

Kein Original
Gutachten!

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

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



Abb. 1 Bewertungsobjekt, Straßenansicht

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. § 74a Absatz 5 ZVG betreffend folgenden Grundstücks

Amtsgericht	Gemeinde	Gemarkung	FSt. Nr.	m ²
Emmendingen	Freiburg	Freiburg	5522	1.933
Bezeichnung/Lage		Gebäude- und Freifläche/Wintererstraße 14, 16		
GB-Blatt Nr.	Anteil	verbunden mit dem Sondereigentum an der		
13.216	670/10.000	mit Nr. 16 bezeichneten Wohnung mit Kellerraum und den mit Nr. 16 bezeichneten zwei Pkw-Abstellplätzen		
Beschreibung		3 Zimmer, 141 m ² , Bad/WC, Du/WC, offener Kamin, Terrasse		
Auftraggeber Aktenzeichen		Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht 792 K 125/25		
Stichtag der Wertermittlung		11.03.2026	Ausfertigung Nr.	2 von 2
Verfasser		Dr. Christian B. Steinkamp , öbuv Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Todtnauer Straße 4a - 79115 Freiburg/Breisgau		

1 VORBEMERKUNG

Dieses Gutachten hat	46	Seiten einschließlich aller Anlagen.
Ausgefertigt werden	2	Exemplare, davon 1 ungebunden..

Bedingungen der Wertermittlung

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

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

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

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

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

Datenschutz und Urheberrecht

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

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

1.1 INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung.....	2
1.1	Inhaltsverzeichnis	3
1.2	Abbildungsverzeichnis.....	4
1.3	Verwendete Rechtsgrundlagen, Literatur- und Quellenangaben	5
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Auftrag, Bewertungsanlaß und Wertermittlungstichtag.....	6
2.2	Antworten zu den gestellten Beweisfragen	6
2.3	Grundbuchangaben, Unterlagen, Auskünfte, Ortstermin.....	7
3	Lage des Bewertungsobjekts.....	9
3.1	Großräumige Lage	9
3.2	Lage im Stadtteil	10
4	Tatsächliche Objekteigenschaften	12
4.1	Das Grundstück, Lageplan 2005	12
4.2	Grundriss Wohnung Nr. 16.....	13
4.3	Die baulichen Anlagen.....	13
5	Rechtliche Eigenschaften	15
5.1	Grundstück	15
5.2	Sondereigentum Wohnung Nr. 16	15
6	Wertermittlung	16
6.1	Bewertungsmethoden.....	16
6.2	Gewählte Bewertungsmethode	17
6.3	Bodenwert.....	17
6.4	Ertragswert.....	19
6.5	Ergebnis des Ertragswertes	23
6.6	Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren.....	23
6.7	Kaufwerte von Wohnungseigentum im Wiederverkauf	23
6.8	Kaufwerte von Stellplätzen in Tiefgaragen im Wiederverkauf	23
7	Verkehrswertermittlung.....	23
7.1	Ertragswert 1: ohne TG-Stellplätze	23
7.2	Beurteilung der ermittelten Werte	23
7.3	Verfahrenswert, vorläufig	24
7.4	Wertrelevante Besonderheiten.....	24
7.5	Verfahrenswert	24
8	Verkehrswert nach § 74a (5) ZVG.....	24
9	Grundbuch Abt. II: Lasten und Beschränkungen.....	24
10	Datum und Unterschrift	24
11	Anlagen.....	25
11.1	Zusammenstellung der Wohnflächen	25
11.2	Bauzeichnungen	26
11.3	Teilungspläne	29
11.4	Datenschutzhinweis nach DSGVO	34
11.5	Fotos	35

1.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Bewertungsobjekt, Straßenansicht.....	1
Abb. 2 Lage des Objekts in der Stadt (Pfeil)	10
Abb. 3 Lage des Objekts im Stadtteil (Pfeil)	11
Abb. 4 Lageplan 2005, FlSt. Nr. 5522	12
Abb. 5 Grundriss (Eingang, Pfeil).....	13
Abb. 6 Ertragswert 1 - WE Nr. 16 excl. 2 TG-Stellplätze.....	22
Abb. 7 Ertragswert 2 - WE Nr. 16 incl. 2 TG-Stellplätze	22
Abb. 8 Ertragswert 1: ohne TG-Stellplätze.....	23
Abb. 9 Zusammenstellung der Wohnflächen.....	25
Abb. 10 Grundriss VG 1.03	26
Abb. 11 Grundriss VG 1.05	27
Abb. 12 Schnitt 1	28
Abb. 13 Schnitt 2	28
Abb. 14 Schnitt 3	28
Abb. 15 Grundriss VG 1.05	29
Abb. 16 Grundriss VG 1.04	30
Abb. 17 Grundriss VG 1.03	31
Abb. 18 Grundriss VG 1.02	32
Abb. 19 Grundriss VG 1.01	33
Abb. 20 Hausflur.....	35
Abb. 21 Hausflur, Aufzug.....	35
Abb. 22 Hausflur.....	36
Abb. 23 Wohnung Nr. 16, Eingang.....	36
Abb. 24 Wohnung Nr. 16, Diele	37
Abb. 25 Wohnung Nr. 16, Diele	37
Abb. 26 Wohnung Nr. 16, Du/WC.....	38
Abb. 27 Wohnung Nr. 16, Du/WC.....	38
Abb. 28 Wohnung Nr. 16, Bad/WC.....	39
Abb. 29 Wohnung Nr. 16, Wohnzimmer (Salon)	39
Abb. 30 Wohnung Nr. 16, Wohnzimmer (Salon)	40
Abb. 31 Wohnung Nr. 16, Wohnzimmer, Aussicht von der Terrasse	40
Abb. 32 Wohnung Nr. 16, Arbeitszimmer.....	41
Abb. 33 Wohnung Nr. 16, Arbeitszimmer.....	41
Abb. 34 Wohnung Nr. 16, Schlafzimmer.....	42
Abb. 35 Wohnung Nr. 16, Küche/Esszimmer.....	42
Abb. 36 Wohnung Nr. 16, Küche/Esszimmer.....	43
Abb. 37 Wohnung Nr. 16, Terrasse.....	43
Abb. 38 Tiefgarage, Kfz-Aufzug	44
Abb. 39 Tiefgarage, Stellplätze Nr. 16.....	44
Abb. 40 Ausfahrt Tiefgarage	45
Abb. 41 Einfahrt Tiefgarage	45
Abb. 42 Wohnumgebung Wintererstraße	46
Abb. 43 Wohnumgebung Wintererstraße	46

1.3 VERWENDETE RECHTSGRUNDLAGEN, LITERATUR- UND QUELLENANGABEN

ImmoWertA. 2023. *ENTWURF Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA).* Berlin : Bundesrepublik Deutschland, 2023.

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

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

WoFIV. 2003. *Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).* Berlin : Bundesanzeiger, 2003.

