungen ist zu entnehmen, dass sich die Gemeinschaft schon seit einiger Zeit mit einer Erneuerung der zwischenzeitlich 25 Jahre alten Heizungsanlage beschäftigt. In Anbetracht der Aussicht auf einen möglichen Anschluss an Fernwärme hat man jedoch die Erneuerung der Heizungsanlage aktuell zurückgestellt.

Außerdem ist die Erneuerung der Fenster anzuraten, ebenso wie die Neueindeckung und Dämmung des Flachdaches, die Ertüchtigung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem und weiteres mehr.

Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.10.2021 wurden die Kosten einer Generalsanierung im Rahmen einer sehr überschlägigen Vorabkalkulation incl. Erneuerung der Heizungsanlage mit 2.800.000 € geschätzt, weshalb die Eigentümergemeinschaft ein Ingenieurbüro beauftragen will, ein Sanierungskonzept erstellen zu lassen.

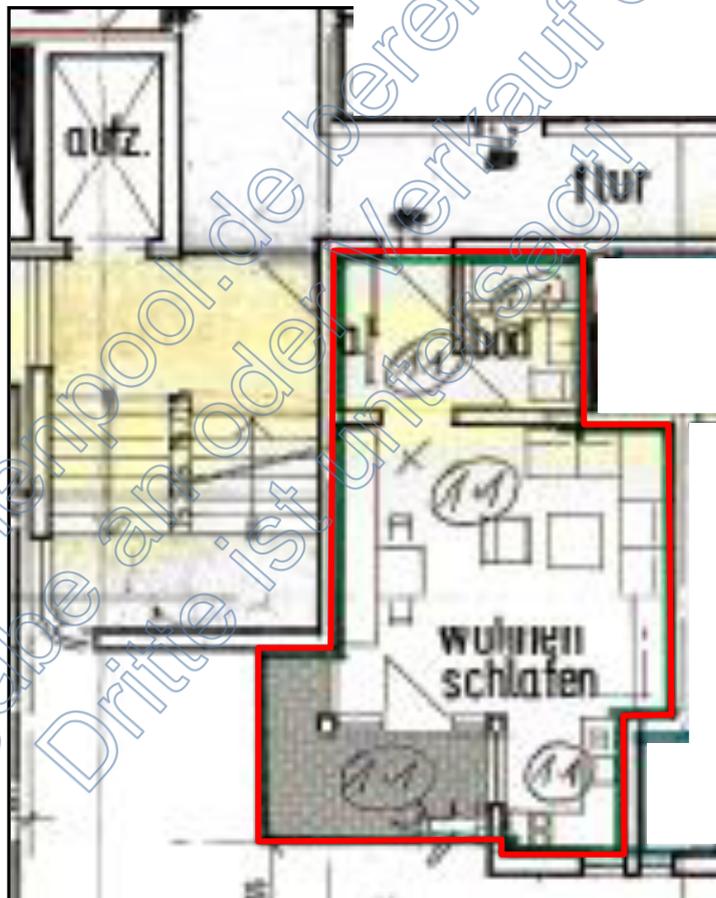
4.2 Wohnungseigentum

4.2.1 Flächen und Maßangaben

Unterlagen: Die Wohnfläche wurde der Anlage zur Teilungserklärung entnommen. Vor Ort hat die Sachverständige die Maße mittels Lasermessgerät überprüft. Die Überprüfung ergab nur geringfügige Abweichung zur Berechnung, die im Toleranzbereich liegt.

Wohnfläche (WF): 32,40 m²

4.2.2 Grundriss



Rot umrandet das Wohnungseigentum

4.2.3 Ausführung und Ausstattung des Wohnungseigentums

Lage: 1. Obergeschoss, rechts.

Wohnungseingangstür: Holzfurnierte Vollspantüre in lackierter Stahlzarge mit Spion.

Innentüre: Holzfurnierte Röhrenspantüre in Stahlzarge.

Innenansichten: Wände mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Badezimmer raumhoch gefliest. Decken mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

Fußböden im Flur und Wohn-Schlafrum mit Laminat belegt, Küche mit PVC-Boden, Bad gefliest. Balkonboden mit Betonwerksteinplatten auf Kies.

Kellerraum: Der zur Wohnung gehörende Kellerraum hat eine Größe von ca. 5 m², der Boden hat Epoxidharzanstrich.

