

Kein Original!  
Gutachten!

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

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



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

## Ermittlung des Verkehrswertes

Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten, Baujahr ca. 1912



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

**TEGoVA**  
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS ASSOCIATIONS

Grundstück: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025: 3.175.000,-- €

**Auftraggeber:** Amtsgericht Freiburg  
Aktenzeichen: 791 K 61/24, Beweis- Beschluss vom 04.12.2024  
Holzmarkt 2  
79098 Freiburg

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

**Abgeschlossen:** 11.03.2025

**Fertigung:** elektronische Fassung

**Gutachten** nach Baugesetzbuch § 194

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

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

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

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

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Zusammenfassung wertrelevanter Daten</b>                    | <b>4</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Allgemeine Angaben</b>                                      | <b>5</b>  |
| 2.1       | OBJEKTART - KURZBESCHREIBUNG                                   | 5         |
| 2.1       | AUFTRAGGEBER                                                   | 5         |
| 2.2       | AUFTRAGSINHALT (ART DES WERTES UND BEWERTUNGSSTICHTAG)         | 6         |
| 2.3       | VERWENDUNGSZWECK, BZW. BEWEISBESCHLUSS                         | 6         |
| 2.4       | GRUNDBUCHDATEN                                                 | 6         |
| 2.5       | OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN                               | 7         |
| 2.6       | DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG                      | 7         |
| 2.7       | VORBEWERTUNGEN/ GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE                      | 7         |
| <b>3</b>  | <b>Lagebeschreibung</b>                                        | <b>7</b>  |
| 3.1       | ORTSANGABEN                                                    | 7         |
| 3.2       | ANGABEN ZUR WOHNLAGE                                           | 8         |
| <b>4</b>  | <b>Grundstücksbeschreibung</b>                                 | <b>11</b> |
| 4.1       | ZUSCHNITT, NIVELLEMENT, LAGE                                   | 11        |
| 4.2       | BODENBESCHAFFENHEIT                                            | 11        |
| 4.3       | OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT                                      | 11        |
| 4.4       | ERSCHLIEßUNG UND PARKPLATZSITUATION                            | 11        |
| <b>5</b>  | <b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>                       | <b>11</b> |
| 5.1       | PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION                          | 11        |
| 5.2       | DENKMALSCHUTZ                                                  | 11        |
| 5.3       | BAULASTENVERZEICHNIS                                           | 12        |
| 5.4       | ENTWICKLUNGSSTUFE DES BAULANDES                                | 12        |
| 5.5       | ERFORDERLICHE ABBRUCH-/ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN               | 12        |
| 5.6       | HINWEISE ZU ALTLASTEN                                          | 12        |
| <b>6</b>  | <b>Gebäudebeschreibung</b>                                     | <b>12</b> |
| 6.1       | BAUJAHR                                                        | 12        |
| 6.2       | BAUWEISE, BAUKONZEPTION                                        | 12        |
| 6.3       | ZEITPUNKT UND UMFANG VON MODERNISIERUNGEN UND ERWEITERUNGEN    | 13        |
| 6.4       | BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN (§ 8 Abs. 2 UND 3 IMMOWERTV) | 13        |
| 6.5       | GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER, WERTMINDERUNGSFAKTOREN          | 15        |
| 6.6       | BAUBESCHREIBUNG                                                | 16        |
| 6.7       | AUßENANLAGEN                                                   | 18        |
| <b>7</b>  | <b>Energetische Bauqualität</b>                                | <b>18</b> |
| <b>8</b>  | <b>Flächen- und Massenangaben</b>                              | <b>20</b> |
| 8.1       | ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN                               | 20        |
| 8.2       | VERWENDETE UNTERLAGEN ODER ÖRTLICHES AUFMAß                    | 20        |
| 8.3       | BAUZAHLEN                                                      | 20        |
| <b>9</b>  | <b>Wahl des Wertermittlungsverfahrens</b>                      | <b>21</b> |
| 9.1       | SACHWERTVERFAHREN                                              | 21        |
| 9.2       | ERTRAGSWERTVERFAHREN                                           | 22        |
| 9.3       | VERGLEICHSWERTVERFAHREN                                        | 23        |
| 9.4       | BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL                                  | 23        |
| <b>10</b> | <b>Bodenwertermittlung</b>                                     | <b>24</b> |
| 10.1      | BODENRICHTWERTE                                                | 24        |
| 10.2      | BEURTEILUNG DER BODENRICHTWERTE                                | 24        |
| 10.3      | BODENWERTERMITTLUNG                                            | 25        |

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>11 Sachwertverfahren</b>                                           | <b>27</b> |
| 11.1 ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM STICHTAG             | 27        |
| 11.2 ANGABEN ZU BAUNEBEKOSTEN UND UMSATZSTEUER                        | 27        |
| 11.3 BEWERTUNG DER AUßENANLAGEN                                       | 27        |
| 11.4 SACHWERTERMITTLUNG                                               | 28        |
| <b>12 Ertragswertverfahren</b>                                        | <b>31</b> |
| 12.1 DARSTELLUNG DES MIETBEGRIFFES                                    | 31        |
| 12.2 JAHRESROHERTRAG (§ 18 IMMOwertV)                                 | 31        |
| 12.3 MARKTÜBLICH ERZIELBARE MIETERTRÄGE                               | 31        |
| 12.4 TATSÄCHLICHE MIETERTRÄGE, ANGABEN ZU MIETVERTRAGLICHEN BINDUNGEN | 33        |
| 12.5 DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG LIEGENSCHAFTSZINSSATZ                 | 33        |
| 12.6 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§ 19 IMMOwertV)                          | 35        |
| 12.7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG                                            | 36        |
| <b>13 Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen</b>               | <b>38</b> |
| 13.1 NICHT NORMIERTES VERFAHREN - VERVIELFÄLTIGER                     | 38        |
| 13.2 NICHT NORMIERTES VERFAHREN - €/QM WOHNFLÄCHE                     | 38        |
| 13.3 ALLGEMEINE DATEN ZU KAUFPREISANGEBOTEN DER FA. ON-GEO GMBH       | 41        |
| <b>14 Verkehrswert</b>                                                | <b>44</b> |
| 14.1 BEURTEILUNG ZUM VERKEHRSWERT                                     | 44        |
| 14.2 BERÜCKSICHTIGUNG DER LAGE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT               | 44        |
| 14.3 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES                                     | 45        |
| 14.4 ANGABE DES VERKEHRSWERTES                                        | 45        |
| <b>15 Datum, Stempel, Unterschrift</b>                                | <b>45</b> |
| <b>16 Besondere Bemerkungen</b>                                       | <b>46</b> |
| <b>17 Stadtplanauszug</b>                                             | <b>48</b> |
| <b>18 Lageplan</b>                                                    | <b>49</b> |
| <b>19 Fotodokumentation</b>                                           | <b>50</b> |

Der Umfang des Gutachtens beträgt 73 Seiten, einschließlich Anlagen und Fotodokumentation mit 48 Aufnahmen.

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

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

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

## 1 Zusammenfassung wertrelevanter Daten

|                                                   |                                                                                           |                    |                           |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Objekt:</b>                                    | Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten,<br>Baujahr ca. 1912                             |                    |                           |
| Wertermittlungsstichtag:                          | 04.02.2025                                                                                |                    |                           |
| Ortstermin                                        | 04.02.2025                                                                                |                    |                           |
| Art der Bewertung:                                | Außenbesichtigung                                                                         |                    |                           |
| Denkmalschutz:                                    | Nein                                                                                      |                    |                           |
| Nutzung:                                          | Wohnnutzung                                                                               |                    |                           |
| Wohnfläche:                                       | Erd- und 1.-3. Obergeschoss ca. 190 m <sup>2</sup><br>Dachgeschoss ca. 150 m <sup>2</sup> |                    |                           |
| Nutzfläche:                                       | Kellerräume ca. 190 m <sup>2</sup>                                                        |                    |                           |
| Grundstücksfläche:                                | 616 m <sup>2</sup>                                                                        |                    |                           |
| Bodenwert (relativ), ger.                         | 1.512,-- €/m <sup>2</sup>                                                                 |                    |                           |
| Bodenwert (absolut), ger.                         | 931.000,-- €                                                                              |                    |                           |
| Sachwert                                          |                                                                                           |                    |                           |
| Wert der baulichen Anlagen, ger.                  | 1.830.000,-- €                                                                            |                    |                           |
| vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung, ger.     | 2.761.000,-- €                                                                            |                    |                           |
| Marktanpassungsfaktor                             | 1,30                                                                                      |                    |                           |
| Sachwert                                          | 3.589.000,-- €                                                                            |                    |                           |
| Ertragswert                                       |                                                                                           |                    |                           |
| Jahresrohertrag, ger.                             | 105.600,-- €                                                                              |                    |                           |
| Bewirtschaftungskosten, prozentual, absolut, ger. | 16,0 %, 17.110,-- €                                                                       |                    |                           |
| Jahresreinertrag                                  | 88.490,-- €                                                                               |                    |                           |
| Liegenschaftszinssatz                             | 1,00 %                                                                                    |                    |                           |
| Gesamtnutzungsdauer                               | 80 Jahre                                                                                  |                    |                           |
| Restnutzungsdauer                                 | 40 Jahre                                                                                  |                    |                           |
| Ertragswert                                       | 3.530.000,-- €                                                                            |                    |                           |
| Wertabschlag wegen Außenbesichtigung              | - 353.000,-- €                                                                            |                    |                           |
| <b>Verkehrswert</b>                               | <b>3.175.000,-- €</b>                                                                     |                    |                           |
| Vergleichszahlen:                                 |                                                                                           |                    |                           |
| Verkehrswert / Rohertrag:                         | 3.175.000,-- €                                                                            | 105.600,-- €       | 30,1- fache               |
| Rohertrag / Verkehrswert:                         | 105.600,-- €                                                                              | 3.175.000,-- €     | 3,3 %                     |
| Reinertrag / Verkehrswert                         | 88.490,-- €                                                                               | 3.175.000,-- €     | 2,8 %                     |
| Verkehrswert / vermietbare Wohnfläche             | 3.175.000,-- €                                                                            | 910 m <sup>2</sup> | 3.489,-- €/m <sup>2</sup> |



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

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194, zum Stichtag: Termin der Ortsbesichtigung: 04.02.2024. Eine Innenbesichtigung der Wohnungen im Erd- und den Obergeschossen war nicht möglich.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

## **2.3 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss**

Das Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird in Sachen  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Aktenzeichen: 791 K 61/24, Beweis-Beschluss vom 04.12.2024, erstattet.

## **2.4 Grundbuchdaten**

|                          |                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------|
| Amtsgericht:             | Freiburg                                    |
| Gemeinde:                | Freiburg                                    |
| Grundbuch von:           | Freiburg                                    |
| Blatt Nr.:               | 26685                                       |
| Flurstück Nr.:           | 5369/1                                      |
| Lfd. Nr.                 | 1                                           |
| Wirtschaftsart und Lage: | Gebäude- und Freifläche, Zasiusstr. 122     |
| Grundstücksgröße:        | 616 m <sup>2</sup>                          |
| Abteilung II:            | Annahme: keine wertrelevanten Eintragungen. |



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

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

### **Ortsangaben**

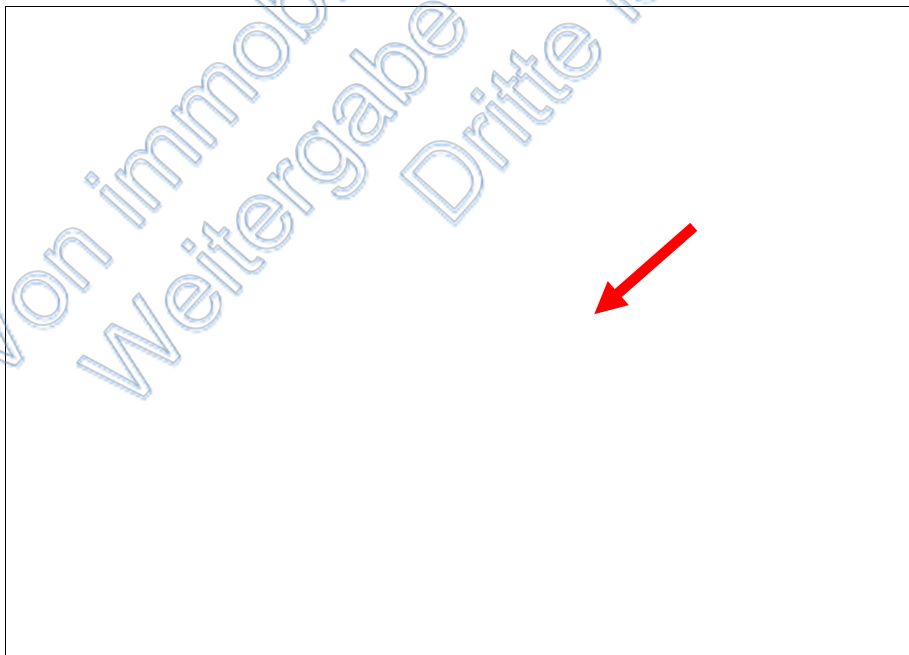
Oberau. Südlich grenzt die Wiehre an den Außenbereich mit dem Sternwald und den Stadtteil Günterstal an. Die Wiehre erfuhr um 1900 einen starken Bauboom durch die rasch anwachsende Freiburger Stadtbevölkerung, diese Zeit prägte die Bebauung des Stadtteils.

Es besteht eine gute Infrastruktur im Stadtteil, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden, ferner Schulen aller Stufen sowie Berufskolleg, das Haus der Jugend, Arztpraxen und Dienstleistungseinrichtungen. Mit den Stadtbahnlinien in der Günterstalstraße und der Schwarzwaldstraße ist der Stadtteil gut vernetzt. In Richtung Schwarzwald besteht eine regelmäßig S-Bahnverbindung vom Wiehrebahnhof über Littenweiler, Kirchzarten, Hinterzarten, Neustadt bis Donaueschingen.

### **3.2 Angaben zur Wohnlage**

#### **Ortslage**

Das Grundstück liegt im Stadtteilgebiet Oberwiehre, rd. 7.000 Einwohner, in nahezu ebener Lage innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes, Entfernung zur historischen Altstadt mit Münster ca. 2,5 km. Umgebungsbebauung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern im Bestand, überwiegend aus der Zeit ab 1910, vereinzelt Nachkriegsbauten (Baulücken) und Nachverdichtung. Gegenüber dem Bewertungsobjekt befindet sich die zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Maria-Hilf-Halle, seit 1931 Gemeindesaal, zuvor Reithalle, Fertigstellung des Umbaus 2019, dahinter die Kirche Maria-Hilf aus dem Jahr 1929.



Stadt Freiburg, FreiGIS, Auszug Historischer Stadtplan 1914

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

### Angaben zur Wohnlage

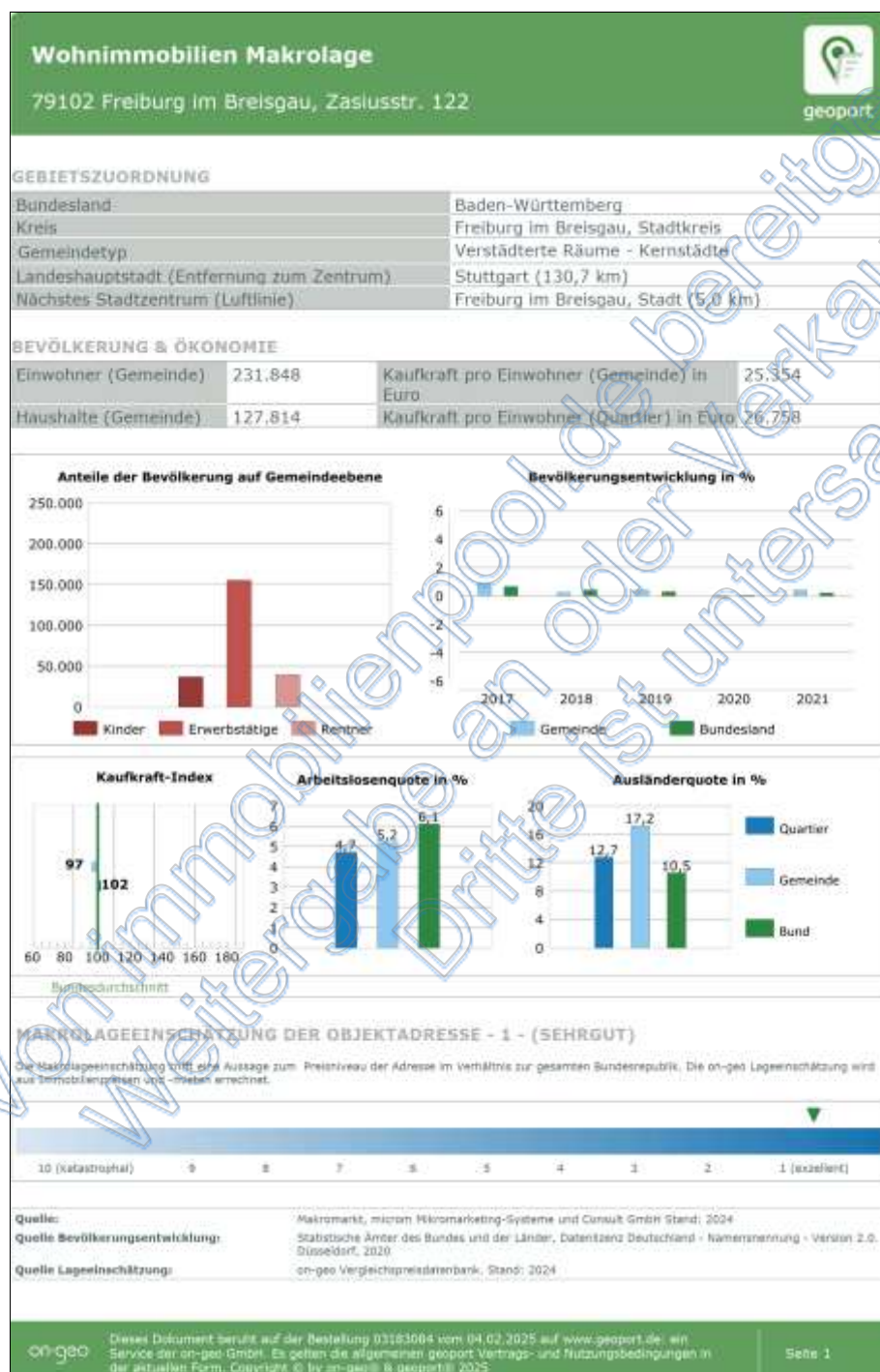
## Lagequalität der Wohnlage

Die Oberwiehre ist ein Stadtviertel mit hohem Akademikeranteil, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarf sind u.a. im Zentrum Oberwiehre auf dem alten Messplatz vorhanden, ca. 550 m entfernt, Straßenbahnanschluss über die Haltestelle Mairia-Hilf Kirche, ca. 300 m entfernt, mit Linie 1 zur Innenstadt und nach Littenweiler, Nahverkehrsverbindungen vom Wiehrebahnhof, ca. 1.000 km entfernt, Richtung Neustadt/ Schwarzwald. Die Emil- Thomas-Grund- und Realschule ca. 270 m entfernt, Deutsch-Französisches Gymnasium und Musikhochschule ca. 900 m entfernt. Die Wohnlagequalität ist sehr gut und gehoben einzustufen, ruhige Wohnlage an einer Straße mit Verbindungsfunktion innerhalb des Stadtteils.