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

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 AUFTRAG, BEWERTUNGSANLAß UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Auftraggeber	Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht	
Aktenzeichen	792 K 125/25	
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes	
Bewertungsanlass	Teilungsversteigerungsverfahren	
Beschluss vom	20.01.2026	
Schreiben vom	20.01.2026	
Eingang am	23.01.2026	
Bewertungsstichtag	11.03.2026	Zeitpunkt der Wertermittlung
Qualitätsstichtag	11.03.2026	Zeitpunkt der Objektbesichtigung

2.2 ANTWORTEN ZU DEN GESTELLTEN BEWEISFRAGEN

§ 75 a Absatz 5 ZVG	Verkehrswert	Wohnung Nr. 16	740.000 €
Wohnlage	Gute - gehobene Wohnlage		
Geschäftslage	Nein		
Gewerbelage	Nein		
Reparaturbedarf	Nicht bekannt		
Hausschwamm-Verdacht	Nicht bekannt		
Untermieter	Vertrag vom 31.07.2020, Mieterin: , 1 Zi, 32 m², Brutto-Warm-Miete: 535,80 €		
WEG-Verwalter			
Hausgeld, monatlich	Wohnung Nr. 16 ab 01.01.2025:	609,00 €	
Rücklage	Wohnung Nr. 16 zum 31.12.2024:	12.756,98 €	
Energieausweis	Ausweis vom 09.10.2024, gültig bis 08.10.2034, Baujahr Gebäude 1976, Baujahr Heizung (Gas) 2002, Endenergieverbrauchswert: 166,4 kWh/m²/J., Primärenergieverbrauchswert: 183,0 kWh/m²/J., Energieverbrauchsstufe F		

2.3 GRUNDBUCHANGABEN, UNTERLAGEN, AUSKÜNFTE, ORTSTERMIN

2.3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug	Ein Auszug wurde vom Auftraggeber nicht vorgelegt.
Grundbuch von	Freiburg
Gemarkung	Freiburg
Flurstück Nr.	5522
Größe m²	1.933
Wirtschaftsart	Wohnen
Lage/Anschrift	Wintererstraße 14, 16, 79104 Freiburg/Brsg.
Grundbuchblatt Nr.	13216
Miteigentumsanteil	670/10.000
verbunden mit dem	
Sondereigentum an der	Wohnung Nr. 16 mit Kellerraum und den mit Nr. 16 bezeichneten zwei Stellplätzen in der Tiefgarage

2.3.2 Vom Verwalter vorgelegte Unterlagen

WEG-Verwalter:	
Rücklage	Zum 31.12.2024: 12.756,98 €
Wirtschaftsplan	Hausgeld ab 01.01.2025: 609,00 €
Energieausweis	Ausweis vom 09.10.2024, gültig bis 08.10.2034
Versammlungsprotokolle	Vom 04.07.2023, 05.12.2023, 18.09.2024, 04.07.2025 und vom 21.11.2025
Teilungspläne	1. VG und 3. VG vom März 1972
Bescheinigung	Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.01.1976
Abrechnung	Hausgeld zum 31.12.2024 vom 25.05.2025
Rücklage	Abrechnung zum 31.12.2024 vom 26.05.2025
Bauzeichnungen	Gebäudeschnitte
Wohnflächen	Zusammenstellung der Flächen

2.3.3 Von dem Bevollmächtigten der Antragstellerin vorgelegte Unterlagen

Lageplan	M 1:1.000 vom 02.02.2005
Mietvertrag	
Heizkostenabrechnung	2024 vom 19.05.2025
Energieausweis	Ausweis vom 09.10.2024, gültig bis 08.10.2034
Grundbuchauszug	Vom 11.05.2025
Bauzeichnungen	Schnitt, Lageplan Tiefgarage
Teilungserklärung	Teil 1 und Teil 2
Verkaufsexposé	
Vollmacht	des Bevollmächtigten vom 27.01.2026

2.3.4 Von der Antragsgegnerin Nr. 2 vorgelegte Unterlagen

Teilungserklärung	Teil 1 und Teil 2
Energieausweis	Ausweis vom 09.10.2024, gültig bis 08.10.2034
Versammlungsprotokolle	04.07. u. 05.12.2023, 18.09.2024, 04.07. u. 21.11.2025
Wirtschaftsplan	Hausgeld ab 01.01.2025
TO WEG-Versammlung	vom 04.07.2025, 29.05.2025 und vom 07.04.2024
Vermögensbericht	Zum 31.12.2024
Rücklagenstand	Zum 31.12.2024
Abrechnung	Hausgeld zum 31.12.2024 vom 25.05.2025
Mietvertrag	
Verkaufsanzeige	Vom 12.11.2011
Kontoauszug	Instandhaltung zum 30.05.2023

2.3.5 Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte

Bodenrichtwerte	https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/
Kaltmiete gemäß	Mietspiegel der Stadt Freiburg 2025/2026

2.3.6 Ortstermin

Ortstermin	11.03.2026, 10.00 Uhr
Teilnehmer	Frau , Eigentümerin/Antragstellerin Frau , Eigentümerin/Antragsgegnerin 2 Herr , Bevollmächtigter Dr. Christian Steinkamp, Sachverständiger

3 LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS

3.1 GROBRÄUMIGE LAGE

Die **Stadt Freiburg** im Breisgau liegt im Dreiländereck (Frankreich – Schweiz – Deutschland) und in der Region „Südlicher Oberrhein“ zwischen Kaiserstuhl und Schwarzwald. Sie ist mit rund 237.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt des Bundeslandes Baden-Württemberg. Der Stadtkreis Freiburg grenzt an die Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald. Die nächsten größeren Städte sind Basel (65 km) in der Schweiz im Süden und Straßburg (85 km) in Frankreich im Norden.

3.1.1 Einwohnerentwicklung Freiburg

Die Zahl der Einwohner hat in den letzten zehn Jahren um 6,9 % zugenommen. Bis 2045 wird nach Angaben des Statistischen Landesamtes ein Plus von 3,4 % erwartet. Der Ausländeranteil beträgt 18,2 %, die Arbeitslosenquote beträgt 5,4 %.

3.1.2 Zentralität, Infrastruktur und Versorgung

Die aktuelle und angestrebte Qualität und der Umfang der Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen, Gütern und Dienstleistungen ergeben sich aus der von der Landesplanung abgeleiteten Regionalplanung. Hierbei sind die dort ausgewiesenen „Zentralen Orte“ von Bedeutung.

Die Zentralen Orte sichern die überörtliche Versorgung der Bevölkerung mit denjenigen Gütern und Dienstleistungen, die nicht an jedem Wohnort angeboten werden können. Dabei soll ein Zentraler Ort für die in seinem Umland wohnende Bevölkerung öffentliche und private Versorgungsangebote der jeweiligen Versorgungsstufe in größtmöglicher Vielfalt bereitstellen. Entsprechend der Art und Qualität der jeweils angebotenen Güter und Dienstleistungen und der Häufigkeit der Nachfrage werden vier Stufen Zentraler Orten unterschieden: Klein-, Unter-, Mittel- und Oberzentren. Daneben gibt es Orte ohne eine zentralörtliche Funktion, wie die Siedlungsbereiche und die Gemeinden mit Eigenentwicklung (RV Südlicher Oberrhein, 1995).

Nach dem Regionalplan liegt **Freiburg** in der **Region Südlicher Oberrhein** und ist als **Oberzentrum** ausgewiesen. Oberzentren dienen der **Deckung des Bedarfs an hochqualifizierten (spezialisierten) Leistungen**, wie

- Hoch- und Fachhochschulen aller Art, Theater, Konzerthäuser, größere Bibliotheken und Museen,
- Krankenhäuser der Zentral- und Maximalversorgung, Spezialärzte, Landes- und Regionalverwaltungen,
- Großkaufhäuser und spezialisierte Einkaufsmöglichkeiten,
- Hauptzweigstellen der Landeszentralbank und anderer Banken, Niederlassungen von Versicherungen und sonstiger Organisationen auf Landes und Regionalebene,

einschließlich die für Klein-, Unter- und Mittelzentren charakteristischen Einrichtungen.