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

4.2.4 Haustechnische Ausstattung des Sondereigentums

Elektro:	Mittlere Ausstattung, Einzelabsicherungen im Flur installiert.
Heizung:	Heizung und Warmwasser über Gas-Zentralheizung im UG. Heizkörpern als Stahlradiatoren mit Thermostatventilen.
Sanitär:	Badezimmer mit Badewanne, Glasduschtrennwand, Aufputzarmatur; Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Standklosett mit Kunststoffspülkasten.

4.2.5 Zustand

Grundrissgestaltung:	Funktionale Grundrissgestaltung.
Ausstattungsmaterialien:	Mittlere Ausstattung aus der Zeit der Gebäudeerstellung.
Unterhaltungszustand:	Gepflegter Unterhaltungszustand.
Belichtung und Besonnung:	Wohnraum gut, Badezimmer innenliegend.
Ausrichtung zur Himmelsrichtung:	Befriedigend, die Fenster und der Balkon sind nach Nord-Westen ausgerichtet.

4.2.6 Instandsetzungsbedarf am Wohnungseigentum

Die Wohnung hinterlässt einen gepflegten Gesamteindruck. Ein zwingender Instandsetzungsbedarf war bei der Ortsbesichtigung zwar nicht erkennbar. Das Badezimmer stammt jedoch aus der Zeit der Gebäudeerstellung. Eine Erneuerung wäre sinnvoll.

4.3 PKW-Stellplatz in der Tiefgarage im 2. Untergeschoss

Das Gebäude ist mit zwei Untergeschossen unterkellert. Der mit dem Wohnungseigentum verbundene Stellplatz Nr. 1.1 liegt im 2. Untergeschoss. Boden, Decken und Wände aus Stahlbeton. Ein- und Ausfahrt über elektrisch bedienbares Gittertor und Rampe von bzw. zur Wichertstraße.



4.4 WEG-Verwaltung

Verwalter nach WEG:

Monatliches Wohngeld: Gemäß Einzelwirtschaftsplan 2023 betragen die Vorauszahlungen für die Betriebskosten 240 € inklusiv 74 € für die Rücklagenvorauszahlung. Die auf den Mieter umlagefähigen Nebenkosten betragen rund 100 € monatlich.

Erhaltungsrücklage: Die Höhe der Instandhaltungsrücklage betrug gemäß Jahresabrechnung 2021 am 31.12.2021 insgesamt 243.821,67 € und anteilig für des zu bewertenden Wohnungseigentum 4.404,26 €

Besonderheiten der Teilungserklärung: Die Teilungserklärung enthält keine wertbeeinflussenden Besonderheiten, sondern richtet sich im Wesentlichen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Beschlüsse der Eigentümerversammlungen: Aus den übergebenen Protokollen der Eigentümerversammlungen geht hervor, dass in den kommenden Jahren einige Sanierungen und Modernisierungen anstehen. Insbesondere eine Erneuerung der Heizungsanlage bzw. ein Anschluss an Fernwärme, falls möglich sowie energetische Ertüchtigungen (siehe hierzu Punkt 4.1.5 dieses Gutachtens).

5 Wertermittlung

5.1 Grundsätze der Wertermittlung – Auswahl des Bewertungsverfahrens

5.1.1 Gesetzliche Vorgaben

Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 6 ImmoWertV

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten oder der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.2 Mögliche Wertermittlungsverfahren

Das **Sachwertverfahren** ist bei der Verkehrswertermittlung von Wohnungs- und Teileigentum völlig ungeeignet, denn es ist nicht möglich die Bausubstanz von Sondereigentum von der übrigen Bausubstanz genau zu trennen. Schon auf Grund der Lage einer Wohnung innerhalb des Objektes, der Ausstattung des Sondereigentums sowie der Ausstattung des Gemeinschaftseigentums können sich erheblich abweichende Wertverhältnisse ergeben. Das Sachwertverfahren ist i.d.R. lediglich bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern das geeignete Verfahren, den Verkehrswert zu bestimmen.

Am sichersten ist der Verkehrswert von Wohnungseigentum mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu beurteilen, denn Wohnungseigentum wird am Markt üblicherweise nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Voraussetzung für dieses Verfahren ist jedoch, dass hinreichend vergleichbare Objekte zur Verfügung stehen, was i.d.R. nicht der Fall ist.