Vergleichsdaten Fa. on-geo GmbH, Stand 2024 , Daten Mikrolage: Einstufung nach Stufe 3

## Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage



Vergleichsdaten Fa. on-geo GmbH, Stand 2024, Daten Makrolage: Einstufung als hervorragende Wohnlage, Stufe 1 (exzellent).

## **4 Grundstücksbeschreibung**

### **4.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage**

Das Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 616 m<sup>2</sup> hat einen rechteckförmigen Grundstückszuschnitt mit Abschrägung im Südwesten, die Grundstücksbreite beträgt ca. 18,00 m an der Zasiusstraße und ca. 5,50 m an der südlichen Grundstücksgrenze, die Grundstückstiefe beträgt max. ca. 40,00 m an der westlichen Grundstücksgrenze, an der östlichen ca. 28,00 m.

### **4.2 Bodenbeschaffenheit**

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

### **4.3 Oberflächenbeschaffenheit**

Das Grundstück ist weitgehend eben und horizontal.

### **4.4 Erschließung und Parkplatzsituation**

Erschließung:

Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Elektro- und Wasseranschluss. Das Bewertungsgrundstück wird durch das Kanalsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Annahme: Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben sind entrichtet.

Parkplatzsituation:

Anliegerstraße, in der das Parken im öffentlichen Straßenraum begrenzt möglich ist. Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze vorhanden.

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

### **5.1 Planungs- und baurechtliche Situation**

Nach Angaben im Internetportal der Stadt Freiburg liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Es gilt zum Stichtag § 34 Baugesetzbuch, die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, regelt sich nach den Kriterien, in welcher Weise sich ein Gebäude in die „Eigenart der näheren Umgebung einfügt“ und setzt eine gesicherte Erschließung voraus.

### **5.2 Denkmalschutz**

Nach Angaben der Stadt Freiburg ist das Objekt ein Kulturdenkmal.

### **5.3 Baulastenverzeichnis**

#### Definition:

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

Nach Auskunft der Stadt Freiburg bestehen keine Baulasteneintragungen.

### **5.4 Entwicklungsstufe des Baulandes**

Gebäude- und Freifläche.

### **5.5 Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten**

Erforderlicher Abbruch: Keine Erfordernisse

Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

### **5.6 Hinweise zu Altlasten**

Das Grundstück wird wohnwirtschaftlich genutzt, Hinweise zu Altlasten auf dem Grundstück liegen dem Sachverständigen nach der Ortsbesichtigung nicht vor.

Dem Sachverständigen sind keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Bodendenkmale bekannt.

Es wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, dass keine wertrelevanten Altlasten, Bodenveränderungen oder Bodendenkmale vorhanden sind.

## **6 Gebäudebeschreibung**

### **6.1 Baujahr**

Wohnhaus, Baujahr ca. 1912

### **6.2 Bauweise, Baukonzeption**

#### Architektur und Grundstück

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem in Massivbauweise errichteten, vollständig unterkellerten, angebauten, historischen Wohnhaus mit fünf Wohneinheiten bebaut.

Naturnahe Anlage des Gartens, guter Nutzwert des Hausgartens in ansprechender heller und sonniger Lage. Pkw-Stellplätze stehen auf dem Grundstück nicht zur Verfügung.

## **Bauweise, Baukonzeption**

### **Wohnhaus, Grundriss- und Raumkonzeption**

Im Erdgeschoss und den Obergeschossen befindet sich jeweils große Wohnungen überschlägig ca. 190 m<sup>2</sup> Wfl., die Wohnungen verfügen über einen Balkon. Die Grundrisskonzeption ist im Detail nicht bekannt, es wird eine baujahresentsprechende Konzeption mit hohen Räumen und großzügigem Raumzuschnitt unterstellt.

Die Wohnung im Dachgeschoss hat ebenfalls großzügige Raumabmessungen, nachteilig ist der fehlende Balkon, prinzipiell ist das darüberliegende 2. Dachgeschoss ausbaufähig oder teilweise ausbaufähig, die Aussichtslage im 2. Dachgeschoss ist ausgezeichnet. Bei Einbau einer Dachloggia könnte hier eine Dachwohnung auf zwei Ebenen realisiert werden. Prinzipiell ist die Dachgeschoss-Wohnung im Altzustand und komplett zu modernisieren.

Die Ausstattung der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss ist nicht bekannt.

Beheizung der Wohnungen über eine Gas-Etagenheizung.

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

Nicht bekannt.

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

#### **Wohnhaus**

Das Wohnhaus befindet sich in Bezug auf Fassade, Dacheindeckung und Fenster in einem mittleren Allgemeinzustand, Instandhaltungsmaßnahmen wurden vorgenommen. Altzustand der Bedachung, Fassade mit durchgeführter Renovierung (Anstrich), Holzklappläden im Altzustand,

Der Zustand der Sanitär- und Elektro-, sowie Heizungsinstallation ist nicht bekannt. Altzustand der Wasserzu- und Ableitungen im Kellergeschoss.

Durchschnittlicher Zustand des Treppenhauses, die Geschosstreppe mit den Holz- Tritt- und Setzstufen befindet sich im Altzustand.

Der Keller ist augenscheinlich bauartbedingt leicht feucht und wird teilweise als Lagerkeller genutzt, die Räume befinden sich im Altzustand.

Der Zustand der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss ist nicht bekannt, es sind alte Wohnungsabschlusstüren vorhanden, der Schallschutz ist durch die Einfachverglasung eingeschränkt. Prinzipiell ist die Dachgeschoss-Wohnung im Altzustand und komplett zu modernisieren.

Durchschnittlicher Allgemeinzustand der Außenanlagen mit Vorgarten und Hausgarten überwiegend mit Gras, Bäumen und Büschen, naturnah als Wiese angelegt.

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

#### **Fazit**

Im Rahmen der Bewertung wurde aufgrund des beim Ortstermin vorgefundenen und unterstellten Bauzustandes zum Wertermittlungsstichtag kein Wertabschlag angesetzt, der Bauunterhaltungszustand wurde in der Restnutzungsdauer (RND) berücksichtigt.

#### **Erläuterung:**

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

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

Bei einem Immobilienmarkt der durch eine starke Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist, können die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unberücksichtigt bleiben, da auch Objekte mit Mängeln in einem Verkäufermarkt auf Kaufinteressenten treffen.

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

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

Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlagen, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte.

Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten leichtere Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte zeigen in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

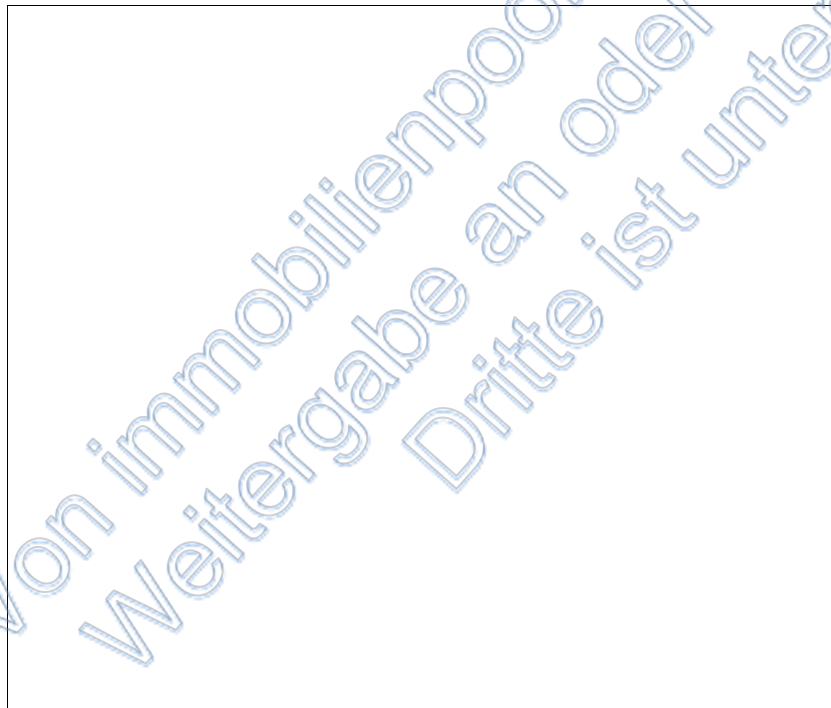
Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

## **6.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren**

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



Auszug aus der ImmoWertV 21, vom 14.07.2021, Anlage 1

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach ImmoWertV 21 angewendet.

Gesamtnutzungsdauer, siehe Tabelle: 80 Jahre

Restnutzungsdauer, nach sachverständiger Einschätzung:

40 Jahre

Wahl der Art des Alterswertminderungsfaktors: Wertminderungstabelle linear

## **6.6 Baubeschreibung**

### Hinweis:

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

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale und sind teilweise den Bauplänen und der Baubeschreibung entnommen.

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

### Wohnhaus Rohbau

|                        |                                                                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fundamente:            | vermutlich Bruchsteinfundamente                                                                                                         |
| Außenwände:            | KG: Bruchsteinwände<br>EG, OG, DG: Ziegelmauerwerk                                                                                      |
| Innenwände:            | Mauerwerk                                                                                                                               |
| Geschossdecken:        | KG: massive Betondecke<br>EG, OG, DG: vermutlich überwiegend Holzbalkendecken                                                           |
| Dacheindeckung:        | Biberschwanzdachziegeleindeckung, Glasoberlicht                                                                                         |
| Dachkonstruktion:      | Walmdach, Holzdachstuhl in zimmermannsgemäßer Holzdachkonstruktion ohne Dämmung, Dachgauben                                             |
| Dachentwässerung:      | außen liegende Blechdachrinnen und Fallrohre                                                                                            |
| Außenwandflächen:      | Putzfassade                                                                                                                             |
| Besondere Bauteile:    | Balkone, Ausrichtung nach Süden, Osten und teilweise Norden                                                                             |
| <u>Wohnhaus Ausbau</u> |                                                                                                                                         |
| Treppen:               | KG - EG: massive Sandsteintreppe mit Tritt- und Setzstufen<br>EG - DG: zweiläufige Holztreppe mit breiten Treppenabsätzen, Holzgeländer |

## **Baubeschreibung**

### **Wohnhaus Ausbau**

|                      |                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingangstür:         | Holzrahmentür mit Glaseinsatz; Klingel- und Sprechanlage                                                                                                                                                              |
| Innentüren:          | KG: einfache Holzlatten- und Stahltüren<br>EG-DG: Wohnungseingangstüren: historische Holzrahmentüren mit Seitenfeldern, Oberlicht und Glaseinsatz<br>Innentüren: überwiegend Holztüren mit Futter und Bekleidung      |
| Fenster:             | KG: einfach verglaste Holzfenster<br>EG - DG: Isolierglasfenster mit Zweifachverglasung Holzrollläden<br>DG: Holzisolierfenster, teilweise in mäßigem Altzustand                                                      |
| Wände/ Decken:       | Treppenhaus: Wände und Decken überwiegend Innenputz, Wände im Brüstungsbereich mit abgesetzter Farbgebung/ Bespannung,<br>KG: Wände und Decken mit Innenputz und Anstrich<br>EG - DG: Innenputz, Tapete, Fliesen u.a. |
| Bodenbeläge:         | Treppenhaus: Parkettbelag,<br>KG: Betonboden, teilweise mit Anstrich<br>DG: Vorplatz mit Holzdielen, Wohnräume mit Teppichboden- und Kunststoffbodenbelägen                                                           |
| Heizung:             | Gasetagenheizung je Etage                                                                                                                                                                                             |
| Warmwasser:          | dezentrale Warmwasserbereitung über Gasboiler im DG                                                                                                                                                                   |
| Sanitärinstallation: | DG: Badezimmer: Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Duschwanne, Waschmaschinenanschluss; WC: Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken,                                                                              |
| Elektroinstallation: | DG: Installation mit durchschnittlicher Altausstattung, Kipp- und Drehschalter                                                                                                                                        |
| Nebenräume:          | Mieterkeller                                                                                                                                                                                                          |

## **6.7 Außenanlagen**

Einfriedung entlang der Straße mit Schmiedegitter auf Steinsockel, an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze mit Hecke und Maschendrahtzaun, an der Ostgrenze mit Staketenzaun, ziergärtnerisch gestaltete Freiflächen von Vorgarten und Hausgarten überwiegend mit Gras, Bäumen und Büschen.

## **7 Energetische Bauqualität**

Einfacher energetischer Standard entsprechend der Bauzeit, die Kellerdecke ist nicht wärmegeklämt, Fenster mit ungünstigem U-Wert, Außenwände und Dach mit mäßigem U-Wert größer 1,5.

Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung mit dem Tool "Sanierungsrechner der KfW-Bank" zum Zweck der Wertermittlung überschläglicb berechnet.

Der Endenergiebedarf liegt mit ca. 170 kWh Endenergie je qm Wfl. und Jahr im Bereich weniger energieeffizienter Wohngebäude (Kategorie B: Weniger energieeffiziente Wohngebäude: 90 - 180 kWh Primärenergie € je qm und Jahr, siehe Artikel H. Scherr in GuG, Sachverständigenkalender 2025, S. 97.

Zum Vergleich: Nicht sanierte Wohngebäude der Baujahresgruppe um 1900-1977 liegen bei über 200 bis 400 kWh pro Jahr und Quadratmeter.

Der Energieverbrauch ist vermutlich der Gebäudeklasse G - H zuzuordnen.

Nach heutiger Verkehrsauffassung ist kein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie anzunehmen.

Der Primärenergiebedarf von Wohngebäuden liegt bei ca. 170 kWh pro Jahr in Deutschland im statistischen Mittelwert.

Regenerative Energien werden durch eine Photovoltaikanlage/ Solaranlage für Warmwasserbereitung und/oder Heizungsunterstützung nicht verwendet, der Einbau wäre nach den Vorgaben des GEG-Gesetzes sinnvoll.

Die Heizungsleitungen sind vermutlich nach den gesetzlichen Vorgaben gedämmt, die Kellerdecke ist nicht wärmegeklämt.

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

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

## Energetische Bauqualität

### 14.7.2 Kommentierung im Gutachten

Zur Bewertung von Wohnimmobilien im Kontext der Skalierung von Effizienzklassen hat Scherr in der GuG einen Textbeitrag und eine Arbeitshilfe veröffentlicht, die nachfolgend auszugsweise abgedruckt ist. Der vollständige Artikel ist zu finden in GuG 2024, S. 92 ff.

Fazit:

Der Sachverständige hat eine Reihe von Tools um das Thema »energetische Eigenschaften« von Wohngebäuden sinnvoll in ein Gutachten zu integrieren, die Bearbeitungszeit beträgt nur wenige Minuten. Gutachten, die weiterhin energetische Belange ignorieren, sind unvollständig und entsprechen nicht den Anforderungen der ImmoWertV.

Energieausweis:

Bei Beurteilung des Energieausweises sind m.E. drei Kategorien im Rahmen der überschläglichen Bewertung der Energieeffizienz und der Auswirkungen auf die Immobilienmarktlage sinnvoll, der Energieausweis verfügt über 9 Energieeffizienzklassen, von A+, A, über B bis H.