3.1.3 Anbindung an Straßen und Verkehrsmittel

Bus- und Stadtbahnverkehr. Der innerstädtische Nahverkehr in Freiburg wird durch zahlreiche Bus- und Stadtbahnlinien sowie Nachtbuslinien sichergestellt. Die Stadt Freiburg und die benachbarten Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald betreiben gemeinsam den RVF - Regionalen Verkehrsverbund Freiburg, ein Gebiet mit untereinander abgestimmtem Angebot und einheitlicher Tarifstruktur.

Das Bewertungsobjekt liegt im **Stadtteil Herdern/Schlossberg** nördlich der Stadtmitte. Die **nächste Haltestelle** des ÖPNV heißt: „**Starkenstraße**“ und ist ca. 500 m bzw. ca. 7 Fußmin. entfernt. Anschluss an die **Stadtbus-Linie 27** (VAG); verkehrt 15 Min. Takt.

Eisenbahnverkehr: Der **Hauptbahnhof Freiburg** liegt an der Rheintal-Schiene Frankfurt-Basel. Er ist zentral gelegen und ist Haltepunkt der Regional- und Fernzüge.

Straßenverkehrsnetz: Durch Freiburg verlaufen die **Bundesstraße B 3** (0,66 km südlich), die von Weil am Rhein an der Schweizer Grenze über Freiburg, Emmendingen, Offenburg und Karlsruhe nach Hamburg führt.

Bis zur nächsten **Autobahn-Anschlußstelle Nr. 62 „Freiburg-Mitte“** der **Autobahn Nr. 5** (Weil am Rhein - Hattenbacher Dreieck) sind es etwa 9 km.

Flughäfen: Flughafen **Euro-Airport bei Basel** (ca. 77 km oder ca. 60 Minuten).

Schiffsverkehr: Der nächste Binnenhafen ist **Breisach am Rhein** (ca. 32 km).

3.2

LAGE IM STADTTEIL

Lage im Stadtteil	Herdern-Schloßberg
Wohnlage	Gute und gehobene Lage, Lageklasse S 3 und S 4
ÖPNV/Nächster Halt	Starkenstraße, Bus-Linie 27
Einkaufen/Versorgung	Im Umkreis von ca. 1.000 m

Abb. 2 Lage des Objekts in der Stadt (Pfeil)

Abb. 3 Lage des Objekts im Stadtteil (Pfeil)

4 TATSÄCHLICHE OBJEKTEIGENSCHAFTEN

4.1 DAS GRUNDSTÜCK, LAGEPLAN 2005

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

Abb. 4 Lageplan 2005, FlSt. Nr. 5522

4.3.2 Wohnung Nr. 16, Ausbau und Ausstattung

Eingangstür	Holztür, massiv, Kassetteneinsatz, Aluminiumbeschlag
Elektrik	Unter Putz. Gegensprechanlage aus der Bauzeit
Fenster/Fenstertüren	Holzrahmen mit Isolierverglasung aus der Bauzeit
Zimmertüren	Glatt, beidseitig lackiert, Beschläge aus Bronze/Edelstahl, Zwischentür zum Salon verglast mit Eisengitter-Vorsatz
Bodenbeläge	Marmor, Textilbelag (Diele, Schlafrum), PVC (Küche), Fliesen (Bad, WC), Betonplatten (Terrasse)
Wandbeläge	Putz. Fliesen (Dusche 2,2 m, Bad raumhoch)
Deckenbeläge	Putz, Paneele (Bad)
Sanitärausstattung	Du/WC. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: WC stehend montiert, Wasserkasten aus Kunststoff in Aufputzmontage, Handwaschtisch (hellgrün), Dusche mit niedrigem Einstieg, Glasabtrennung, Einhebelmischer, Heizkörper Bad/WC. Raum innenliegend. Ausstattungsfarbe: Beige/Weiß. Ausstattung: WC stehend montiert, Wasserkasten aus Kunststoff in Aufputzmontage, Handwaschtisch, Eckwanne, Einhebelmischer
Besonderheiten	Offener Kamin im Wohnzimmer, Terrasse nach Westen mit Aussicht
Heizung	Zentral (Gas), erneuert 2002

5 RECHTLICHE EIGENSCHAFTEN

5.1 GRUNDSTÜCK

Baulasten	Keine
Altlasten	Keine
Denkmalschutz	Nein
Beanstandungen	Keine
Beschränkungen	Keine
Erschließungszustand	Erschlossen
Erschließungskosten	Bezahlt
Beitragszustand	Beitragsfrei
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	Wohnen
Energieausweis	Ausweis vom 09.10.2024, gültig bis 08.10.2034, Baujahr Gebäude 1976, Baujahr Heizung (Gas) 2002, Endenergieverbrauchswert: 166,4 kWh/m²/J., Primärenergieverbrauchswert: 183,0 kWh/m²/J., Energieverbrauchsstufe F

5.2 SONDEREIGENTUM WOHNUNG NR. 16

WEG-Verwalter	
Hausgeld, monatlich	Wohnung Nr. 16 ab 01.01.2025: 609,00 €
Rücklage	Wohnung Nr. 16 zum 31.12.2024: 12.756,98 €
Untermieter	Vertrag vom 31.07.2020, Mieterin: , 1 Zi, 32 m², Brutto-Warm-Miete: 535,80 €

6 WERTERMITTLUNG

6.1 BEWERTUNGSMETHODEN

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

Vergleichswertverfahren,
§§ 24 ff (ImmoWertV, 2021)

Unbebaute Grundstücke werden nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Dabei sind für den Vergleich nur die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer eigenen Merkmale (§§ 3 bis 6 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise, können auch die Preise von Grundstücken aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Ertragswertverfahren,
§§ 27 ff (ImmoWertV, 2021)

Steht bei dem Bewertungsobjekt die Erwirtschaftung von Erträgen aus dem Grundstück im Vordergrund und wird die Immobilie nicht durch den Eigentümer selbst genutzt, so wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Ergebnis des Ertragswertes beurteilt. Der Ertragswert muss auf marktüblichen Erträgen und Aufwendungen beruhen und mit dem objekt- und lagespezifischen Liegenschaftszinssatz kapitalisiert worden sein.

Sachwertverfahren,
§§ 35 ff (ImmoWertV, 2021)

Dominiert die Eigennutzung des Grundstücks, so wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Ergebnis des Sachwertverfahrens beurteilt. Dies ist insbesondere bei selbstgenutzten Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäuser) der Fall, wenn Ertragsgesichtspunkte des Eigentümers keine oder eine untergeordnete Rolle spielen.

Bodenrichtwertverfahren
§§ 40 ff (ImmoWertV,
2021)

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte benutzt werden. Diese sind aber nur dann geeignet, wenn sie nach den örtlichen Verhältnissen entsprechend nach Lage, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

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

Dagegen muss der (individuelle) Verkehrswert auch alle wertrelevanten Abweichungen des Bewertungsobjekts erfassen. Diese „objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ nach § 8 (3) ImmoWertV werden in dem Abschnitt 7.4, Seite 24, berücksichtigt.

6.2 GEWÄHLTE BEWERTUNGSMETHODE

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um eine Eigentumswohnung. mit zwei Abstellplätzen in der Tiefgarage.

Sofern geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist der Verkehrswert von Eigentumswohnungen vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Geeignete Vergleichspreise standen nicht zur Verfügung.