Grundsätzlich kann der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum aber auch mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** ermittelt werden. Beim Ertragswert wird die Wertigkeit der Immobilie über die Miete zum Ausdruck gebracht. Der Ertragswert führt bei einem Ansatz ortsüblicher Mieten und bei Verwendung eines für Immobilien dieser Nutzungsart empirisch abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes gleichfalls zum Verkehrswert.

5.1.3 Verfahrenswahl

In diesem Gutachten wird für die Bewertung des Wohnungseigentums das Ertragswertverfahren durchgeführt. Der ermittelte Ertragswert wird anhand der vom Gutachterausschuss der Stadt Freiburg im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Vergleichsdaten überprüft und plausibilisiert.

5.2 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Gemäß § 40 ImmoWertV ist vorrangig das Vergleichswertverfahren heranzuziehen.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

5.2.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, welcher fiktiv unbebaut ist

Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Bodenrichtwertzonen sollen insoweit abgegrenzt werden, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen soll.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken entsprechende Anpassungen auf den Verkehrswert des Grundstückes.

Der Gutachterausschuss von Freiburg hat folgenden Bodenrichtwert mit Stand **01.01.2022** für die Richtwertzone, in welcher das Gebäude gelegen ist, ermittelt und beschlossen:

Zonenummer:	57100272
Art der baulichen Nutzung:	Mehrfamilienhäuser
Bodenrichtwert 31.12.2020:	1.700 €/m² ebf
GFZ:	2,0

Weitere Kennzahlen zum Bodenrichtwert sind nicht bekannt.

5.2.2 Berücksichtigung von Abweichungen

Folgende Kriterien wurden zur Bodenwertermittlung herangezogen:

- ⇒ Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Lagewert der Bodenrichtwertzone. Innerhalb dieses Bereichs sind keine Wertunterschiede in Bezug auf die Wohnlage feststellbar.
- ⇒ Darüber hinaus sind keine rechtlichen oder sonstigen Abweichungen zu berücksichtigen, die Einfluss auf den Bodenwert haben.

5.2.3 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Unter Berücksichtigung der genannten Überlegungen wird der Bodenwert erschließungsbeitragsfrei wie folgt bewertet:

1.165 m² x 1.700 €/m² = rd. 1.980.500 €
17,76/1.000 MEA x 580.380 € = rund **35.174 €**

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums rd. 35.000 €

5.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (regelmäßig und fortdauernd) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus Bauweise, Bauart, Konzeption und Nutzung.

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

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Im Falle durchgeführter Modernisierungen ist zu Ermittlung der Restnutzungsdauer das in Anlage 2 beschriebene Modell zugrunde zu legen

5.3.1 Restnutzungsdauer beim Wohnungseigentum

Bewertungsjahr	2023
Baujahr	1979
Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag	44 Jahre
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gem. Anlage 1 ImmoWertV	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	36 Jahre

Auf Grund der Tatsache, dass mit Ausnahme der Erneuerungen der Frischwasserleitungen bisher keine umfassenden Modernisierungen vorgenommen wurden, die zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer beitragen, entspricht die Restnutzungsdauer der üblichen Gesamtnutzungsdauer abzgl. dem Alter des Gebäudes

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, insbesondere Mieten und Pachten zu ermitteln (Rohertrag).

Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Durch Umlagen gedeckte Kosten bleiben unberücksichtigt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

5.4.2 Rohertrag

Der Rohertrag ist gem. § 31 ImmoWertV die Summe der marktüblich erzielbaren Erträge. Der Ermittlung des Rohertrages sind die tatsächlichen Mieten heranzuziehen, wenn sie marktüblich sind. Außerdem ist i.d.R. von einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand der Mietsache auszugehen. Der Wert von Instandsetzungsaufwendungen ist separat zu ermitteln.

Die marktübliche Vergleichsmiete kann anhand eines Mietspiegels ermittelt werden. Alternativ können Vergleichsmieten aus Mietspiegeln von Nachbargemeinden und aus eigenen Auswertungen abgeleitet werden. Vertragsmieten können dann angesetzt werden, wenn sie hinreichend mit der ortsüblichen Vergleichsmiete übereinstimmen.

Gemäß dem aktuellen, qualifizierten Mietspiegel der Stadt Freiburg beträgt die monatliche Kaltmiete 12,34 €/m² WF, ohne Berücksichtigung des Tiefgaragenstellplatzes. Dies sind bei 32,40 m² 399,82 €, also rund **400 € monatlich**.