• Kategorie A

#### **Energieeffiziente Wohngebäude bis 90 kWh Endenergie je m<sup>2</sup> und Jahr**

Kommentar im Gutachten:

Der Endenergiebedarf wird mit **xx kWh** Endenergie je m<sup>2</sup> und Jahr angegeben und liegt damit im Bereich energieeffizienter Wohngebäude.

Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung dem Energieausweis entnommen, bzw. mit dem Tool »Sanierungsrechner« der KfW-Bank, bzw. über das Tool Energieverbrauch/Brennwertfaktor zum Zweck der Wertermittlung überschläglich berechnet, bzw. auf Plausibilität geprüft.

Nach heutiger Verkehrsauffassung auch im Hinblick auf die Gebäudeenergiegesetzgebung kein negativer Einfluss auf die nachhaltige zukünftige Entwicklung der Immobilie. Ein typischer Neubau nach GEG benötigt auf der Basis Effizienzhaus ca. 50 kWh Endenergie je Quadratmeter NfL nach EnEV und Jahr.

Optional: Regenerative Energien werden durch eine Photovoltaikanlage/Solaranlage für Warmwasserbereitung und/oder Heizungsunterstützung verwendet, die Kellerdecke, bzw. oberste Geschossdecke sind wärmedämmend.

• Kategorie B

#### **90 – 180 kWh Endenergie e je m<sup>2</sup> und Jahr**

Kommentar im Gutachten:

Der Endenergiebedarf liegt mit **xx kWh** Endenergie je m<sup>2</sup> und Jahr im Bereich weniger energieeffizienter Wohngebäude.

Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung dem Energieausweis entnommen, bzw. mit dem Tool »Sanierungsrechner« der KfW-Bank, bzw. über das Tool Energieverbrauch/Brennwertfaktor zum Zweck der Wertermittlung überschläglich berechnet, bzw. auf Plausibilität geprüft.

97

### Fachinformationen

Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das GEG, ist eine Auswirkung auf die künftige Entwicklung der Immobilie zu erwarten. Der Endenergiebedarf von Wohngebäuden liegt bei ca. 170 kWh pro Jahr in Deutschland im statistischen Mittelwert.

Optional: Regenerative Energien werden durch eine Photovoltaikanlage/Solaranlage für Warmwasserbereitung und/oder Heizungsunterstützung nicht verwendet, der Einbau wäre nach den Vorgaben des GEG sinnvoll. Die Heizungsleitungen sind nach den gesetzlichen Vorgaben gedämmt, die Kellerdecke, bzw. oberste Geschossdecke ist wärmedämmend. Maßnahmen zur Herstellung der Energieeffizienz sind im Energieausweis angegeben/nicht angegeben. Die Maßnahmen lauten als pauschale Empfehlung: Dämmung der Außenwände, Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage (beispielhaft)...

• Kategorie C

#### **180 – 300 kWh Endenergie je m<sup>2</sup> und Jahr**

Kommentar im Gutachten:

Der Endenergiebedarf liegt mit **xx kWh** Endenergie je m<sup>2</sup> und Jahr im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude.

Nach heutiger Verkehrsauffassung ist ein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie anzunehmen. Nicht sanierte Wohngebäude der Baujahresgruppe um 1900–1977 liegen bei über 200 bis 300 kWh pro Jahr und Quadratmeter.

Optional: Regenerative Energien werden durch eine Photovoltaikanlage/Solaranlage für Warmwasserbereitung und/oder Heizungsunterstützung nicht verwendet, der Einbau wäre nach den Vorgaben des GEG sinnvoll. Die Heizungsleitungen sind nach den gesetzlichen Vorgaben gedämmt, die Kellerdecke, bzw. oberste Geschossdecke ist wärmedämmend. Maßnahmen zur Herstellung der Energieeffizienz sind im Energieausweis angegeben/nicht angegeben. Die Maßnahmen lauten als pauschale Empfehlung: Dämmung der Außenwände, Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage (beispielhaft)...

Quelle: Scherr, Helmut, Bewertung von Wohnimmobilien im Kontext der Skalierung von Effizienzklassen – Arbeitshilfen zur Gutachtenerstattung, in: GuG 2024, S. 92 ff.

Einordnung Energieeffizienz, Quelle: H. Scherr in GuG Sachverständigenkalender 2025, S. 97.

## 8 Flächen- und Massenangaben

### 8.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

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

Wohn-/ Nutzfläche: Die Wohn- und Nutzflächenaufstellung erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vereinfacht und überschläglich wegen nicht vorhandener Planunterlagen.

### 8.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt: Für die Berechnung der Bruttogrundfläche wurden die Maße aus dem Lageplan entnommen, Abweichungen zum Bestand können deshalb auftreten. Die Berechnungen dienen als Grundlage dieser Grundstücksbewertung und sind nur in diesem Zusammenhang zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer vernachlässigbaren Größenordnung. Wohn-/ Nutzfläche: Die Wohnfläche wurde nach einer Überschlagformel ermittelt. Die Wohn-/Nutzflächenberechnung dient als Grundlage der Wertermittlung, für mietrechtliche Belange muss eine gesonderte Flächenberechnung durchgeführt werden. In Ermangelung ausreichend genauer Unterlagen können Abweichungen zur tatsächlichen Wohn-/ Nutzfläche nicht ausgeschlossen werden.

### 8.3 Bauzahlen

| <b>Bruttogrundfläche (BGF),</b><br>lt. überschläglicher Berechnung anhand des Lageplanes durch den Sachverständigen |           |   |           |  |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---|-----------|--|----------------------------------------|
| <b>Wohnhaus</b>                                                                                                     | m         |   | m         |  | m <sup>2</sup>                         |
| Kellergeschoss bis Dachgeschoss                                                                                     | ca. 18,60 | x | ca. 13,20 |  | x 6                                    |
| Erd- bis 3. Obergeschoss                                                                                            | ca. 6,00  | x | ca. 1,50  |  | x 4                                    |
| BGF gesamt                                                                                                          |           |   |           |  | BGF gesamt rd. 1.509,12 m <sup>2</sup> |

| <b>Wohnflächen,</b><br>lt. Lageplan überschläglich und vereinfacht |  |  |  |     |                |
|--------------------------------------------------------------------|--|--|--|-----|----------------|
| <b>Wohnhaus</b>                                                    |  |  |  |     | m <sup>2</sup> |
| Wohnungen im Vollgeschoss = Grundfläche x 0,75                     |  |  |  | rd. | 190,00         |
| Dachgeschoss = Grundfläche x 0,75 x 0,80                           |  |  |  | rd. | 150,00         |

## **9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

### **9.1 Sachwertverfahren**

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

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

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

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

## **Sachwertverfahren**

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

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

### **9.2 Ertragswertverfahren**

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.). Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

## **Ertragswertverfahren**

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### **9.3 Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren eignet sich sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke. Es wird regelmäßig verwendet um Bodenwerte unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus den zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ermittelt. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird durch unmittelbaren Preisvergleich ein Vergleichswert ermittelt, der als Grundlage zur Bemessung eines Verkehrswertes dient. Um einen unmittelbaren Preisvergleich durchführen zu können bedarf es vergleichbarer Objekte, deren Vergleichspreise entsprechend den Zustandsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung etc.) des Bewertungsobjekts angepasst werden müssen.

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

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

### **9.4 Begründung der Verfahrenswahl**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird dem Wohnhaus entsprechend das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt, Plausibilitätsprüfung anhand des Sachwertverfahrens.

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

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

## **10 Bodenwertermittlung**

### **10.1 Bodenrichtwerte**

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

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

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

Der Bodenrichtwert beträgt nach Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg:

W (Wohnbaufläche), Stand: 01.01.2023:

1.400,-- €/m<sup>2</sup>

### **10.2 Beurteilung der Bodenrichtwerte**

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen, eingeteilt in Bodenrichtwertezonen. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund individueller Bebauung und Lagefaktoren wird vorgenommen. Die Lagequalität und die Grundstücksgröße, sowie der Grundstückszuschnitt sind bei der Bemessung des Bodenwertes berücksichtigt worden.

Es wird ein Bodenrichtwert von 1.400,-- €/m<sup>2</sup> für das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichta, sachverständig gewählt.

### 10.3 Bodenwertermittlung

#### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.400,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

#### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

|                            |   |                   |
|----------------------------|---|-------------------|
| Wertermittlungsstichtag    | = | 04.02.2025        |
| Entwicklungszustand        | = | baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung  | = | W (Wohnbaufläche) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei              |
| Grundstücksfläche          | = | 616,00 m²         |

#### **Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| <b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>      |                        | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|
| <b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)</b>                | = 1.400,00 €/m²        |             |
| <b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b><br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>1.400,00 €/m²</b> |             |

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                                    | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                           | 01.01.2023          | 04.02.2025           | × 1,08           |             |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                   |                        |        |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|--------|--|
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                               |                   | = 1.512,00 €/m²        |        |  |
| Fläche (m²)                                                                                |                   | 616,00                 | × 1,00 |  |
| Entwicklungsstufe                                                                          | baureifes Land    | baureifes Land         | × 1,00 |  |
| Art der baulichen Nutzung                                                                  | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche)      | × 1,00 |  |
| Zuschnitt                                                                                  | lageüblich        | lageüblich             | × 1,00 |  |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert                                         |                   | = 1.512,00 €/m²        |        |  |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben                          |                   | – 0,00 €/m²            |        |  |
| <b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>                                                   |                   | = <b>1.512,00 €/m²</b> |        |  |

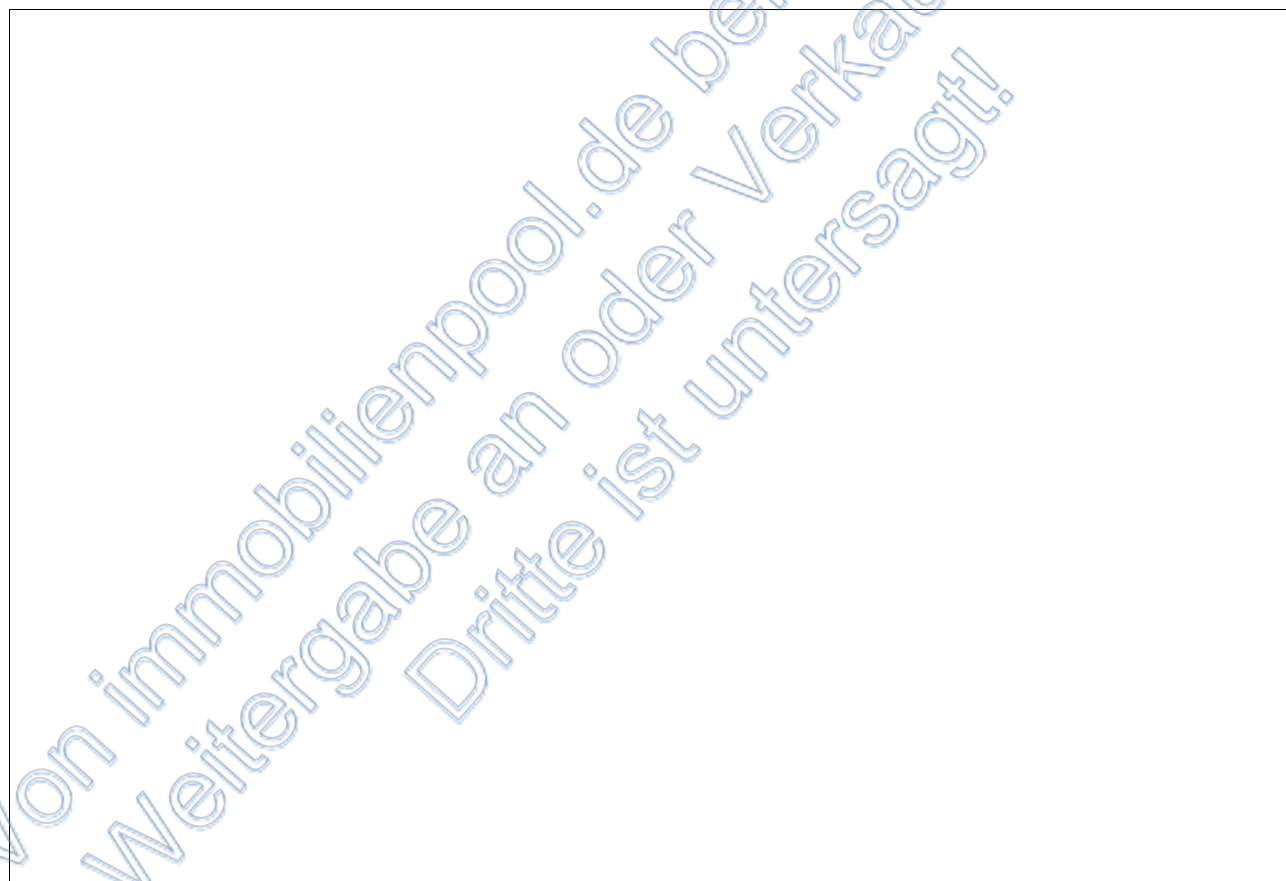
**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

### **Bodenwertermittlung**

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b> |                                                         | <b>Erläuterung</b> |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>   | <b>= 1.512,00 €/m<sup>2</sup></b>                       |                    |
| Fläche                                     | × 616,00 m <sup>2</sup>                                 |                    |
| <b>abgabenfreier Bodenwert</b>             | <b>= 931.392,00 €</b><br><b><u>rd. 931.392,00 €</u></b> |                    |

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.02.2025 insgesamt **931.392,00 €**.



Auszug aus der Bodenrichtwertekarte, Quelle: Portal BORIS-BW, Stand 01.01.2023

## **11 Sachwertverfahren**

### **11.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag**

Es werden die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 1) auf der Basis des Bruttorauminhaltes/ der Bruttogrundfläche nach DIN 277 unter Berücksichtigung des Ausbaustandards des Gebäudes angesetzt.

Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

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

### **11.2 Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer**

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

### **11.3 Bewertung der Außenanlagen**

Als Außenanlagen sind die Anschlussleitungen vom Gebäude zur Grundstücksgrenze, befestigte Freiflächen und Einfriedungen berücksichtigt, sie werden pauschal mit 3 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

#### 11.4 Sachwertermittlung

|                                                    |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>                          | Mehrfamilienhaus  |
| <b>Berechnungsbasis</b>                            |                   |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                         | 1.509,00 m²       |
| <b>Baupreisindex (BPI) 04.02.2025 (2010 = 100)</b> | 184,0             |
| <b>Normalherstellungskosten</b>                    |                   |
| • NHK im Basisjahr (2010)                          | 1.883,00 €/m² BGF |
| • NHK am Wertermittlungstichtag                    | 2.311,04 €/m² BGF |
| <b>Herstellungskosten</b>                          |                   |
| • Normgebäude                                      | 3.487.359,36 €    |
| • Zu-/Abschläge                                    |                   |
| • besondere Bauteile                               | 100.000,00 €      |
| • besondere Einrichtungen                          |                   |
| <b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>       | 3.587.359,36 €    |
| <b>Alterswertminderung</b>                         |                   |
| • Modell                                           | linear            |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                        | 80 Jahre          |
| • Restnutzungsdauer (RND)                          | 40 Jahre          |
| • prozentual                                       | 50,00 %           |
| • Betrag                                           | 1.793.679,68 €    |
| <b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>                        |                   |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude)                       | 1.793.679,68 €    |
| • besondere Bauteile                               |                   |
| • besondere Einrichtungen                          |                   |
| <b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>                     | 1.793.679,68 €    |

|                                                        |                           |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>                      | <b>1.793.679,68 €</b>     |
| <b>Sachwert der Außenanlagen</b>                       | <b>+ 35.873,59 €</b>      |
| <b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>           | <b>= 1.829.553,27 €</b>   |
| <b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>            | <b>+ 931.392,00 €</b>     |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                            | <b>= 2.760.945,27 €</b>   |
| <b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>                 | <b>× 1,30</b>             |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>           | <b>= 3.589.228,86 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> | <b>– 0,00 €</b>           |
| <b>(marktangepasster) Sachwert</b>                     | <b>= 3.589.228,86 €</b>   |
|                                                        | <b>rd. 3.590.000,00 €</b> |

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

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

## Sachwertermittlung

### Herstellungskosten

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

**Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudeart:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                                                              | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 2                                                                          | 720,00                                | 49,0                                           | 0,00                                       |
| 3                                                                          | 825,00                                | 51,0                                           | 0,00                                       |
| 4                                                                          | 985,00                                | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 5                                                                          | 1.190,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.255,50<br>gewogener Standard = 2,5 |                                       |                                                |                                            |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren

sonstige Korrekturfaktoren:

- Sachwertfaktor Stadt Freiburg x 1,50

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 1.883,25 €/m² BGF

rd. 1.883,00 €/m² BGF

### Außenanlagen

| Außenanlagen                                                                 | Sachwert (inkl. BNK) |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg.<br>(1.793.679,68 €) | 35.873,59 €          |
| Summe                                                                        | 35.873,59 €          |