Der Verkehrswert von Wohneigentum wird in Ermangelung von Vergleichspreisen üblicherweise nach dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens hergeleitet (Kleiber, 2023 S. 2429) unabhängig davon, ob es vermietet oder selbst genutzt wird.

Der Bodenwert wird nach dem Bodenrichtwertverfahren hergeleitet.

6.3 BODENWERT

6.3.1 Beschreibung des Verfahrens

Der Ermittlung von Bodenwerten und Bodenrichtwerten ist in §§ 13 ff und 40 ff (ImmoWertV, 2021) geregelt. Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken waren nicht verfügbar, sodass der individuelle Bodenwert nicht nach dem Vergleichswertverfahren hergeleitet werden konnte.

Stattdessen wird dieser vom Bodenrichtwert (BRW) abgeleitet, der vom Gutachterausschuß der Gemeinde für ein bestimmtes Gebiet (Bodenrichtwertzone) mit annähernd gleichen Grundstückseigenschaften alle zwei Jahre neu bestimmt wird. Dem BRW sollen besondere Grundstückseigenschaften wie Lage, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung usw. zugeordnet werden. Weil der BRW die Merkmale des Grundstücks der gesamten Bodenrichtwertzone abbilden soll, bezieht sich dieser daher auf ein durchschnittliches, also fiktives (gedachtes), Grundstück (Richtwertgrundstück). Der individuelle Bodenwert des Bewertungsobjekts wird nun dadurch ermittelt, in dem seine Eigenschaften mit dem des Richtwertgrundstücks verglichen werden. Weichen die wesentlichen Merkmale beider Grundstücke deutlich voneinander ab, werden die Unterschiede durch Zu- oder Abschläge ausgeglichen.

6.3.2 Bodenrichtwert/e

Merkmale des fiktiven Richtwertgrundstücks

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet, für das der Gutachterausschuß folgende typische Grundstücksmerkmale und Bodenrichtwerte veröffentlicht hat:

Gemeinde	Freiburg
Gemarkung	Freiburg
BRW-Nr.	57100105
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzung Nutzungsart	Mehrfamilienhäuser
Erschließungszustand	Erschlossen
Beitragszustand	Beitragsfrei

GFZ			0,9	
Stichtag 1.1. des Jahres	2022	2023	2024	2025
Bodenrichtwert €/m ²	1.500	1.500	1.550	1.650
Index %	100	100	103	110

6.3.3 Übereinstimmende Bodenwertmerkmale

Grundstück/Faktor	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Gemeinde	Freiburg	Freiburg	1,00
Gemarkung	Freiburg	Freiburg	1,00
BRW-Zone	57100105	57100105	1,00
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Ergänzung Nutzungsart	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	1,00
schließungszustand	Erschlossen	Erschlossen	1,00
Beitragszustand	Beitragsfrei	Beitragsfrei	1,00
GFZ	0,9	NN	1,00

Obige Merkmale des Richtwertgrundstücks entsprechen denen des Bewertungsobjekts.

6.3.4 Bodenrichtwertentwicklung

Seit der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes 2025 schätze ich keine Veränderung.

Merkmal-Faktor	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Stichtag	01.01.2025	28.01.2026	1,00

6.3.5 Anpassung des Bodenrichtwertes

Bodenrichtwert	01.01.2025	1.650 €/m ²
Anpassungsfaktor	Bodenpreisentwicklung	1,00
Bodenrichtwert, aktuell	Bodenrichtwert x Anpassungsfaktor =	1.650 €/m ²

6.3.6 Individueller Bodenwert zum Stichtag

Flurstück	1.650 €/m ² x 1.933 m ² =	3.189.450 €
Anteil WE Nr. 16	(3.189.450 € / 10.000) x 670 =	213.693 €

6.4 ERTRAGSWERT

6.4.1 Beschreibung des Verfahrens

Die Grundlage des Ertragswertes sind alle jährlichen Mieten und Pachten (Rohertrag), die aus dem Grundstück auf Dauer (nachhaltig) erzielt werden können. Ihre Höhe ist vor allem abhängig von der Größe der vermietbaren Fläche. Bei ihrer Ermittlung wird nur der mit hoher Wahrscheinlichkeit erzielbare Rohertrag berücksichtigt, das sind in der Regel fiktive Miet- und Pachterträge.

Berechnet wird der Ertragswert aber aus dem Reinertrag, das ist der Rohertrag vermindert um die Bewirtschaftungskosten. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten. Meistens enthalten die Kaltmieten und Pachten keine Betriebskosten, so dass diese Position in der Regel nicht zu berücksichtigen ist.

Wenn das Bewertungsobjekt bebaut ist, setzt sich der Reinertrag aus zwei Teilen zusammen, einem Anteil für die baulichen Anlagen und einem Anteil für den Boden, denn beide Ertragsanteile fließen unterschiedlich lang. Der Ertrag aus den baulichen Anlagen ist begrenzt durch deren Restnutzungsdauer, damit fließt er nur solange, wie die baulichen Anlagen auf dem Grundstück noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dagegen fließt der Ertragsanteil für den Boden unter üblichen Umständen unendlich lange, weil dieser sich im Gegensatz zu den baulichen Anlagen nicht abnutzt.

Den Reinertrag der baulichen Anlagen ermittelt man, in dem man den Reinertrag des Grundstücks um den jährlichen Reinertrag des Bodens, das ist die Verzinsung des Bodenwertes für ein Jahr, vermindert. Die Grundlage der Bodenwertverzinsung ist eine angemessene, das heißt für die baulichen Anlagen erforderliche Grundstücksgröße, diese kann bei übergroßen Grundstücken kleiner sein als die tatsächliche Fläche. Als Zinssatz wird der Liegenschaftszinssatz verwendet, der je nach Lage und Nutzungsart des Grundstücks unterschiedlich hoch ist.

Der Reinertrag der baulichen Anlagen ist als eine endliche Rente zu verstehen, die jährlich (am Jahresende) und für eine bestimmte Dauer anfällt. Weil diese jährlichen Erträge erst in der Zukunft und in unterschiedlichen Jahren anfallen, aber ihr Wert bereits heute, am Stichtag der Wertermittlung, beurteilt werden muss, müssen sich die einzelnen Zahlungen auf diesen Zeitpunkt beziehen. Ihre Vergleichbarkeit stellt man durch Abzinsung jeder einzelnen Zahlung auf den Stichtag der Wertermittlung her. Da es sich bei den Zahlungen um eine Rente handelt, nennt man die Summe dieser abgezinsten Reinerträge den Barwert der Rente (Rentenbarwert), der in der Grundstückswertermittlung als Ertragswert der baulichen Anlagen bezeichnet wird. – Dieser Wert und der Bodenwert ergeben zusammen den Ertragswert des Grundstücks.

Die Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen wird aus der Differenz der typischen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude und dem tatsächlichen Alter der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts ermittelt. Die GND ist der theoretisch maximal mögliche Zeitraum, über den eine bauliche Anlage genutzt werden kann, die RND ergibt sich dagegen aus dem Mittelwert der geschätzten Alter aller Bauteile eines Gebäudes. Im Falle umfangreicher Modernisierungen oder Sanierungen kann ein jüngeres Baujahr (fiktives Baujahr) geschätzt werden. Das trifft umgekehrt auch für Bauwerke zu, die nicht zeitgemäß instand gehalten sind. Bei Wertermittlungen ist das tatsächliche Alter der baulichen Anlagen von untergeordneter Bedeutung, bedeutender sind ihre wirtschaftliche RND und GND, da sie den Zeitraum der Rentenzahlung bestimmen.