Berechnungsschema Mietpreisspiegel			
Wohnung	Nr. 1.1	Lage 1. OG	Größe 32 m ²
aus Tabelle 1	von der Wohnungsgröße abhängige Grundmiete		€/m ² 12,59 €
aus Tabelle 2	Zu- und Abschläge in Prozent		Prozent
	a Baualter: 1978 bis 1995		- 13 %
	b Gebäude mit über 10 Geschossen		0 %
	c Positiver Mieteinfluss		0 %
	d Negativer Mieteinfluss		0 %
	e Lageklasse = S 2 (mittlere Lageklasse)		5 %
	f Lagemerkmale: Freizeiteinrichtung in der Nähe		6 %
Summe der prozentualen Zu-/Abschläge			- 2 %
Betrag in €/m ²			-0,25 €
Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m ²			12,34 €

Aufgrund des stetig wachsenden Nachfragedrucks in Verbindung mit dem sehr geringen Angebot, sind die Mietpreise in Freiburg in den letzten Jahren signifikant gestiegen. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete aller Wohnungen - unabhängig von Wohnfläche, Baujahr und sonstigen Wohnwertmerkmalen - liegt nach den Erhebungen des aktuellen Mietspiegels 2021/2022 bei 9,79 €/m² WF. Im Jahr 2016 lag die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete noch bei 8,25 €/m² WF. Die Mieten in Freiburg sind somit zwischen 2016 – 2020 um 18,7 % gestiegen. Im Mietspiegel 2023/24 erfolgte eine weitere Anhebung der Mieten um 2,2 %.

Aufgrund der angespannten Marktsituation ist davon auszugehen, dass die Marktmiete bei Neuvermietung über der ortsüblichen Vergleichsmiete (gemäß Mietspiegel) zu sehen ist. In Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen wird bei der Wertermittlung daher ein Zuschlag von **10%** auf die ortsübliche Vergleichsmiete berücksichtigt werden.

Miete gemäß Mietspiegel	400,00 €
Zuschlag: 10 %	<u>40,00 €</u>
Marktübliche Miete	440,00 €

Die Miete für den Stellplatz in der Tiefgarage wird mit **50 € monatlich** bewertet.

5.4.3 Reinertrag

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

5.4.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten gem. § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Die jeweiligen Bewirtschaftungskosten werden gem. ImmoWertV mit Stand 01.01.2021 wie folgt vorgegeben:

⇒ **Instandhaltungskosten**

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

Dringend notwendige Instandsetzungen hingegen beeinflussen den Verkehrswert unmittelbar und werden unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in Höhe der ermittelten Kosten oder durch pauschale Abschläge berücksichtigt.

Anlage 3 der ImmoWertV gibt folgende Ansätze zur Kalkulation der Instandsetzungskosten bei Wohnnutzung mit Stichtag 01.01.2021 vor:

11,70 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Indiziert auf den Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens werden die Verwaltungskosten wie folgt angesetzt:

Wohnungseigentum mit **12,21 €/m² WF p.a.**
Tiefgaragenstellplatz mit **92,25 € p.a.**

⇒ **Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten und Pachten entstehen; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis ist insbesondere abhängig von

- der Miethöhe
- der Restlaufzeit der Mietverträge und der Mieterbonität
- der individuellen Objekteigenschaften
- der Marktsituation

Gemäß Anlage 3 ImmoWertV wird das Mietausfallwagnis bei Wohnraum üblicherweise bei 2 % der Netto-Kaltmiete, bei Gewerbeimmobilien mit 4 % kalkuliert. Da es sich beim Bewertungsobjekt um eine Wohnimmobilie handelt, wird das Mietausfallwagnis mit **2 %** bewertet.