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

## **Sachwertermittlung**

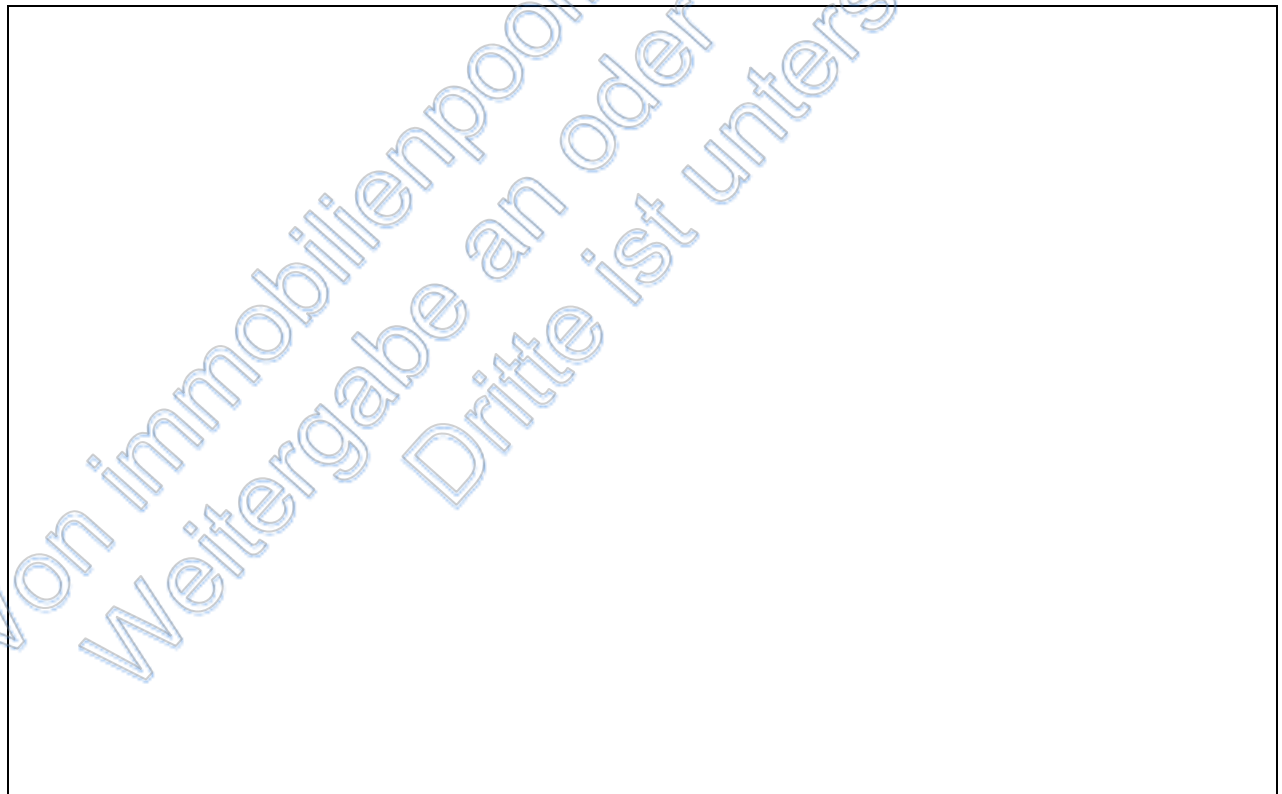
### **Sachwertfaktor/Marktanpassung (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV)**

Die Nachfrage nach historischen Mehrfamilienwohnhäusern wird im Stadtteil Wiehre, Bereich Oberwiehre, als sehr gut eingestuft, die erzielbare Mietrendite ist sehr gut.

Der Gutachterausschuss der Stadt Freiburg hat im Grundstücksmarktbericht 2023 keine Marktanpassungs-/ Sachwertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser statistisch ermittelt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Offenburg hat im Grundstücksmarktbericht 2022 Marktanpassungs-/ Sachwertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser statistisch ermittelt, die Sachwertfaktoren der Stadt Offenburg sind nicht direkt mit dem Immobilienmarkt in Freiburg vergleichbar, zeigen jedoch einen allgemeinen Trend für den Wiederverkauf von Bestandsimmobilien dieses Objekttyps.

Eine Wertanpassung mittels eines Sachwertfaktor von 1,30 ist aufgrund der derzeitigen Marktlage sachgerecht.



Sachwertfaktoren Mehrfamilienhäuser  
Quelle: Immobilienmarktbericht 2021/22, Stadt Offenburg

## 12 Ertragswertverfahren

### 12.1 Darstellung des Mietbegriffes

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

### 12.2 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)

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

### 12.3 Marktüblich erzielbare Mieterträge

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

Sachverständig angesetzte Nettokaltmiete:

Vergleichsmiete laut Mietspiegelrechner ca. 10,66 m<sup>2</sup> bei Wohnungsgröße von 150 m<sup>2</sup>, Wertabschlag von 5 %, da die zu bewertenden Wohnungen ca. 25 % größer sind.

Bestandsmieten in sehr guten Wohnlagen liegen nach den Erhebungen der Fa. on-geo GmbH, ImmobilienScout24 GmbH, Stand 01.01.2023, bei 9,79 €/m<sup>2</sup> Wfl, siehe Tabelle.

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete    |                  |                 |
|--------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage |                             |                   | (€/m <sup>2</sup> )<br>bzw.<br>(€/Stck.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohnung EG         |             |              | 190,00                      |                   | 10,00                                    | 1.900,00         | 22.800,00       |
| Wohnung 1. OG      |             |              | 190,00                      |                   | 10,00                                    | 1.900,00         | 22.800,00       |
| Wohnung 1. OG      |             |              | 190,00                      |                   | 10,00                                    | 1.900,00         | 22.800,00       |
| Wohnung 1. OG      |             |              | 190,00                      |                   | 10,00                                    | 1.900,00         | 22.800,00       |
| Wohnung DG         |             |              | 150,00                      |                   | 8,00                                     | 1.200,00         | 14.400,00       |
| Summe              |             |              | 910,00                      | -                 |                                          | 8.800,00         | 105.600,00      |

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

### Markttüblich erzielbare Mieterträge

Angaben Mietspiegelrechner Stadt Freiburg:

|                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Basisangaben                                                                                        |
| Objektname / Anschrift                                                                              |
| Zasiusstraße 122                                                                                    |
| Wohnfläche                                                                                          |
| 150 m <sup>2</sup>                                                                                  |
| Baujahr                                                                                             |
| bis 1918                                                                                            |
| Daraus resultierende Basismiete                                                                     |
| 10,55 €/m <sup>2</sup> bei 150 m <sup>2</sup>                                                       |
| Zu-/Abschläge                                                                                       |
| Lageklasse "Stadt S3 und S4 (gute/gehobene Lage)"                                                   |
| +0 %                                                                                                |
| Keine Zuschläge für Modernisierung, da keine durchgeführt wurde.                                    |
| +0 %                                                                                                |
| Zuschläge/Abschläge für Ausstattung und Beschaffenheit:                                             |
| Gegensprechanlage mit Türöffner: +1 %                                                               |
| Daraus resultierende Vergleichsmietenberechnung                                                     |
| Basismiete (Nettokaltmiete) pro m <sup>2</sup>                                                      |
| 10,55 €/m <sup>2</sup> bei 150 m <sup>2</sup>                                                       |
| Summe der prozentualen Zu-/Abschläge: +1 %                                                          |
| Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> Wohnfläche: 10,66 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete gesamt: 1.598,33 € bei 150 m <sup>2</sup>             |

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

Nicht bekannt.

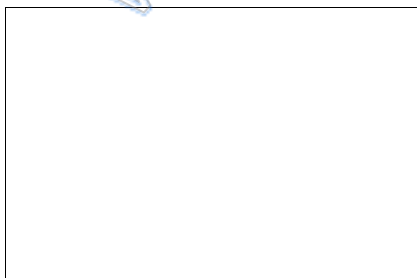
#### **12.5 Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz**

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

Der IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM) gibt den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienwohnhäusern mit 2,5- 4,0 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand, Stand 2024.



Quelle: IVD, Bundesverband, Liegenschaftszinssätze



Hypothekenzinsen, Marktentwicklung by Finanzpartner.DE GmbH

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

### **Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz**

Es wird auf die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg Bezug genommen.

Örtliche Marktdaten Gutachterausschuss Stadt Freiburg, Immobilienmarktbericht 2023:

Oberzentrum Freiburg ohne Tuniberggemeinden und Hochdorf:

Mehrfamilienwohnhäuser:



Quelle: Veröffentlichung Gutachterausschuss der Stadt Freiburg 2023, S. 72,  
Mittelwert Zinssatz von 1,20 %

Wahl und Begründung des Liegenschaftszinssatzes:

Wahl und Begründung des Liegenschaftszinssatzes:

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,00 % für das Mehrfamilienhaus ohne gewerblichem Flächenanteil sachverständig festgesetzt.

Es wurde ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für das Wohnhaus angesetzt, Objekt im oberen Kaufpreissegment, in für die Nutzung geeigneter sehr guter Wohnlage, gute Stadtteillage und Lagequalität des Grundstücks. Allgemein gilt: Ende der Niedrigzinsphase mit guter bis sehr guter Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bestand im Stadtteil Wiehre, Bereich Oberwiehre.

## **12.6 Bewirtschaftungskosten ( § 19 ImmoWertV )**

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m² WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]          |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | 3,00                              | ----                      | 3.168,00                               |
| Instandhaltungskosten | ----                              | 13,00                     | 11.830,00                              |
| Schönheitsreparaturen | ----                              | ----                      | ----                                   |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                      | 2.112,00                               |
| Betriebskosten        | ----                              | ----                      | ----                                   |
| Summe                 |                                   |                           | 17.110,00<br>(ca. 16 % des Rohertrags) |

## 12.7 Ertragswertermittlung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage |                |                   | (€/m²)<br>bzw.<br>(€/Stck.)           | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohnung EG         |             |              | 190,00         |                   | 10,00                                 | 1.900,00         | 22.800,00       |
| Wohnung 1. OG      |             |              | 190,00         |                   | 10,00                                 | 1.900,00         | 22.800,00       |
| Wohnung 1. OG      |             |              | 190,00         |                   | 10,00                                 | 1.900,00         | 22.800,00       |
| Wohnung 1. OG      |             |              | 190,00         |                   | 10,00                                 | 1.900,00         | 22.800,00       |
| Wohnung DG         |             |              | 150,00         |                   | 8,00                                  | 1.200,00         | 14.400,00       |
| Summe              |             |              | 910,00         | -                 |                                       | 8.800,00         | 105.600,00      |

|                                                                                                                                        |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                        | <b>105.600,00 €</b>       |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                  | –                         |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                           | <b>= 88.490,00 €</b>      |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br><b>1,00 % von 931.392,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)                              | –                         |
| <b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                      | <b>= 79.176,08 €</b>      |
| <b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)<br>bei $p = 1,00 \%$ Liegenschaftszinssatz<br>und $n = 40$ Jahren Restnutzungsdauer | ×                         |
| <b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                 | <b>= 2.599.746,59 €</b>   |
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                            | <b>+ 931.392,00 €</b>     |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                         | <b>= 3.531.138,59 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                 | –                         |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                     | <b>= 3.531.138,59 €</b>   |
|                                                                                                                                        | <b>rd. 3.530.000,00 €</b> |

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

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

## Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

**FUB IGES – Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung**  
79102 Freiburg im Breisgau, Zasiusstr. 122

**Ortsangaben**

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Bundesland        | Baden-Württemberg, Land          |
| Kreis             | Freiburg im Breisgau, Stadtkreis |
| Gemeinde          | Freiburg im Breisgau, Stadt      |
| Gemeindeschlüssel | 08311000                         |

**Eingabeparameter**

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Wohnungsgröße | groß (140 m²)        |
| Baujahr       | 1900                 |
| Ausstattung   | mittlere Ausstattung |

**Nachhaltig erzielbare Miete**

|                                                                                                                                           | einfache Wohnlage                    | mittlere Wohnlage                    | gute Wohnlage                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2022<br><small>(Miete aus Mietspiegel, normiert auf einheitlichen Stichtag)</small> | 8,59                                 | 9,55                                 | 10,50                                |
| Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2023<br><small>(Miete aus Mietspiegel, normiert auf einheitlichen Stichtag)</small> | 8,01                                 | 8,90                                 | 9,79                                 |
| Abweichungen in %                                                                                                                         | steigend gleich <b>-6,75</b> fallend | steigend gleich <b>-6,01</b> fallend | steigend gleich <b>-6,76</b> fallend |

**Methodik**

Da die Mietpreisübersichten der Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden die Daten für den F+B-Mietspiegelindex auf einen einheitlichen Zeitpunkt fortgeschrieben. Dadurch ist es möglich, die Angaben örtlicher Mietpiegel miteinander zu vergleichen. Diese zeitlich standardisierten Mieten werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarktsunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsmarktsstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wird.

In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietspiegelstädte ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietenindex für die einzelnen Baualterklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erzielbaren und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietpreisdaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewandt wird.

**Datenquelle**

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Hamburg Stand: 01. Januar 2023

**on-geo**

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03383084 vom 04.02.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de), ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1

Quelle: on-geo GmbH, ImmobilienScout24 GmbH, Berlin, Stand 01.01.2023

### **13 Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen**

#### **13.1 Nicht normiertes Verfahren - Vervielfältiger**

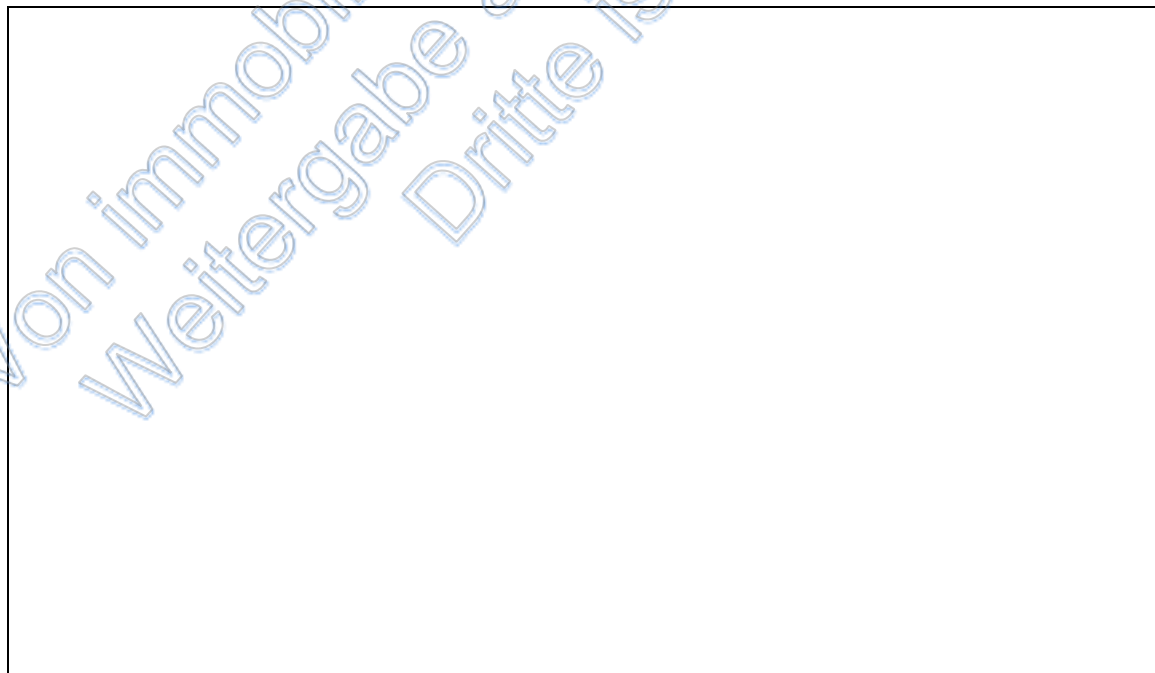
Ertragswert : Jahresrohertrag  
3.530.000,-- € : 105.600,-- € = rd. 33,4 - fache

Die Methode den Wert eines Grundstückes über Erträge zu ermitteln, bietet das Maklerverfahren. Ausgangspunkt ist der Grundstücksrohertrag pro Jahr, der mit einem Faktor (Erfahrungssatz) multipliziert wird. Der Gutachterausschuss der Stadt Freiburg hat keine Faktoren veröffentlicht. Der ermittelte Rohertragsvervielfältiger ist als marktüblich anzusehen.

#### **13.2 Nicht normiertes Verfahren - €/qm Wohnfläche**

Ertragswert : Wohnfläche  
3.530.000,-- € : ca. 910 m<sup>2</sup> = rd. 3.879,-- €/m<sup>2</sup>

Zum Vergleich: Der Gutachterausschuss der Stadt Freiburg hat im Immobilienmarktbericht 2023 einen durchschnittlichen Verkaufspreis für Eigentumswohnungen im Bestand um 4.761,-- €/m<sup>2</sup> ermittelt, im Stadtteil Wiehre von 5.229 €/m<sup>2</sup>, Durchschnittgröße der Wohnungen ca. 118 m<sup>2</sup>, siehe Tabelle.