An Gebäuden tritt eine natürliche, umwelt- und nutzungsbedingte Wertminderung auf, die in bestimmten zeitlichen Abständen größeren Instandhaltungsaufwand erfordert.

Bei sanierten und gut instandgehaltenen Gebäuden verlängert sich daher die RND; umgekehrt verkürzt sie sich, wenn die Instandhaltung ganz oder teilweise unterbleibt.

Den Kapitalwert einer Rente berechnet man üblicherweise, in dem man den jährlichen Ertrag (Rente) mit einem Faktor – dem sogenannten Rentenbarwertfaktor – multipliziert. Dieser Faktor enthält die RND, den Rentenbetrag in Höhe von 1 und den Liegenschaftszinssatz. Mit der Schätzung der RND wird also die künftige Dauer der zu erzielenden Erträge festgelegt.

Die im Ertragswertverfahren verwendete RND ist mit der im Sachwertverfahren identisch, dort ist sie Grundlage für die Ermittlung der Wertminderung der baulichen Anlagen (Abschreibung). Die RND kann somit als ein Äquivalent für die Abschreibung im Sachwertverfahren betrachtet werden. Ein gesonderter Abzug für die Wertminderung der baulichen Anlagen entfällt im Ertragswertverfahren.

6.4.2 Bewertungsmodell

Der Ertragswert wird nach dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg berechnet, vgl. Immobilienmarktbericht 2024, S. 69 ff.

6.4.3 Mietfläche

Gemäß der Angabe in der Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche abzgl. 3 % Putz 128,30 m² zzgl. 51,40 m² offener Terrasse. Die Terrassenfläche wird zu 25 % auf die Wohnfläche (WoFIV, 2003) angerechnet, sodass sich eine Gesamtwohnfläche ergibt von:

WE Nr. 16	128,30 m ² + 12,85 m ² = 141,15 m ² , rund	141 m ²
-----------	---	--------------------

6.4.4 Ortsübliche Vergleichsmiete

Nach dem Mietspiegel der Stadt Freiburg 2025/2026 beträgt die Durchschnittsmiete für Wohnungen, Baujahr 1976, 141 m Wohnfläche: 10,11 €/m². Folgende Zu- und Abschläge sind zu berücksichtigen: Bodenbelag Marmor: 6 %, Terrasse: 2 %, Ebener Zugang zu Dusche und Terrasse: 5 %, Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen: 1 %, Gegensprechanlage mit Türöffner: 1 % = Gesamtzuschlag: 15 %.

6.4.5 Mietansatz

Ich schätze unter Berücksichtigung von Lage, Alter und Ausstattung folgende Miete:

WE Nr. 16	Modell Freiburg 10,11 €/m ² x 1,15 =	11,63 €/m ²
Stellplätze Nr. 16	Miete (knappes Parkraumangebot)	90 €/Platz

6.4.6 Jährliche Bewirtschaftungskosten

Nach Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 (ImmoWertV, 2021) fallen folgende Bewirtschaftungskosten an (aktualisiert mit dem Verbraucherpreisindex (VPI) auf den 01.01.2026):

Verwaltungskosten	Je Nutz-/Wohneinheit	439 €
	Je Garagenabstellplatz	48 €
Instandhaltungskosten	Je m ² Wohnfläche	14,40 €
	Je Garagenabstellplatz	108 €
Mietausfallwagnis	in % des Rohertrages	2 %

6.4.7 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer	Lt. Anl. 1, § 12 (5) Satz 1 (ImmoWertV, 2021)	80 Jahre
Baualter	Stichtag - Baujahr = 2026 - 1976 =	50 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer - Baualter =	30 Jahre

6.4.8 Liegenschaftszinssatz Wohneigentum

Definition	Der Liegenschaftszinssatz ist das Verhältnis von Reinertrag zu Verkehrswert einer Liegenschaft, ausgedrückt in Prozent. Er gibt an, mit welchem Vom-Hundert-Satz der Verkehrswert einer Liegenschaft verzinst wird.	
Freiburg	Nach dem GAA der Stadt Freiburg (Marktbericht 2024, S. 78) beträgt der Liegenschaftszinssatz für Wohneigentum bei einem Mietzuschlag von 10 %:	0,70 %

6.4.9 Rentenbarwertfaktor

Rentenbarwertfaktor	LZ = 0,7 %, RND = 30 Jahre =	26,97
---------------------	------------------------------	-------

6.4.10 Berücksichtigung von Modernisierungen

Die Heizung wurde vor mehr als 20 Jahren erneuert. Weitere Modernisierungen sind nicht bekannt.

6.4.11 Ertragswert 1 - WE Nr. 16 ohne TG-Stellplätze

Wohnhaus		Ansatz/EH	EH	Betrag
Wohnung 16	3. OG	11,63 €	141,00	1.640 €
Zuschlag	10%			164 €
Stellplätze TG		90,00 €	0,00	0 €
Rohrertrag Grundstück	Monatlich		141,00	1.804 €
Rohrertrag Grundstück	Jährlich	1.804 €	12	21.648 €
Verwaltungskosten	je Einheit	1	-439 €	-439 €
	je Stellplatz	0	-48 €	0 €
Instandhaltungskosten	je m² Wohnfläche	141	-14,40 €	-2.030 €
	je Stellplatz	0	108,00 €	0 €
Mietausfallwagnis	in % vom Rohrertrag	2,00%	-21.648 €	-433 €
Bewirtschaftungskosten		-13%		-2.902 €
Reinertrag Grundstück		87%		18.746 €
Bodenverzinsung	Liegenschaftsszinssatz	0,70%	213.693 €	-1.496 €
Reinertrag Gebäude		80%		17.250 €
Barwertfaktor	Zinssatz / RND Jahre	0,70%	30	26,97
Ertragswert Gebäudeanteil		69%		465.233 €
Bodenwert (-anteil)		31%		213.693 €
Ertragswert Grundstück	absolut	100%		678.926 €
Ertragswert	gerundet	141	4.823 €	680.000 €

Abb. 6 Ertragswert 1 - WE Nr. 16 excl. 2 TG-Stellplätze**6.4.12 Ertragswert 2 - WE Nr. 16 incl. TG-Stellplätze**

Wohnhaus		Ansatz/EH	EH	Betrag
Wohnung 16	3. OG	11,63 €	141,00	1.640 €
Zuschlag	10%			164 €
Stellplätze TG		90,00 €	2,00	180 €
Rohrertrag Grundstück	Monatlich		141,00	1.984 €
Rohrertrag Grundstück	Jährlich	1.984 €	12	23.808 €
Verwaltungskosten	je Einheit	1	-439 €	-439 €
	je Stellplatz	2	-48 €	-96 €
Instandhaltungskosten	je m² Wohnfläche	141	-14,40 €	-2.030 €
	je Stellplatz	2	108,00 €	216 €
Mietausfallwagnis	in % vom Rohrertrag	2,00%	-23.808 €	-476 €
Bewirtschaftungskosten		-12%		-2.825 €
Reinertrag Grundstück		88%		20.983 €
Bodenverzinsung	Liegenschaftsszinssatz	0,70%	213.693 €	-1.496 €
Reinertrag Gebäude		82%		19.487 €
Barwertfaktor	Zinssatz / RND Jahre	0,70%	30	26,97
Ertragswert Gebäudeanteil		71%		525.564 €
Bodenwert (-anteil)		29%		213.693 €
Ertragswert Grundstück	absolut	100%		739.257 €
Ertragswert	gerundet	141	5.248 €	740.000 €

Abb. 7 Ertragswert 2 - WE Nr. 16 incl. 2 TG-Stellplätze

6.5 ERGEBNIS DES ERTRAGSWERTES

WE Nr. 16	Ohne Stellpl.	4.823 €/m ² WF	680.000 €
WE Nr. 16	Inkl. Stellpl.	5.248 €/m ² WF	740.000 €

6.6 VERGLEICHSWERT NACH VERGLEICHSAKTOREN

Der Gutachterausschuß der Stadt Freiburg hat in seinem Marktbericht für das Jahr 2024 (S. 84 f.) **Vergleichswertfaktoren für Eigentumswohnungen ohne Stellplätze** veröffentlicht.