⇒ **Verwaltungskosten**

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

Anlage 3 ImmoWertV gibt folgende Ansätze mit Stand 01. Januar 2021 vor:

Wohnnutzung:

298 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
39 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Indiziert auf den Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens werden die Verwaltungskosten wie folgt angesetzt:

Wohnungseigentum mit **373 € p.a.**
Tiefgaragenstellplatz mit **41 € p.a.**

5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, gem. § 8 ImmoWertV, sind beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen die wirtschaftlich überaltert sind (Liquidationsobjekte), Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

5.5.1 Instandsetzungsbedarf

Der unter Punkt 4.1.5 dieses Gutachtens aufgeführte Instandsetzungsbedarf am Gemeinschaftseigentum wird nicht eigenständig berücksichtigt, weil er im Modell der Ertragswertermittlung durch eine entsprechende Restnutzungsdauer berücksichtigt wird. Außerdem ist davon auszugehen, dass die notwendigen Instandsetzungsarbeiten im Laufe der Jahre nach und nach erfolgen werden.

5.5.2 Eintragungen im Grundbuch

Die in Abt. II des Grundbuches vorhandenen Grunddienstbarkeiten wie Wege- und Leitungsrechte sind für eine innerstädtische Bebauung üblich und beeinflussen den Verkehrswert nicht.

Das Bewertungsobjekt liegt außerdem in einem Bereich, in dem eine städtebauliche Sanierung durchgeführt wird. Weil es sich jedoch um ein vereinfachtes Verfahren handelt, ist davon auszugehen, dass die Eigentümer nicht zur Ausgleichszahlung herangezogen werden. Auch im Sanierungsvermerk wird deshalb kein Werteeinfluss gesehen.

5.5.3 Bewertung des temporären Minderertrags (Uderrrent)

Die vertraglich vereinbarte Miete beträgt nach einer Mieterhöhung im Jahr 2015 aktuell 320 € incl. Tiefgaragenstellplatz.

Wie unter Punkt 5.4.2 dieses Gutachten errechnet, beträgt die **marktübliche Miete** 440 € monatlich. Ein marktüblicher Ansatz für den Garagenstellplatz in der Tiefgarage liegt bei 50 € Monatlich. Dies sind in Summe rund 490 € monatliche Kaltmiete incl. Stellplatz.

Gemäß Mietgesetzgebung kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur **ortsüblichen Vergleichsmiete** verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Die Erhöhung darf innerhalb von 3 Jahren nicht mehr als 20 % (Kappungsgrenze) betragen.

Geht man davon aus, dass der Eigentümer ein Mieterhöhungsverlangen umgehend durchsetzen kann erhöht sich die derzeit vereinbarte Miete wie folgt:

Derzeit vereinbarte Wohnungsmiete	
320 € abzgl. 50 € TG-Stellplatz =	270,00 €
Miete gemäß Mietspiegel	<u>400,00 €</u>
Differenz zum Mietspiegel =	130,00 €

Miete nach einer umgehenden Mieterhöhung	
Zuschlag: 20 %	54,00 €
Miete nach der nächsten Mieterhöhung	324,00 €
Differenz zum Mietspiegel nach Mieterhöhung	76,00 €

Die oben stehende Berechnung zeigt, dass mit Hilfe einer Mieterhöhung die ortsübliche Miete gemäß Mietspiegel noch nicht erreicht ist. Erst drei Jahren nach der rechtskräftigen Erhöhung kann eine weitere Erhöhung um 20 % verlangt werden. Und auch dann liegt die Miete noch nicht ganz auf dem Niveau des Mietspiegels. Die vertraglich vereinbarte Miete hinkt somit der ortsüblichen Miete gem. Mietspiegel und der um 10 % höher gelegenen Marktmiete weiterhin hinterher.

Diese temporäre Mindermiete, berechnet auf die Laufzeit von gewählt 5 Jahren wird bei der Wertermittlung mit einem pauschalen Abschlag in Höhe von **5.000 €** berücksichtigt.

5.5.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswert je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Liegenschaftszinssätze werden regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Bezahlt ein Erwerber einen relativ hohen Kaufpreis für eine Immobilie bei vergleichsweise geringen Reinerträgen ist der Liegenschaftszinssatz relativ niedrig, denn der Erwerber ist mit einer relativ niedrigen Verzinsung seines eingesetzten Kapitals zufrieden.

Dies wird i.d.R. dann der Fall sein, wenn es sich um eine individuelle Immobilie (z.B. Einfamilienwohnhaus) in einer guten Wohnlage handelt. Handelt es sich hingegen um eine – vergleichsweise meist risikoreichere – Gewerbeimmobilie liegt der Liegenschaftszinssatz deutlich höher, denn ein Kaufinteressent wird diese nur erwerben, wenn er eine höhere Verzinsung seines eingesetzten Kapitals erwarten darf.