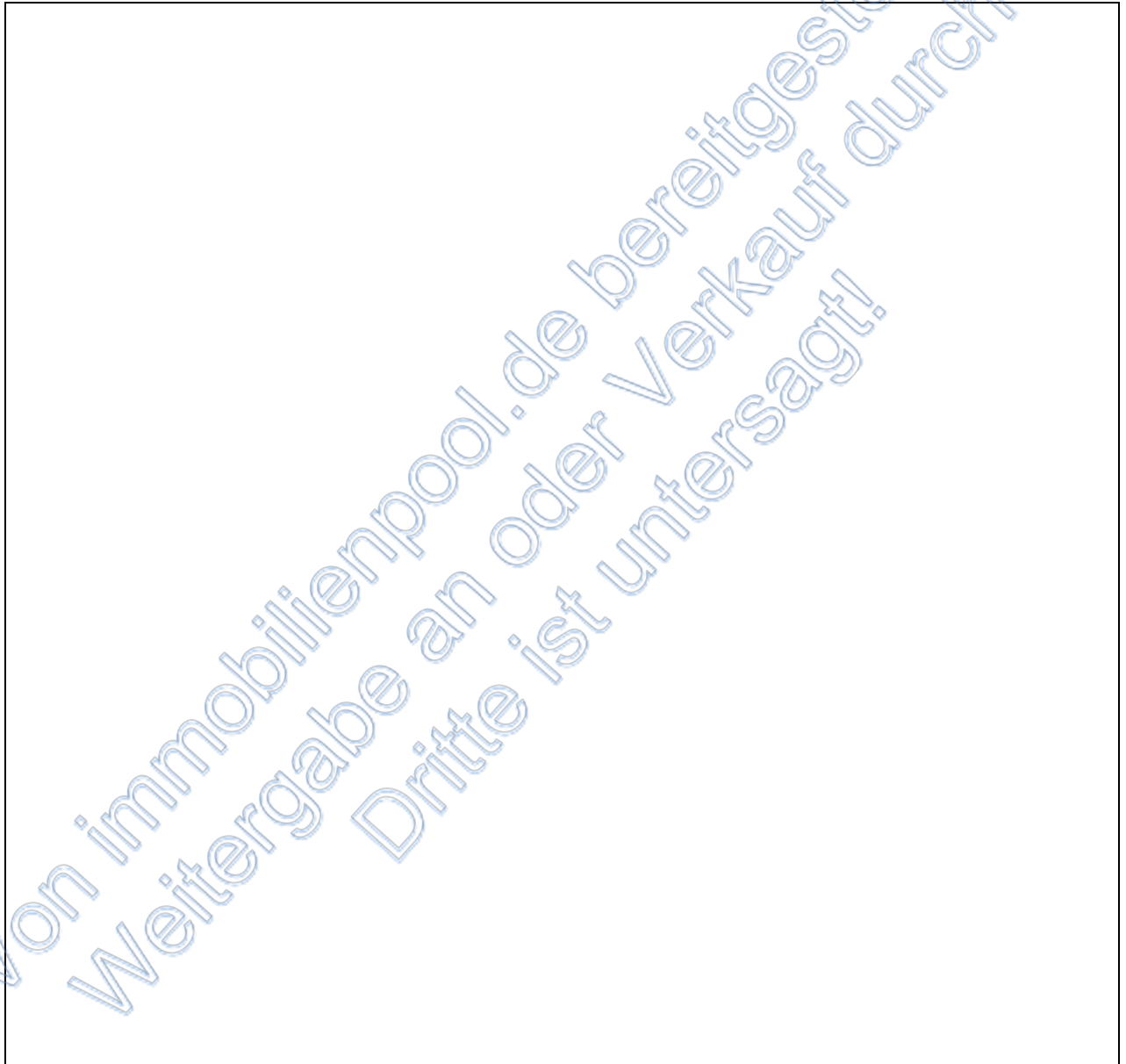


Auszug Liegenschaftszinssätze im Stadtgebiet von Freiburg  
Quelle: Gutachterausschuss Stadt Freiburg, Immobilienmarktbericht S. 51

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

**Nicht normiertes Verfahren - €/qm Wohnfläche**



Auszug Liegenschaftszinssätze im Stadtgebiet von Freiburg  
Quelle: Gutachterausschuss Stadt Freiburg, Immobilienmarktbericht 2023, S. 54

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

### **Nicht normiertes Verfahren - €/qm Wohnfläche**



Durchschnittliche Kauffälle von umgewandelten Mietwohnungen im Erstverkauf,  
Quelle: Gutachterausschuss Stadt Freiburg, Immobilienmarktbericht S. 45



Sanierte und unsaniert umgewandelte Mietwohnungen im Erstverkauf,  
Quelle: Gutachterausschuss Stadt Freiburg, Immobilienmarktbericht S. 46

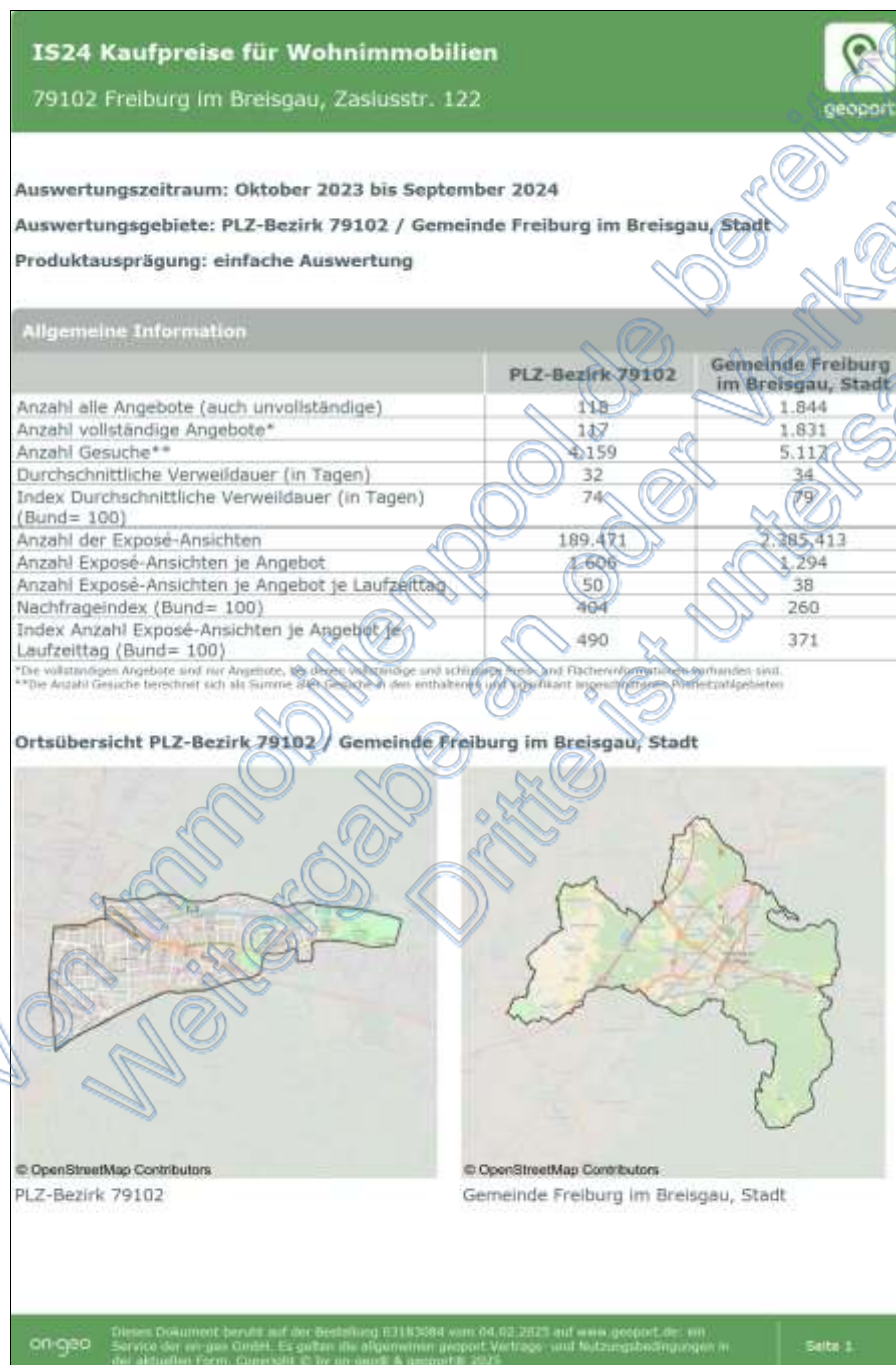
**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

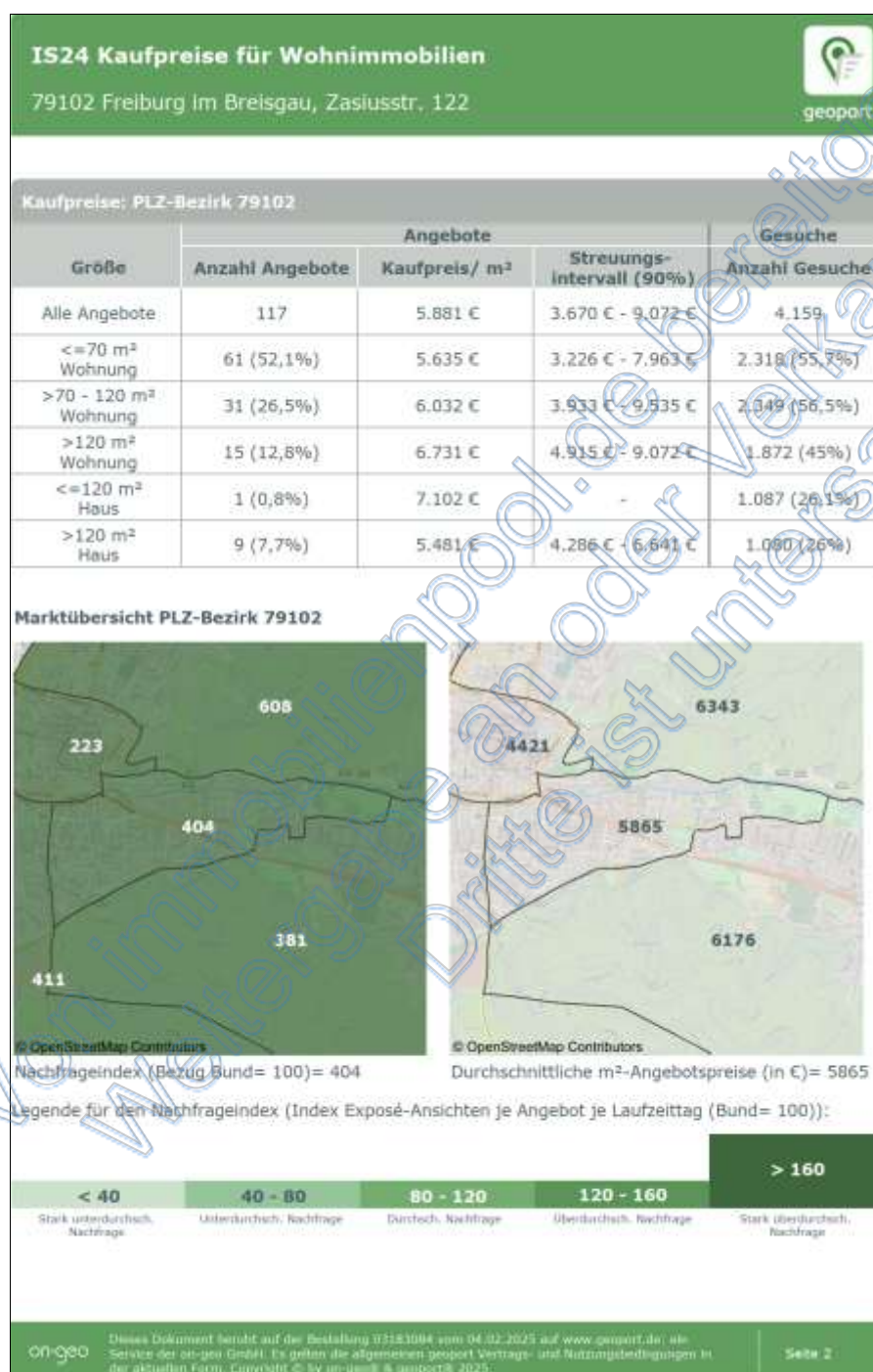
### 13.3 Allgemeine Daten zu Kaufpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Die Daten auf Angebotsbasis dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.



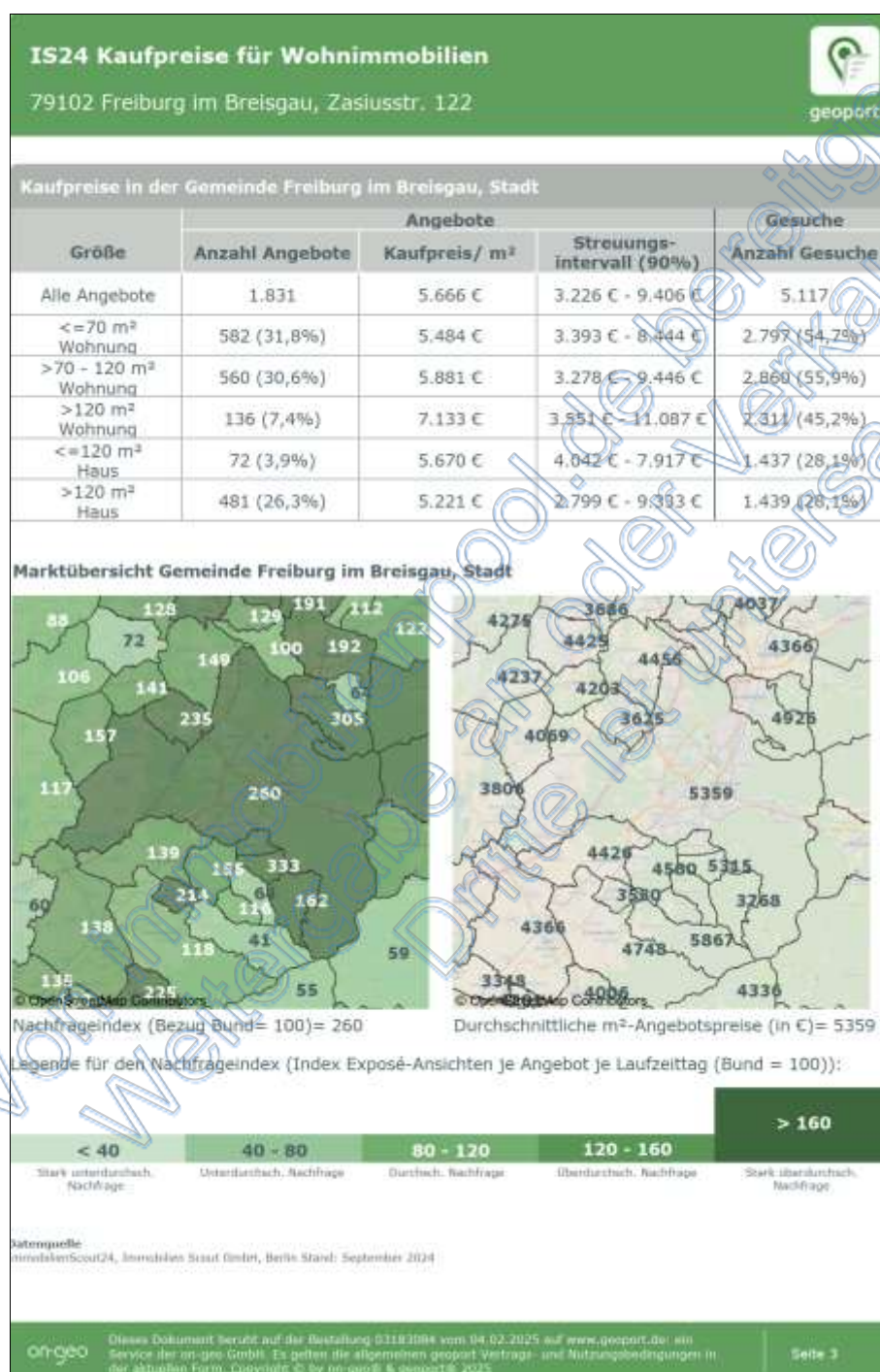
Quelle: on-geo GmbH, ImmobilienScout24 GmbH, Berlin,  
Auswertungszeitraum Oktober 2023 bis September 2024

## Allgemeine Daten zu Kaufpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH



Quelle: on-geo GmbH, ImmobilienScout24 GmbH, Berlin,  
 Auswertungszeitraum Oktober 2023 bis September 2024

## Allgemeine Daten zu Kaufpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH



Quelle: on-geo GmbH, ImmobilienScout24 GmbH, Berlin,  
 Auswertungszeitraum Oktober 2023 bis September 2024

## **14 Verkehrswert**

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

### **14.1 Beurteilung zum Verkehrswert**

Der Verkehrswert ist ein aus den Marktverhältnissen abzuleitender objektivierter Wert. Verkehrswert und Kaufpreis sind nicht zwangsläufig identisch. Ein Kaufpreis ist der durch die individuellen Wertvorstellungen des jeweiligen Käufers, aber auch des Verkäufers sich ergebende Tauschpreis. Die subjektive Risikobereitschaft des Käufers entscheidet über den Kaufpreis, jedoch auch die Angebotsdauer am Immobilienmarkt und andere Faktoren.