Für Wohnungen im **Stadtgebiet, Baujahre 1975 - 1989, Lageklasse 3 (gute Lage) und 4 (gehobene Lage)**, betragen der **Vergleichswerte** je m² Wohnfläche für das Jahr 2024: Lageklasse 3 4.561 €/m² bzw. Lageklasse 4: 5.391 €/m², im **Mittel 4.976 €/m²**

Marktbericht 2024, S. 84	Gebiet	Merkmale	€/m ² WF
Vergleichswert	Stadtgebiet	S3, 1975-1989	4.561 €/m ²
Vergleichswert	Stadtgebiet	S4, 1975-1989	5.391 €/m ²
Mittelwert	Stadtgebiet	S3/S4, 1975-1989	4.976 €/m²

6.7 KAUFWERTE VON WOHNUNGSEIGENTUM IM WIEDERVERKAUF

Marktbericht 2024, S. 56	Wert	Wohnfläche	€/m ² WF
Stadtteil Herdern	Mittelwert	> 100 m ²	7.212 €/m ²

6.8 KAUFWERTE VON STELLPLÄTZEN IN TIEFGARAGEN IM WIEDERVERKAUF

Die Kaufwerte für Stellplätze in Tiefgaragen im Wiederverkauf im Jahr 2024 (vgl. Marktbericht, S. 61 f.) lagen zwischen 2.500 € und 25.000 €, im Mittel bei 14.170 €.

Als pauschaler Wertansatz werden 20.000 € pro Platz (vgl. Immobilienmarktbericht Stadt Freiburg 2024, S. 86) empfohlen.

7 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

7.1 ERTRAGSWERT 1: OHNE TG-STELLPLÄTZE

Ertragswert 1:	WE Nr. 16 ohne Kfz-Stellplätze in TG	680.000 €
----------------	--------------------------------------	-----------

Abb. 8 Ertragswert 1: ohne TG-Stellplätze

7.2 BEURTEILUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Der gemittelte Vergleichswert (ohne Stellplätze) von 4.976 €/m² entspricht 103 % des Ertragswertes. Die Kaufpreismittel für den Stadtteil liegen 50 % über dem Ertragswert.

Der Ertragswert wurde mit zuverlässigen Eingangsdaten berechnet, sodass ich den vorläufigen Verfahrenswert am Ertragswert orientiere.

7.3 VERFAHRENSWERT, VORLÄUFIG

Ertragswert 1:	WE Nr. 16	4.823 €/m ² WF	680.000 €
----------------	-----------	---------------------------	-----------

7.4 WERTRELEVANTE BESONDERHEITEN

Zwei TG-Stellplätze	= EW 1 - EW 2 =	= 2 TG-Stellplätze =	60.000 €
---------------------	-----------------	----------------------	----------

7.5 VERFAHRENSWERT

Vorläufiger Verfahrenswert unter Berücksichtigung der relevanten Besonderheiten

Ertragswert 2:	WE Nr. 16	5.248 €/m ² WF	740.000 €
----------------	-----------	---------------------------	-----------

8 VERKEHRSWERT NACH § 74A (5) ZVG

Der Verkehrswert entspricht dem Verfahrenswert.

Wohnung Nr. 16		5.248 €/m ² WF	740.000 €
----------------	--	---------------------------	-----------

9 GRUNDBUCH ABT. II: LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

Wohnung Nr. 16	Keine	0 €
----------------	-------	-----

10 DATUM UND UNTERSCHRIFT

Freiburg, den 7. April 2026

Dr. Christian Steinkamp
öbuv Sachverständiger

11 ANLAGEN

11.1 ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHEN

Bemerkung: In den Flächen der offenen Terrassen sind die Pflanzenträge enthalten. Die angegebenen Wohnflächen sind ca.-Werte.

2. Vollgeschoß

Wohnung Nr. 10 = 5 Zimmer

Schlafen 1	20,50 qm
Schlafen 2	15,90 qm
Schlafen 3	13,90 qm
Diele/Garderobe	8,90 qm
Flurflächen	14,90 qm
Bad	8,40 qm
WC	1,50 qm
Küche	8,50 qm
Abstellraum	3,00 qm
Essen	12,20 qm
Wohnen	29,00 qm
– 3 1/2 % Putz	4,10 qm
	132,60 qm
zuzügl. offene Terrasse 73,50 qm	

Wohnung Nr. 13 = 2 1/2 Zimmer

Bad	9,30 qm
Küche	5,30 qm
Diele	6,20 qm
Schlafen	16,20 qm
Wohnen/Essen	48,40 qm
überd. Terrasse 1/2	10,00 qm
– 3 1/2 % Putz	2,90 qm
	92,60 qm
zuzügl. offene Terrasse 42,30 qm	
und Gartenanteil	

Wohnung Nr. 16 = 5 1/2 Zimmer

Diele	7,70 qm
Abstellraum	2,50 qm
WC	3,30 qm
Bad	7,10 qm
Küche	8,40 qm
Erdieile	22,10 qm
Wohnen	38,80 qm
Schlafen 1	10,90 qm
Schlafen 2	9,10 qm
Schlafen 3	19,20 qm
Flur	3,10 qm
– 3 1/2 % Putz	3,90 qm
	128,30 qm
zuzügl. offene Terrasse 51,40 qm	

3. Vollgeschoß

Wohnung Nr. 11 = 2 Zimmer

Schlafen	22,70 qm
Wohnen/Essen	26,70 qm
Küche	4,70 qm
Bad	5,40 qm
WC	2,30 qm
Diele/Abstellraum	4,50 qm
– 3 1/2 % Putz	2,06 qm
	68,30 qm
und Gartenanteil	

Wohnung Nr. 14 = 3 1/2 Zimmer

Schlafen 1	12,00 qm
Schlafen 2	14,00 qm
Schlafen 3	8,20 qm
Schrankflur	10,80 qm
Bad	8,80 qm
WC	1,80 qm
Abstellraum	0,70 qm
Küche	8,50 qm
Wohnen/Essen	32,90 qm
Diele	9,60 qm
überd. Terrasse 1/2	1,40 qm
– 3 1/2 % Putz	3,40 qm
	111,20 qm
zuzügl. offene Terrasse 90,00 qm	

Staffeldachgeschoß

Wohnung Nr. 17 = 2 Zimmer

Diele	6,20 qm
Bad	6,10 qm
Küche	6,20 qm
Schlafen	16,80 qm
Wohnen/Essen	24,90 qm
– 3 1/2 % Putz	1,80 qm
	58,40 qm
zuzügl. offene Terrasse 90,30 qm	