Grundsätzlich gilt:

- ⇒ In ländlichen Gegenden liegt der Liegenschaftszinssatz höher als in Städten.
- ⇒ Je risikoreicher eine Immobilie einzuschätzen ist, desto höher liegt der Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Stadt Freiburg hat Liegenschaftszinssätze empirisch ermittelt und im Immobilienmarktbericht 2022 veröffentlicht. Gemäß den Ableitungen liegt der Liegenschaftszinssatz in Freiburg-Stadt (ohne Tuniberggemeinden und Hochdorf) bei Wohnungseigentum im Durchschnitt bei 0,4 % bei einer Standardabweichung von 1,2. Ausgewertet wurden 572 Kaufpreise.

Einzelauswertungen ergaben folgende Durchschnittswerte für den Liegenschaftszinssatz:

In der Baujahresklasse 1975 bis 1989 liegt er bei	0,5 %
In der Lageklasse S 2 liegt er bei	0,5 %
Bei Wohn- und Geschäftshäusern liegt er bei	0,6 %
und bei 1-Zimmer Appartements liegt er bei	<u>0,8 %</u>
Das arithmetische Mittel beträgt demnach	0,6 %

Dieser Mittelwert in Höhe von **0,6 %** wird für das Bewertungsobjekt als angemessen erachtet und für die weiteren Berechnungen übernommen.

5.5.5 Modellrechnung zur empirischen Berechnung des Liegenschaftszinssatzes

Der Gutachterausschuss der Stadt Freiburg hat die o.g. Liegenschaftszinssätze empirisch aus den tatsächlichen Kaufpreisen (Verkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2022) abgeleitet. Für diese Modellberechnung wurde der Rohertrag wie folgt zugrunde gelegt:

Es wurde die ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel 2023/24 zugrunde gelegt. Da der Gutachterausschuss sich kein Bild von der Innenausstattung machen kann, wurden nach Datenlage folgende Kriterien berücksichtigt:

- ⇒ Basismiete gem. Mietspiegel
- ⇒ Zu- und Abschläge für Baujahr, Wohnfläche, Gebäude mit min. 10 Stockwerke und Lageklasse gemäß Mietspiegel. Zuschlag für Balkon, Terrasse (+ 5 %), zzgl. Marktzuschlag (+ 10 %).

Entsprechend der Modellrechnung des Gutachterausschusses ist folgender Rohertrag bei der Ertragswertberechnung anzusetzen:

Basismiete		12,59 €/m ²
Baujahr 1978-1995	- 13 %	
Balkon	+ 5 %	
Lageklasse	<u>+ 5 %</u>	
Summe	- 3 % =	<u>- 0,38 €/m²</u>
Grundmiete		12,21 €/m ²
Marktzuschlag	10 %	<u>1,22 €/m²</u>
Anzusetzender Rohertrag		13,43 €/m² Wohnfläche

5.5.6 Barwertfaktor

In der Ertragswertermittlung wird das für die Überlassung einer Immobilie entrichtete Nutzungs-entgelt finanzmathematisch als Rente verstanden. Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung von Ertragsflüssen bestimmt sich nach § 34 ImmoWertV auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Der jährlich nachschüssige Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Barwertfaktor} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

LZ	= Liegenschaftszinssatz
p	= Zinsfuß
n	= Restnutzungsdauer

$$\text{LZ} = p/100$$

$$q = 1 + \text{LZ}$$

Beim Bewertungsobjekt beträgt der Barwertfaktor unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und dem ermittelten Liegenschaftszinssatz **32,29**.