Die Verkehrswertermittlung orientiert sich am gewöhnlichen Grundstücksverkehr (z.B. bewertet der Verkäufer den Grundstückswert höher, als der potentielle Käufer).

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

Der von der Fa. on-geo GmbH ausgewertete Nachfrageindex zum Kauf von Wohnimmobilien in Freiburg ist von einer stark überdurchschnittlichen Nachfrage (> 160) geprägt, die Vergleichsdaten liegen belegen das hohe Niveau der Kaufpreise von Mehrfamilienwohnhäusern und Wohnungen im Stadtteil Wiehre.

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, eine Anpassung an die Lage am Grundstücksmarkt ist entsprechend ImmoWertV vorzunehmen. Gebäudezubehör: Einbaumöbel und Einbauküchen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht bewertet.

Der Stadtteil Oberwiehre ist einer der bevorzugten Wohnstandorte innerhalb der Stadt Freiburg, die Nachfrage wird als stark überdurchschnittlich eingestuft.

Das Wohnhaus mit fünf Wohnungen hat eine gute bis sehr gute Lagequalität, ruhige Wohnlage an einer Straße mit Verbindungsfunktion innerhalb des Stadtteils, angenehm strukturiertes Wohnumfeld mit Mehrfamilienwohnhäusern im Bestand.

Eine Nachfrage nach Bestandsimmobilien besteht bei marktadäquaten Preisvorstellungen in sehr gutem Umfang, das Ende der absoluten Niedrigzinsphase und die Eurokrise sind preisindizierende Nachfrageindikatoren. Das Objekt ist auch für eine Umwandlung in Eigentumswohnungen geeignet.

Beurteilungsgrundlage ist der Ertragswert; der ermittelte, marktangepasste Sachwert steht in einem adäquaten Verhältnis zum ermittelten Ertragswert.

Diese Immobilienmarktentwicklung wurde mit Hilfe eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von 1,00 % und mit einem marktadäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 1,30 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt.

### **14.3 Ableitung des Verkehrswertes**

#### **Zusammenfassung**

|                 |   |   |              |
|-----------------|---|---|--------------|
| Bodenwertanteil | = | € | 931.000,--   |
| Ertragswert     | = | € | 3.530.000,-- |
| Sachwert        | = | € | 3.590.000,-- |

### **14.4 Angabe des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Ertragswertes festgesetzt.

|                           |   |   |              |
|---------------------------|---|---|--------------|
| Ausgangswert- Ertragswert | = | € | 3.530.000,-- |
|---------------------------|---|---|--------------|

#### **Wertabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung**

Es wird ein Wertabschlag in Höhe von ca. 10 % des Ertragswertes angesetzt, da wesentliche Bereiche nicht besichtigt werden konnten, mit dem Wertabschlag wird das Immobilienrisiko, wie verborgene Baumängel oder Bauschäden, berücksichtigt. Es ist nicht bekannt, in welchem Bauzustand sich der Innenausbau der vier nicht besichtigten Wohnungen tatsächlich befindet.

|                                  |   |   |            |
|----------------------------------|---|---|------------|
| Wertabschlag auf den Ertragswert | = | € | 353.000,-- |
|----------------------------------|---|---|------------|

|              |   |   |              |
|--------------|---|---|--------------|
| Ausgangswert | = | € | 3.177.000,-- |
|--------------|---|---|--------------|

|                     |   |   |                     |
|---------------------|---|---|---------------------|
| <b>Verkehrswert</b> | = | € | <b>3.175.000,--</b> |
|---------------------|---|---|---------------------|

in Worten: Drei Millionen einhundertfünfundsiebzigtausend €

### **15 Datum, Stempel, Unterschrift**

*Helmut Scherr*



## **16 Besondere Bemerkungen**

### **16.1 Urheberrecht**

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

### **16.2 Haftung und Ausschlüsse**

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

### **16.3 Unterlagen/ Sonstiges**

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

### **16.4 Wertermittlungsstichtag**

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

### **16.5 Bodenbeschaffenheit und Baugrund**

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

### **16.6 Bauliche Anlagen**

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand des Gutachtens.

Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

### **16.7 Gebäudebeschreibung**

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

## **Besondere Bemerkungen**

### **16.8 Bausubstanz**

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

### **16.9 Standsicherheit und Statistik**

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

### **16.10 Bauphysik**

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

### **16.11 Innenausbau**

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

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

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

### **16.13 Bauschäden und Baumängel**

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

### **16.14 Rechtliche Aspekte**

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

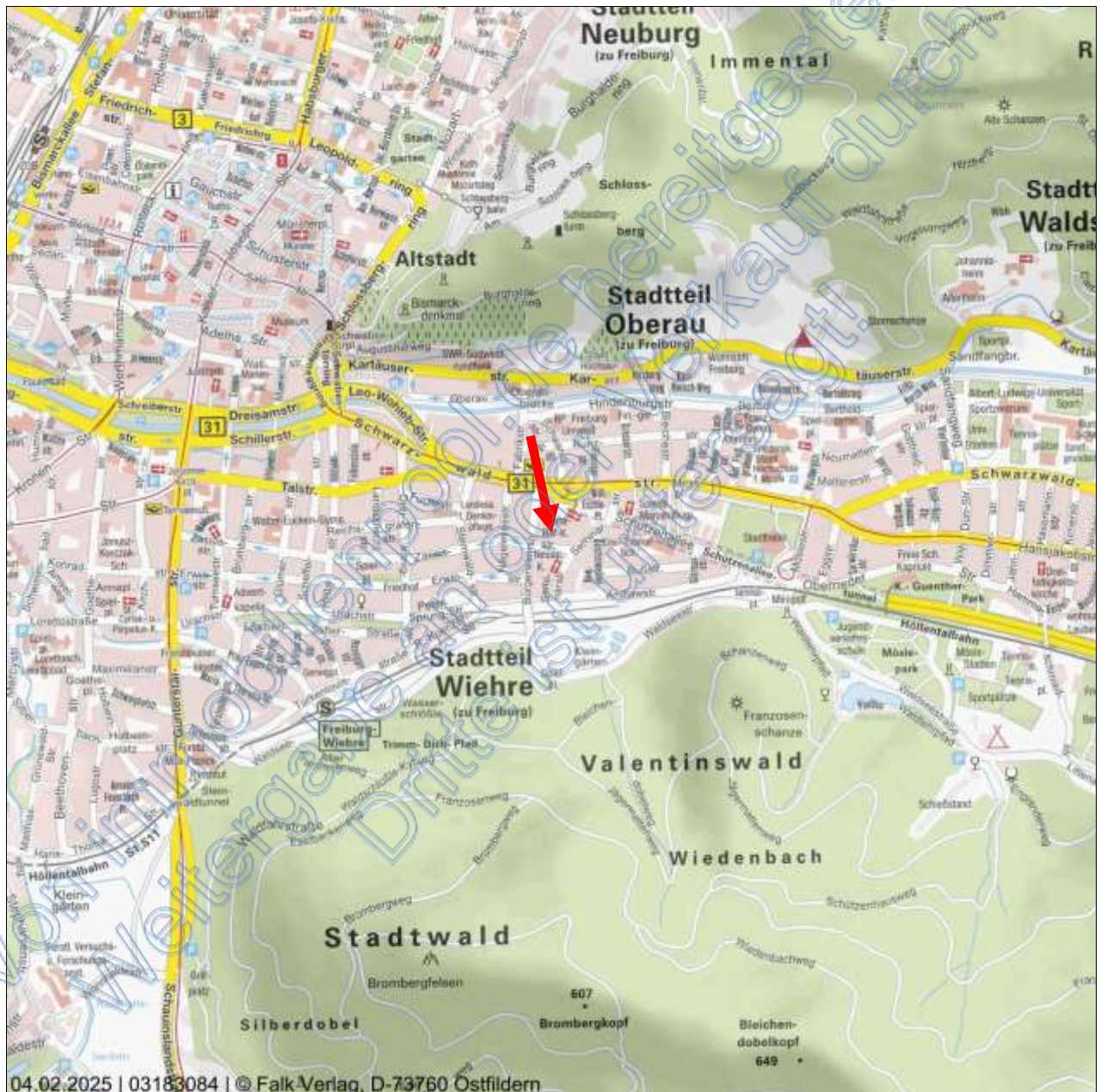
### **16.15 Rechtsgrundlagen**

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

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

## 17 Stadtplanauszug



Stadtplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

Aktualität: 2025

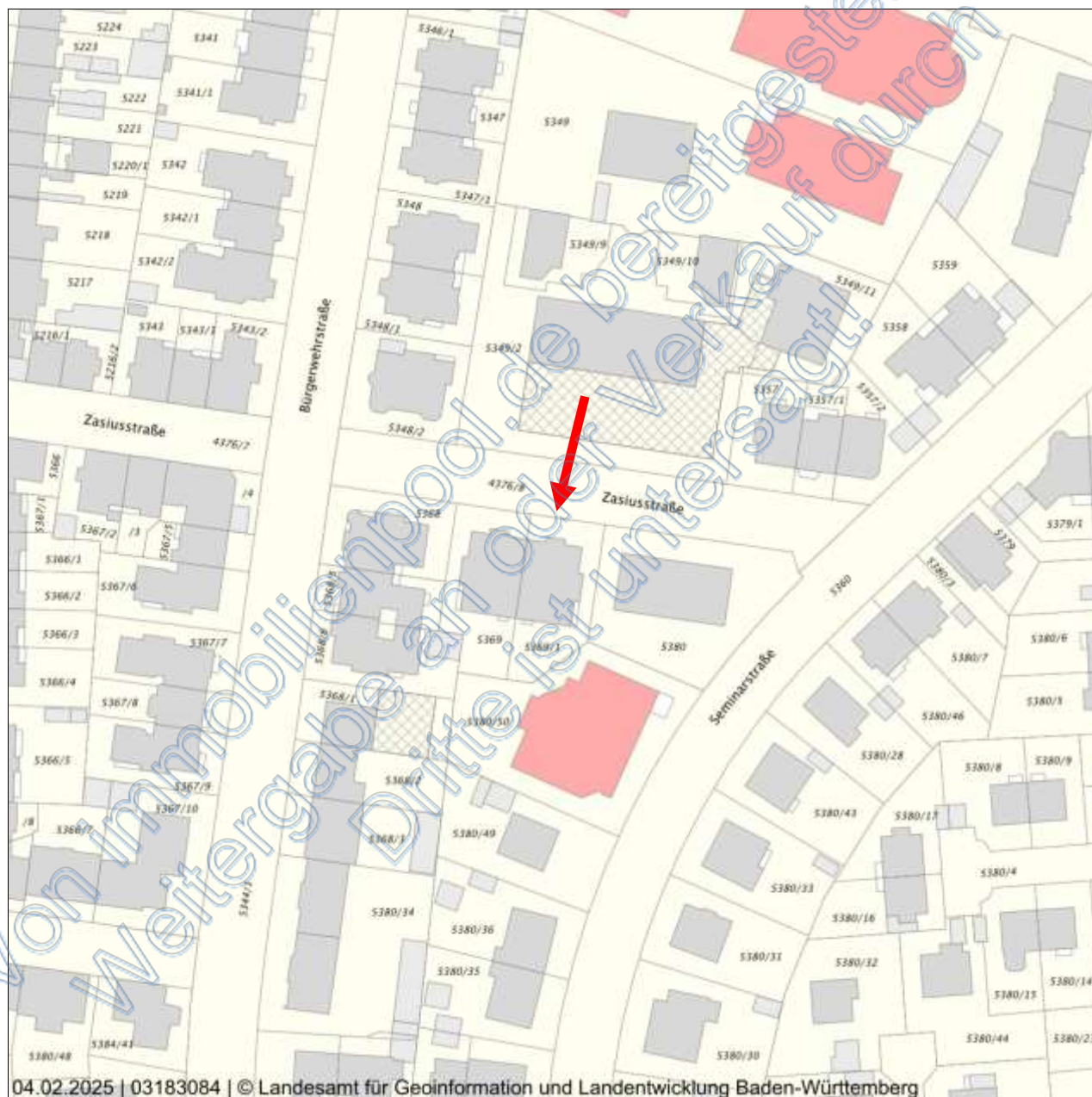
Lizenziert über: on-geo

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

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

## 18 Lageplan



Lageplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

Aktualität: 2025

Lizenziert über: on-geo

## 19 Fotodokumentation



Bild 1: Ost-/ Nordfassade



Bild 2: Wohnhaus - Nachbarhaus, Nordfassade

### Fotodokumentation



Bild 3: Nordfassade, Detail Dachgauben



Bild 4: Südfassade, Hausgarten

### Fotodokumentation



Bild 5: Südfassade

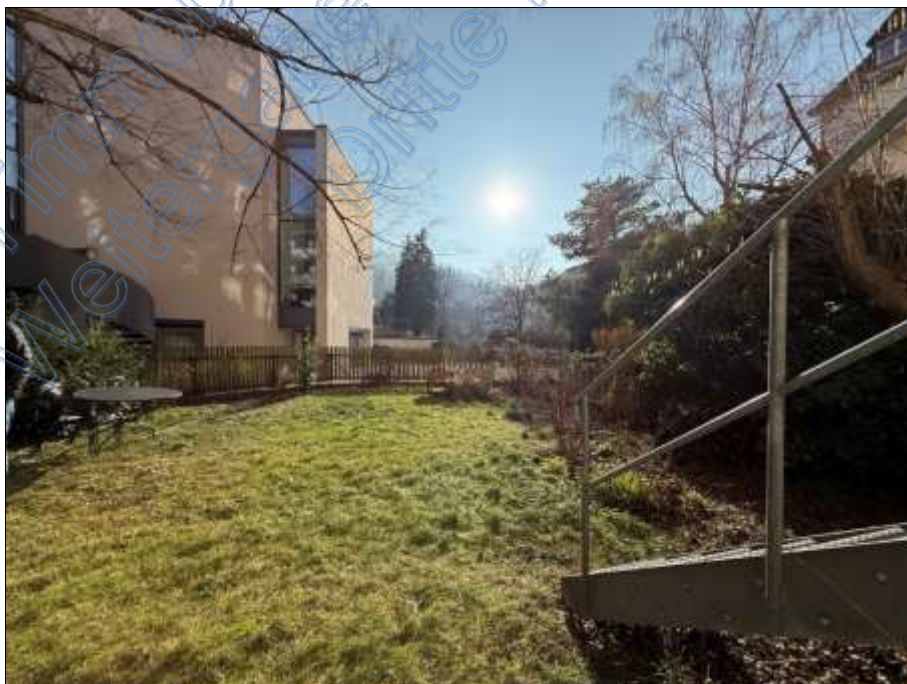


Bild 6: Hausgarten, Blick nach Osten zur Nachbarbebauung

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

### Fotodokumentation



Bild 7: Kelleraußentreppe



Bild 8: Hauseingang

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

### Fotodokumentation



Bild 9: Hauseingangsfur



Bild 10: Treppenhaus EG

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

### Fotodokumentation



Bild 11: Treppenhaus EG, Wohnungsabschluss

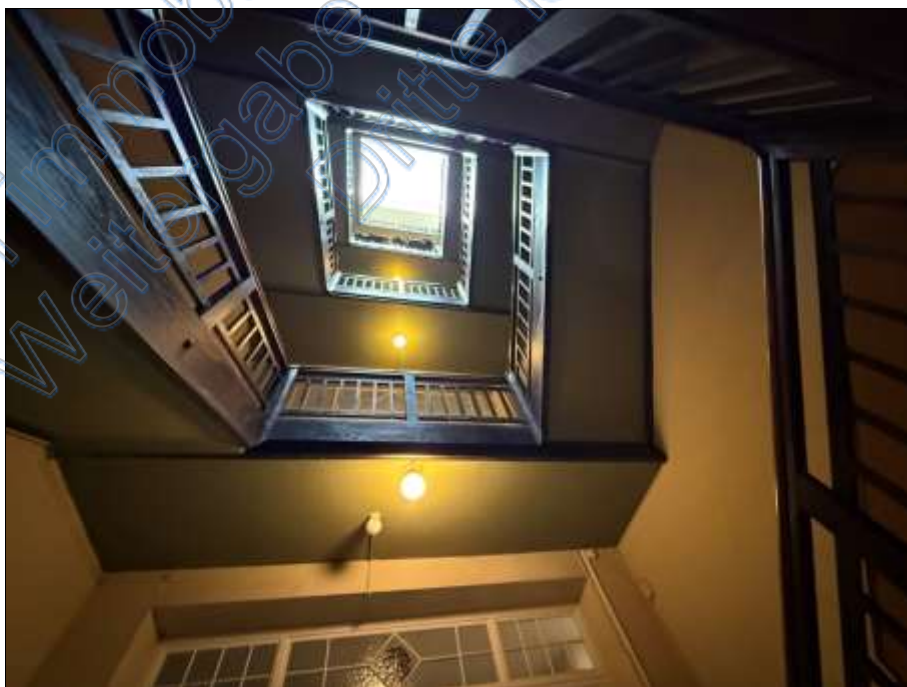


Bild 12: Treppenhaus, Blick zum Oberlicht

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

### Fotodokumentation



Bild 13: Treppenhaus 1./ 2. OG



Bild 14: Wohnungsabschluss 1. OG

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