Wohnung Nr. 12 = 2 Zimmer

Bad	9,30 qm
Küche	5,30 qm
Diele	6,20 qm
Schlafen	16,20 qm
Wohnen/Essen	37,00 qm
überd. Terrasse 1/2	2,90 qm
– 3 1/2 % Putz	2,30 qm
	74,60 qm
zuzügl. offene Terrasse 34,20 qm	

Wohnung Nr. 15 = 2 Zimmer

Schlafen	14,80 qm
Wohnen/Essen	25,40 qm
Küche	4,40 qm
Bad	5,20 qm
WC	2,30 qm
Diele	3,70 qm
– 3 1/2 % Putz	1,60 qm
	54,20 qm
zuzügl. offene Terrasse 34,10 qm	

Wohnung Nr. 18 = 2 Zimmer

Diele	4,80 qm
Bad	5,40 qm
Küche	6,20 qm
Wohnen/Essen	41,30 qm
Schlafen	16,70 qm
– 3 1/2 % Putz	2,20 qm
	72,20 qm
zuzügl. offene Terr. 104,20 qm	

Abb. 9 Zusammenstellung der Wohnflächen

11.2 BAUZEICHNUNGEN

11.2.1 Grundriss VG 1.03

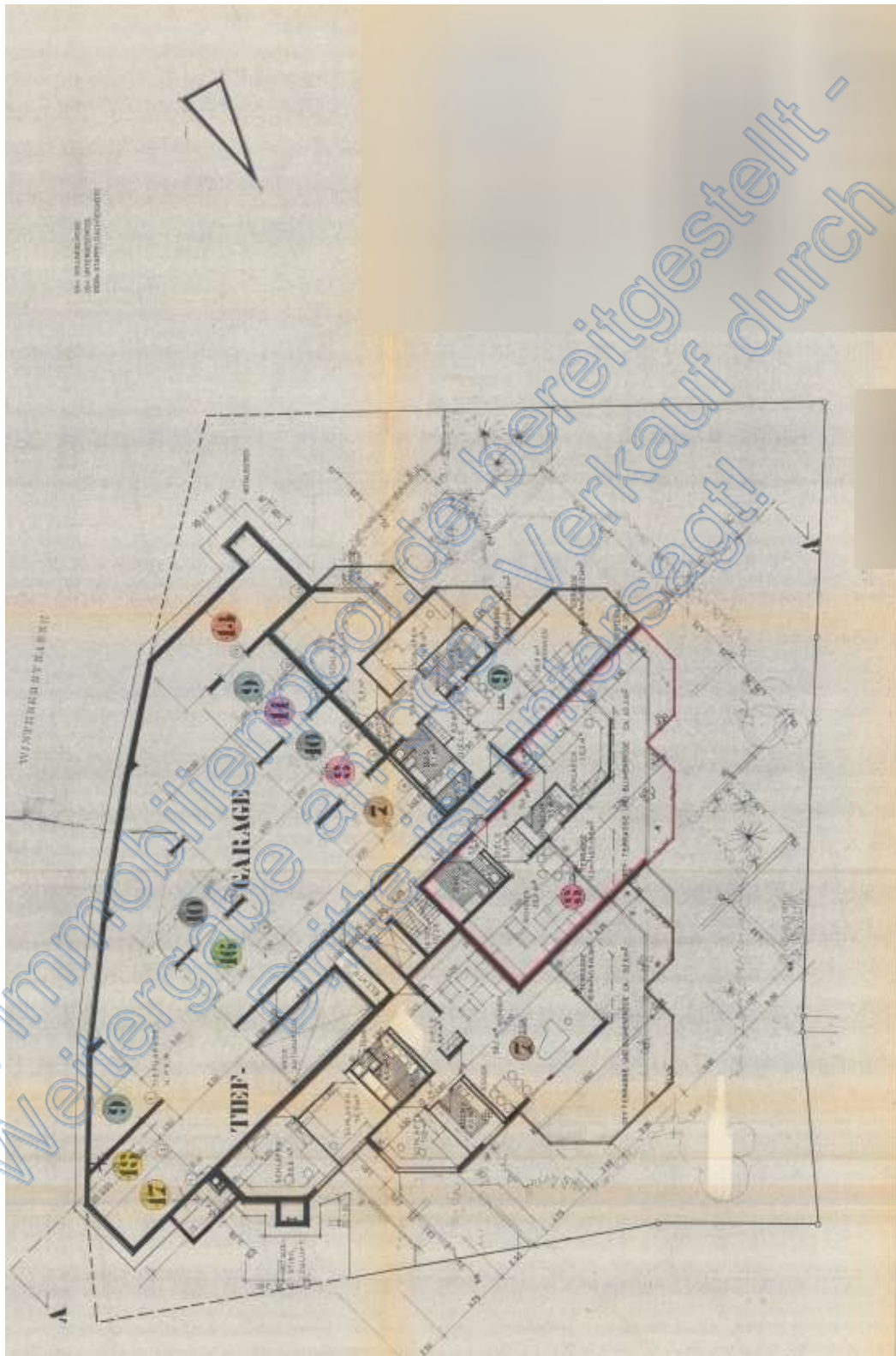
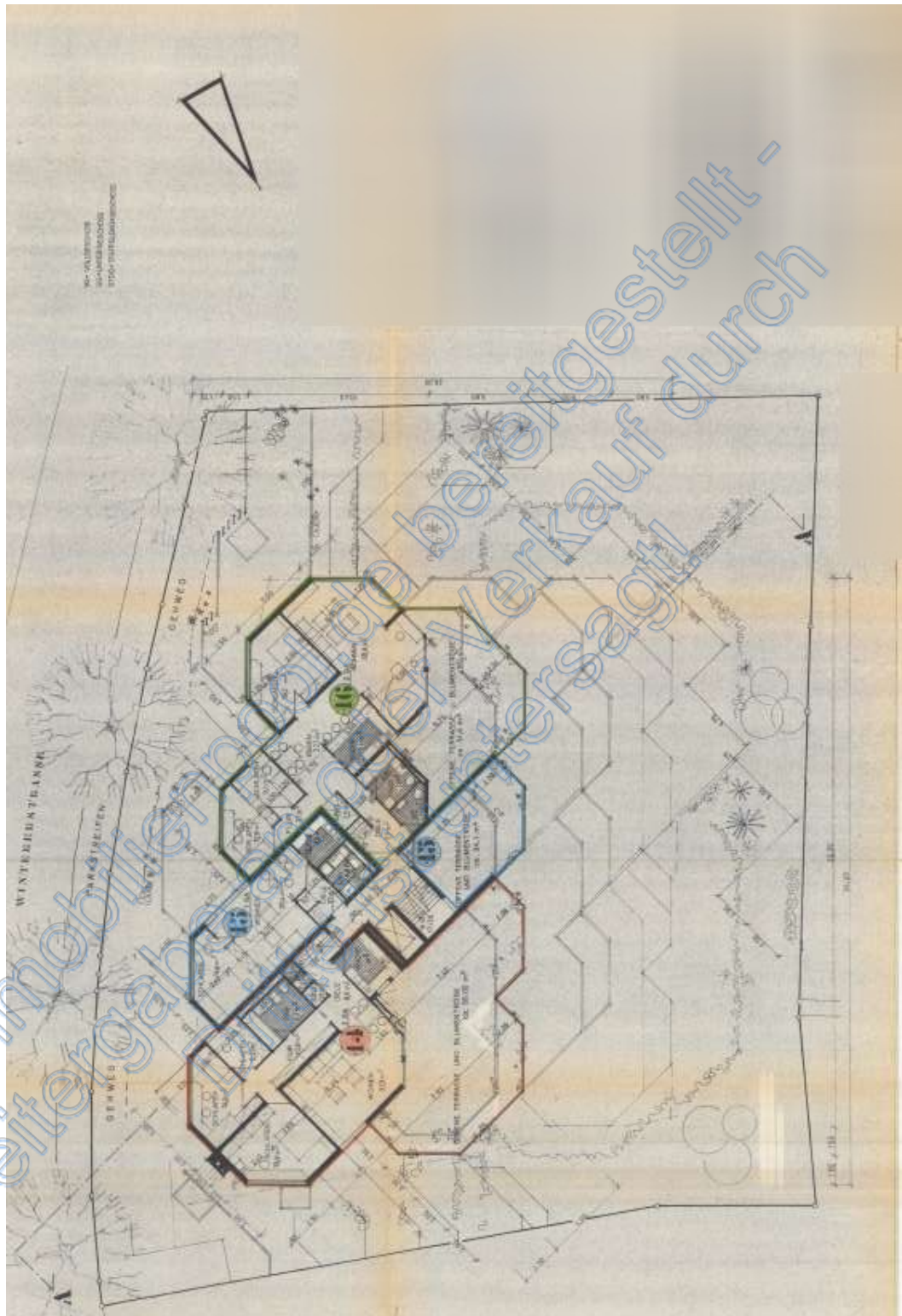