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

5.5.7 Ertragswertberechnung des Wohnungseigentums

Marktübliche Miete	Mietfläche	Rohertrag/Mo.	
Wohnung	32,40 m ²	13,43 €/m ²	435,13 €
Tiefgaragenstellplatz		pauschal	50,00 €
Monatlicher Rohertrag			<u>485,13 €</u>
Jahresrohertrag			5.822 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.			
Instandhaltungskosten Wohnung	12,21 €/m ²	395,60 €	
Instandhaltungskosten Garage	pauschal	92,25 €	
Mietausfallwagnis	2,0 %	116,43 €	
Verwaltungskosten Wohnung	pauschal	373,00 €	
Verwaltungskosten Stellplatz	pauschal	41,00 €	
Summe Bewirtschaftungskosten			<u>- 1.018 €</u>
entspricht ca.	17,5 %		
Anteiliger Jahresreinertrag			4.803 €
Anteiliger Bodenwert		35.174 €	
Liegenschaftszinssatz		0,60 %	
abzügl. anteiliger Bodenwertverzinsungsbetrag			<u>- 211 €</u>
Anteiliger Gebäudereinertrag			4.592 €
Restnutzungsdauer		36 Jahre	
Liegenschaftszinssatz		0,60 %	
Barwertfaktor		32,29	
Gebäudeertragswert			148.284 €
zzgl. anteiliger Bodenwert			<u>35.174 €</u>
Vorläufiger Ertragswert			183.458 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Temporärer Minderertrag (Underrent)			<u>- 5.000 €</u>
Ertragswert			178.458 €
Plausibilitätskontrolle			
jeweils bezogen auf den vorläufigen Ertragswert			
Rohertragsvervielfältiger		31,5	
Bruttoanfangsrendite		3,2 %	
Ertragswert WF €/m ² incl. TG-Stellplatz		5.662 €/m ²	
Ertragswert WF €/m ² ohne TG-Stellplatz		5.199 €/m ²	

5.5.8 Ertragswert des Wohnungseigentums

rund **180.000 €**

5.6 Plausibilisierung des Ertragswertes anhand von Vergleichspreisen

5.6.1 Durchschnittliche Verkaufspreise im Jahr 2022

Der Gutachterausschuss der Stadt Freiburg hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2022 folgende Auswertungen veröffentlicht:

Die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf (nicht Neubau), ohne Tiefgaragenstellplatz, lagen im Jahr 2022 im Stadtteil Betzenhausen bei 4.931 €/m² Wohnfläche. Verkauft wurden 57 Wohnungen.

Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 2142 €/m² und 7.000 €/m²

Bei kleinen Wohnungen, unter 45 m², lagen die Verkaufspreise bei durchschnittlich **4.924 €/m² WF**. Verkauft wurden 28 Wohnungen von dieser Größe

5.6.2 Vergleichspreise und Ertragswert

Unter Berücksichtigung des bestehenden Underrent beträgt der Ertragswert incl. Tiefgaragenstellplatz rund 180.000 €. Subtrahiert man den Stellplatz mit dem marktüblichen Wert von 15.000 €, liegt der Wert ausschließlich für die Wohnung bei 165.000 € bzw. bei **5.093 €/m²**

Dieser Wert liegt etwas über dem Durchschnittswert aller im Jahr 2022 verkauften Eigentumswohnungen. In Anbetracht des vorhandenen Balkons und der sehr zentralen Lage im Stadtteil Betzenhausen, wird das Ergebnis des Ertragswertverfahrens als angemessen erachtet. Der Ertragswert entspricht damit dem Verkehrswert.

6 Verkehrswertableitung

6.1 Zusammenfassung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein gut geschnittenes 1-Zimmer-Appartement mit ansprechend großem Balkon in sehr zentrale Lage von Betzenhausen. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Restaurants befinden sich in allernächster Nähe, ebenso die Straßenbahnhaltestelle. Das Seeparkgelände ist ebenfalls nur 200 m entfernt. Eine ideale Wohnung für junge Menschen.

Der Nachteil, dass in den kommenden Jahren am Gebäude Modernisierungen und energetische Erhöhungen vorgenommen werden müssen, besteht bei sehr vielen Gebäuden entlang der Südgauallee, die in den 1970er Jahren erstellt wurden.

6.2 Verkehrswert

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

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und Ausstattung, des Unterhaltungszustandes, der regionalen Lage und der Lage auf dem Immobilienmarkt, wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1.1 im 1. Obergeschoss, incl. Tiefgaragenstellplatz Nr. 1.1 im 2. Untergeschoss im Gebäude, Sundgauallee 53, 79114 Freiburg, zum Wertermittlungsstichtag, dem 22. März 2023, bewertet mit

180.000 €

in Worten

einhundertachtzigtausend Euro

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Ortsbesichtigung, der überlassenen Pläne und Berechnungen nach bestem Wissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse erstellt. Für die Richtigkeit der übergebenen Unterlagen und deren Vollständigkeit wird nicht gehaftet. Auch wird insgesamt gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.

Freiburg, den 23. Juni 2023

Heidi Bösch