### Fotodokumentation



Bild 15: Treppenhaus 3. OG



Bild 16: Wohnungsabschluss 2. OG

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

### Fotodokumentation

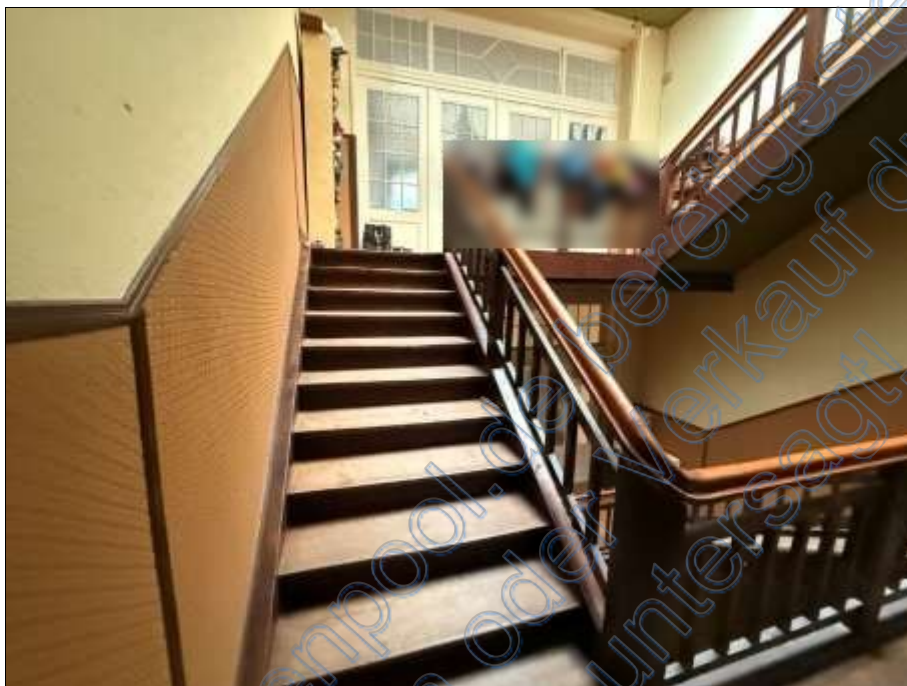


Bild 17: Treppenhaus 3. OG



Bild 18: Wohnungsabschluss 3. OG

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

### Fotodokumentation



Bild 19: Treppenhaus DG



Bild 20: Oberlicht

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

### Fotodokumentation



Bild 21: DG, Vorplatz



Bild 22: DG, Vorplatz

### Fotodokumentation

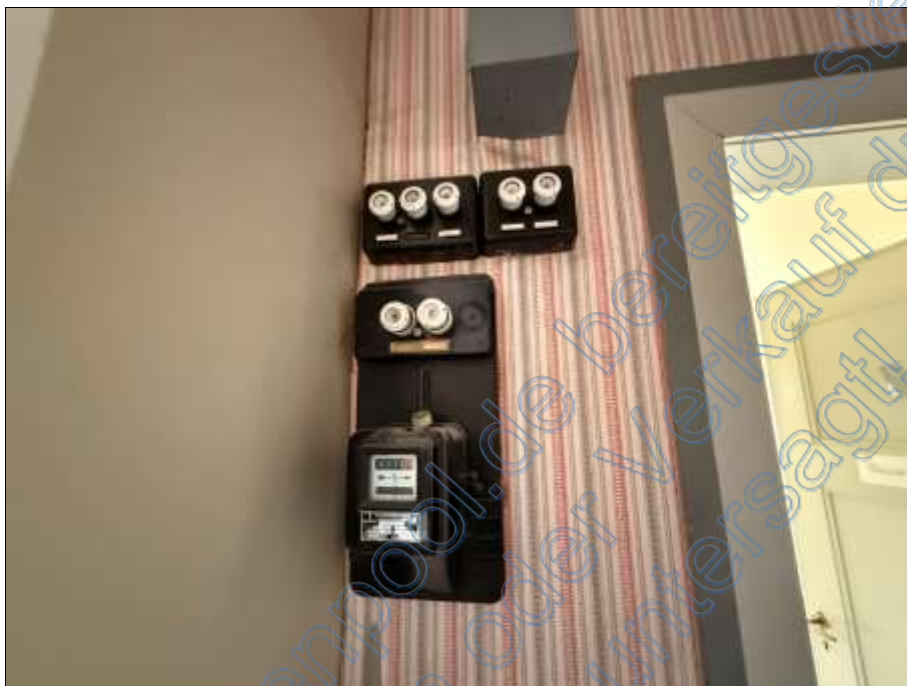


Bild 23: DG, Detail – Elektroinstallation, Sicherungen



Bild 24: DG, separates WC, Gasinstallation

### Fotodokumentation

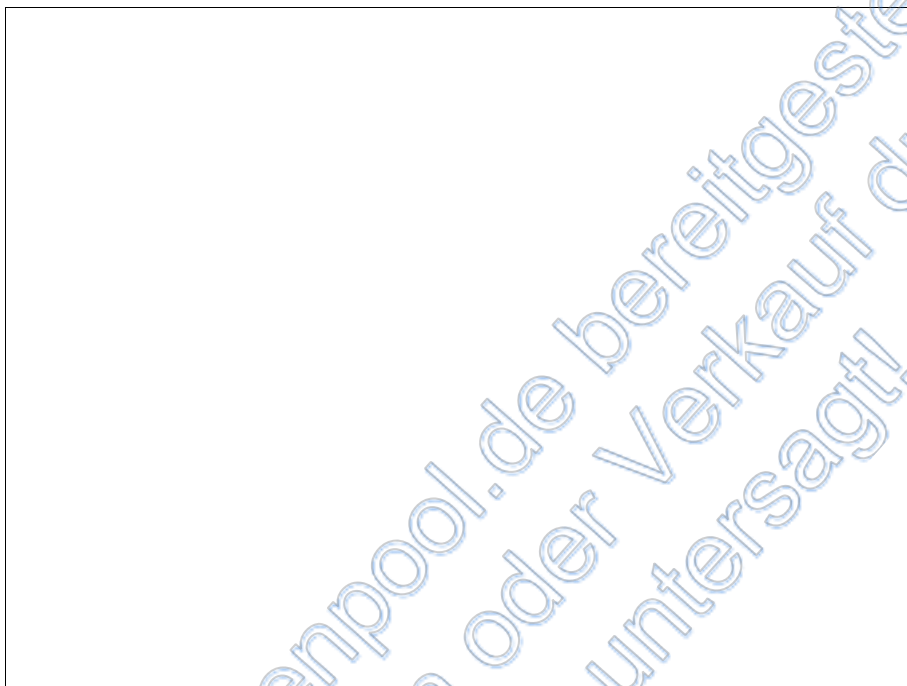


Bild 25: DG, Abschlusstür

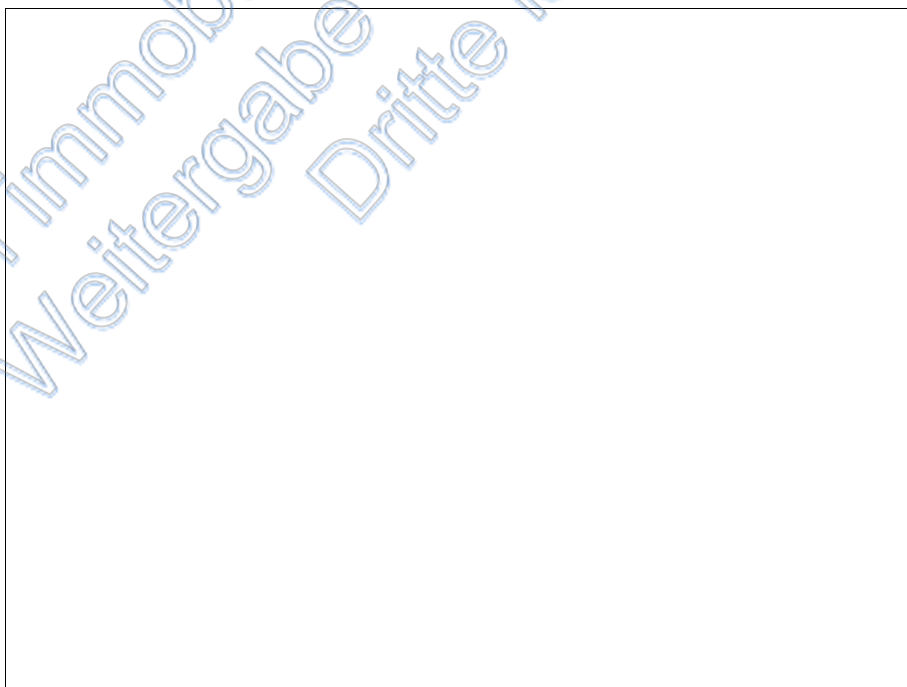


Bild 26: DG, Zimmer

### Fotodokumentation

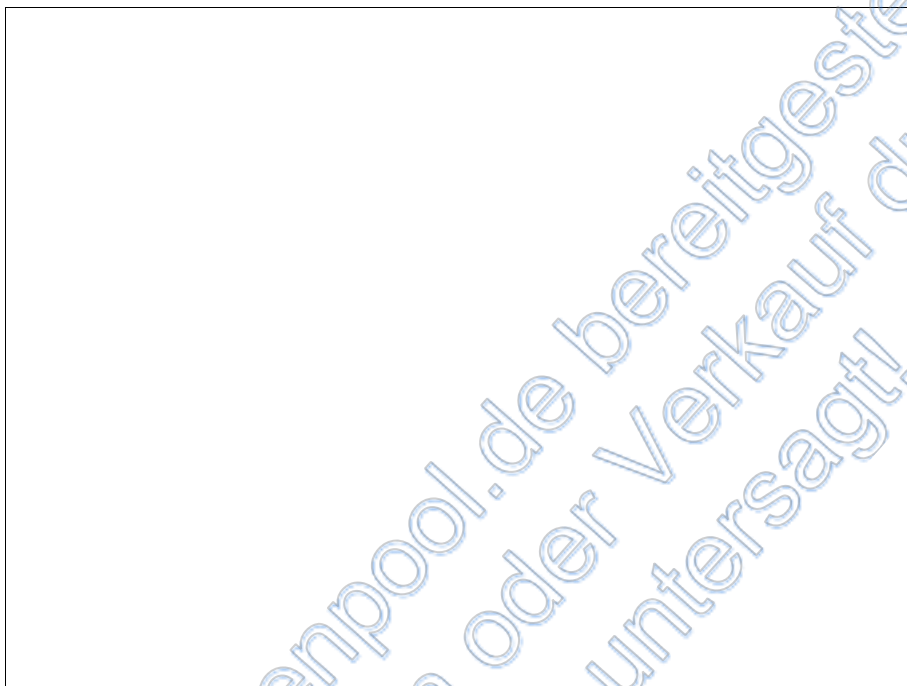


Bild 27: DG, Zimmer

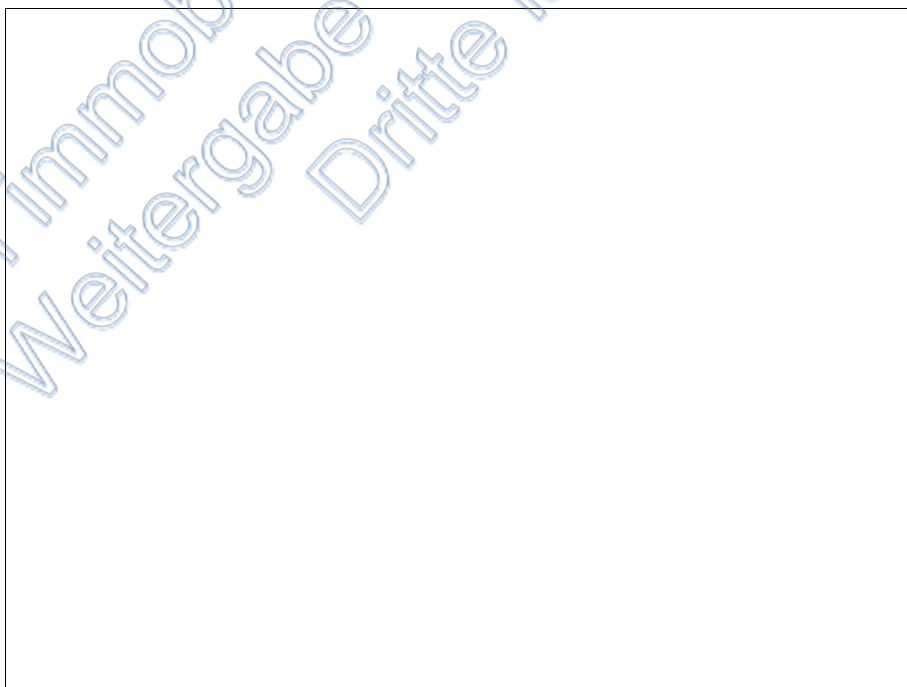


Bild 28: DG, Zimmer

### Fotodokumentation



Bild 29: DG, Detail – erneuertes Fenster



Bild 30: Detail - Bedachung

### Fotodokumentation

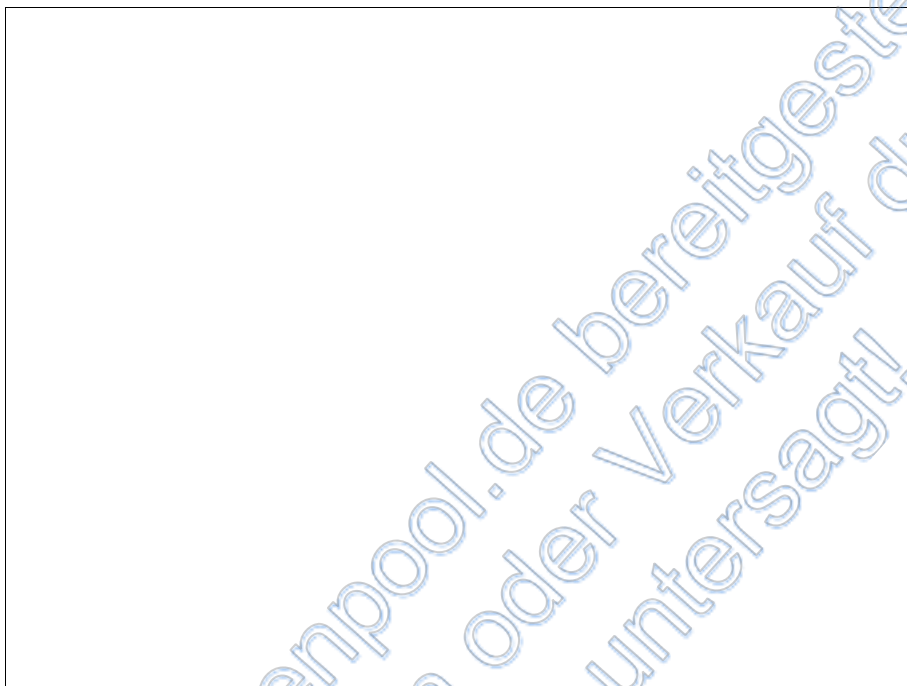


Bild 31: Blick vom Dachgeschoss zur Umgebungsbebauung nach Norden

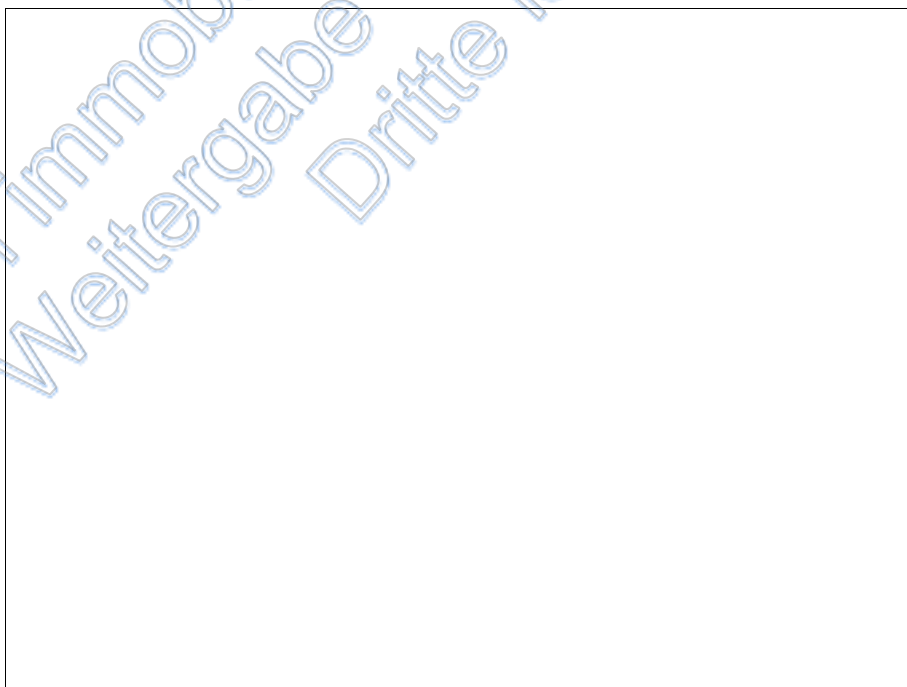


Bild 32: DG, Zimmer

### Fotodokumentation

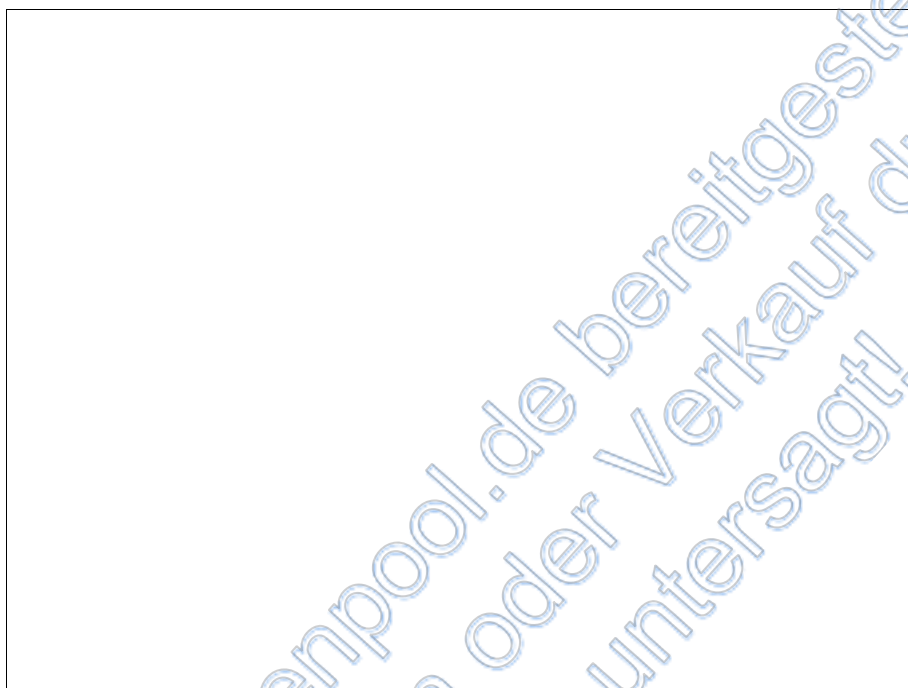


Bild 33: DG, Küche

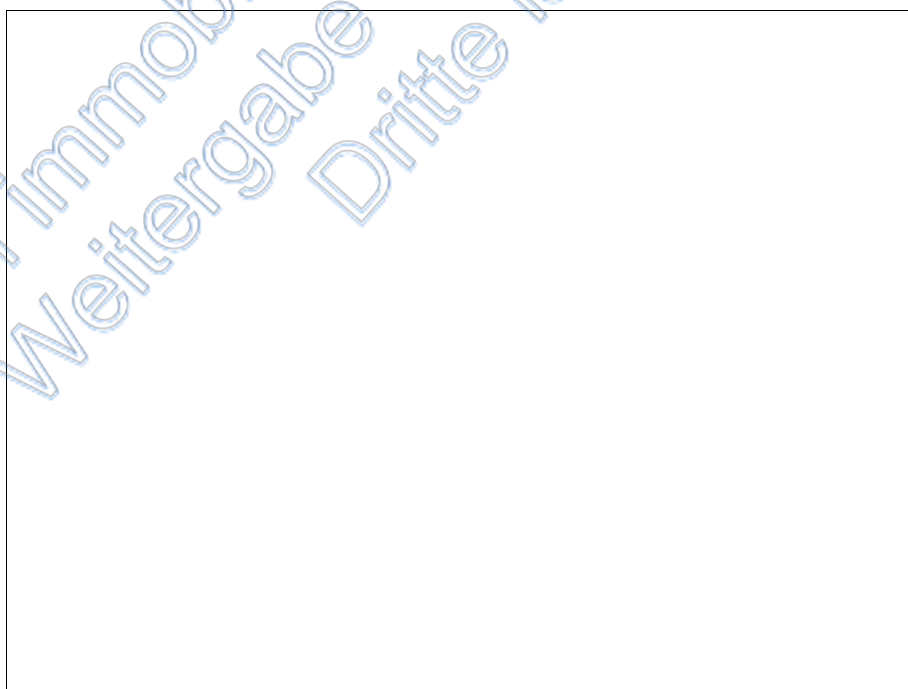


Bild 34: DG, Küche - Detail

### Fotodokumentation

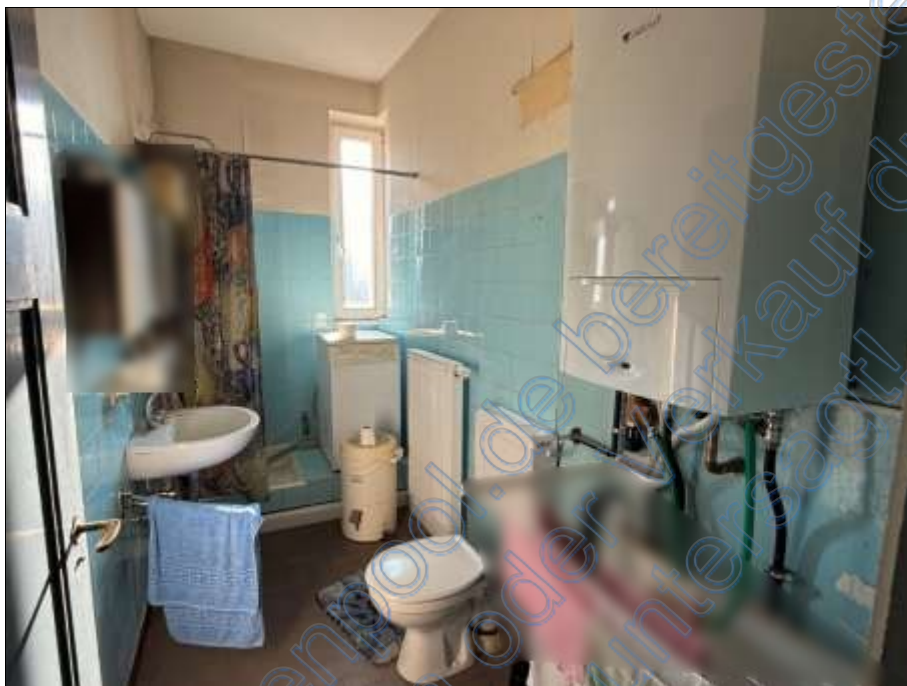


Bild 35: DG, Badezimmer

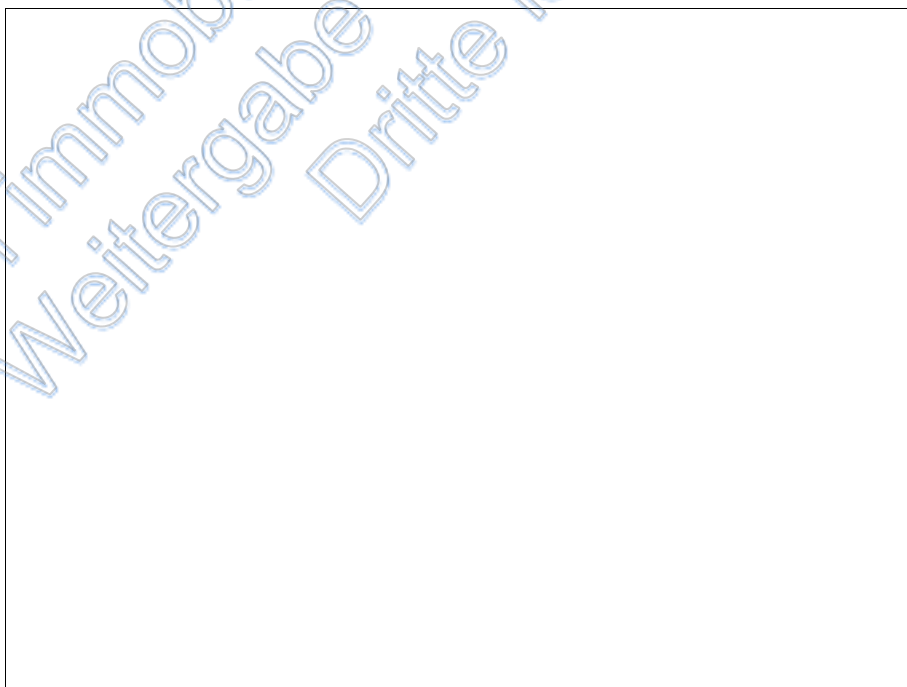


Bild 36: DG, Schlafzimmer

### Fotodokumentation



Bild 37: DG, Detail – Holzfenster im Altzustand



Bild 38: Dachspeicher

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

Gutachten: Zasiusstr. 122, 79102 Freiburg, Stadtteil Wiehre, Flst. Nr. 5369/1

### Fotodokumentation



Bild 39: Dachspeicher



Bild 40: Dachspeicher

### Fotodokumentation



Bild 41: Kellertreppe

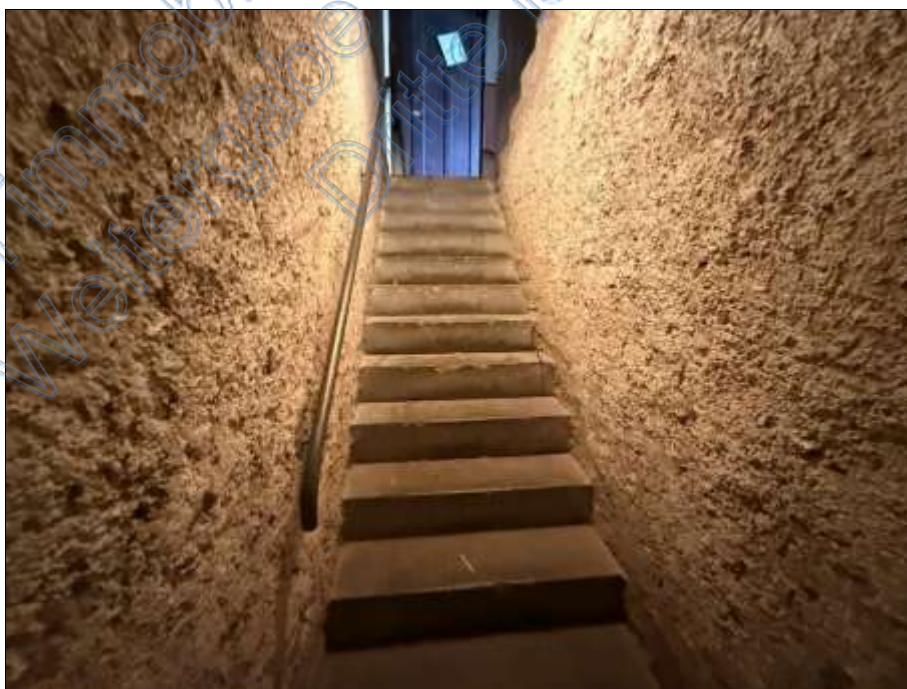


Bild 42: KG, Kellertreppe

### Fotodokumentation



Bild 43: KG, Abstellraum



Bild 44: KG, Detail - Elektroinstallation

### Fotodokumentation

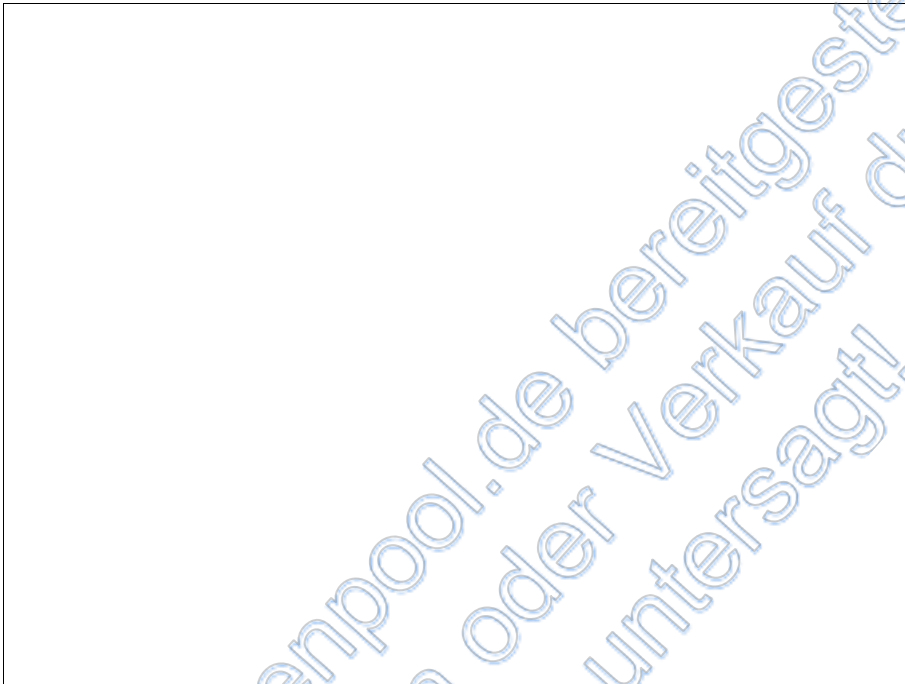


Bild 45: KG, Abstellraum

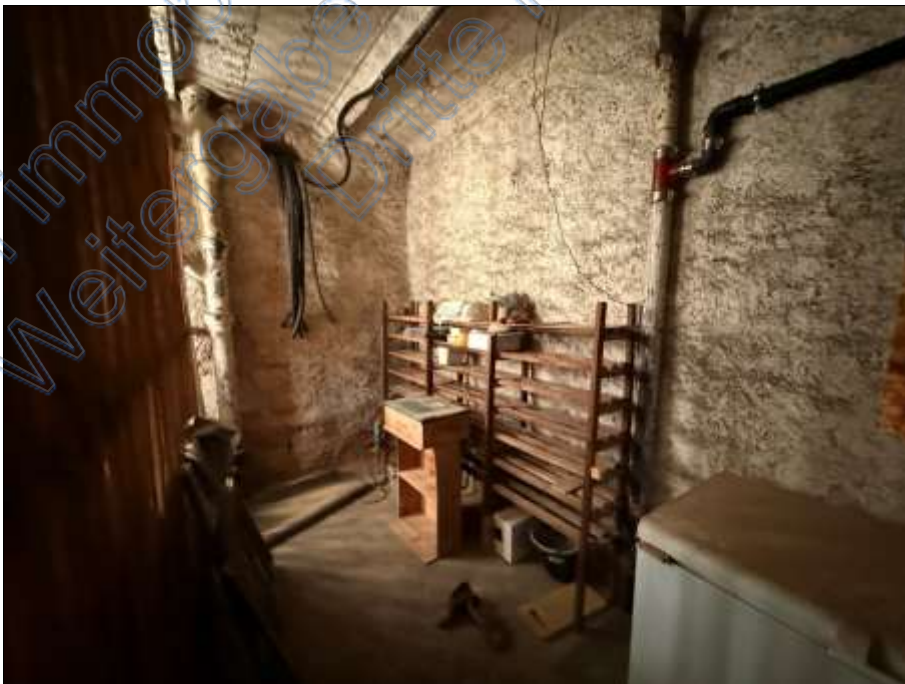


Bild 46: KG, Abstellraum

### Fotodokumentation



Bild 47: KG, Wasserinstallation

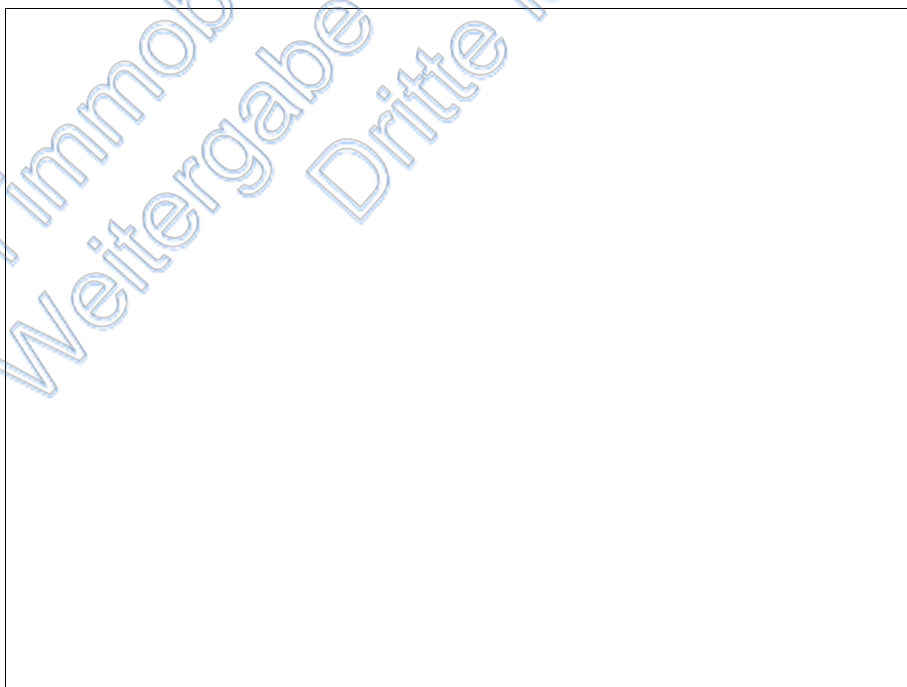


Bild 48: KG, Werkstatt