Abb. 10 Grundriss VG 1.03

11.2.2 Grundriss VG 1.05**Abb. 11 Grundriss VG 1.05**

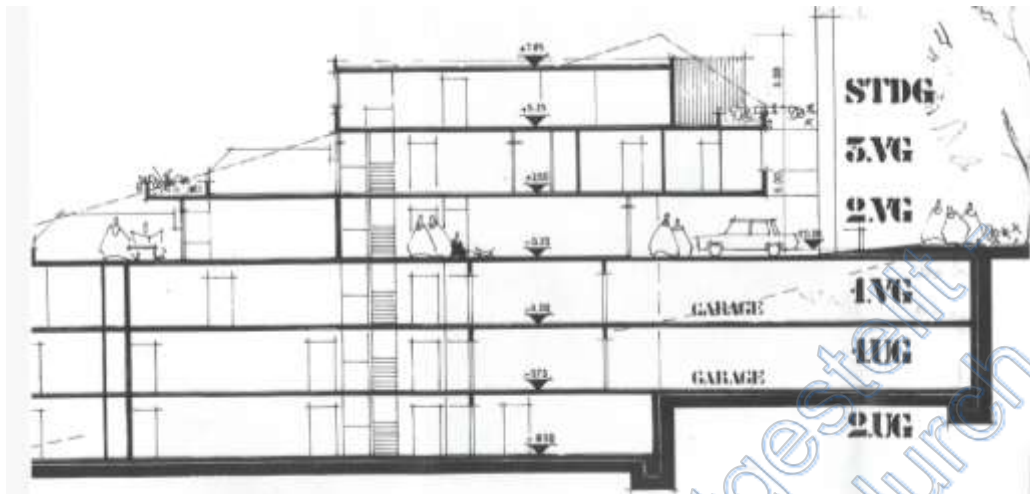


Abb. 12 Schnitt 1

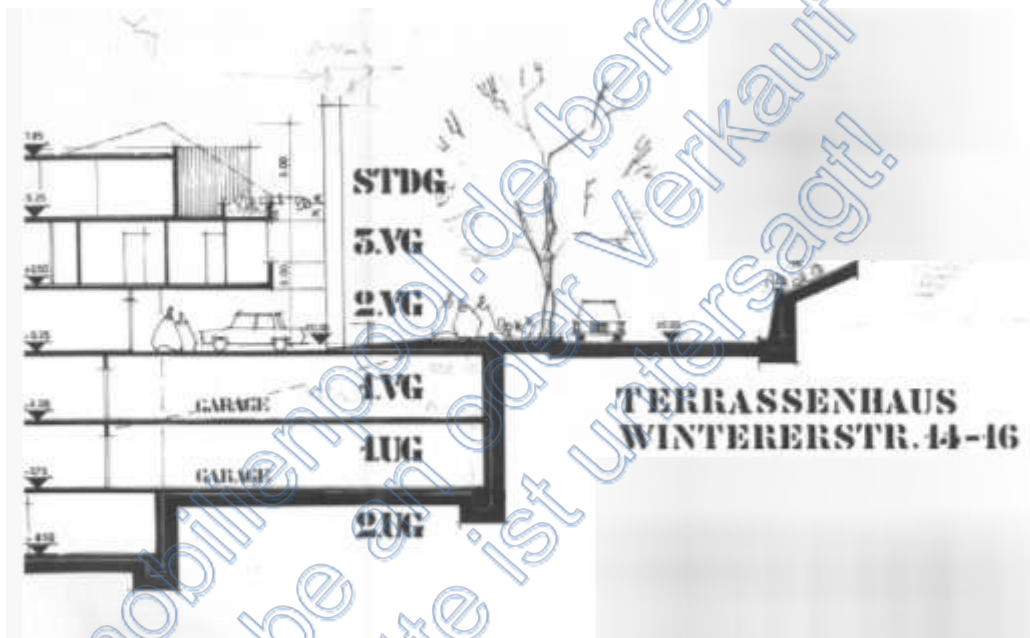


Abb. 13 Schnitt 2

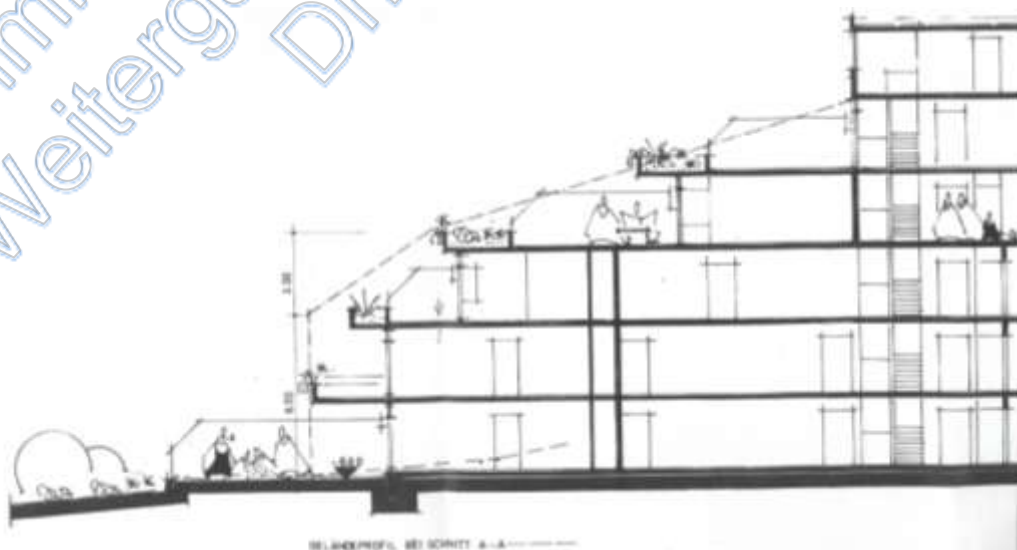


Abb. 14 Schnitt 3

11.3 TEILUNGSPLÄNE

11.3.1 Grundriss VG 1.05

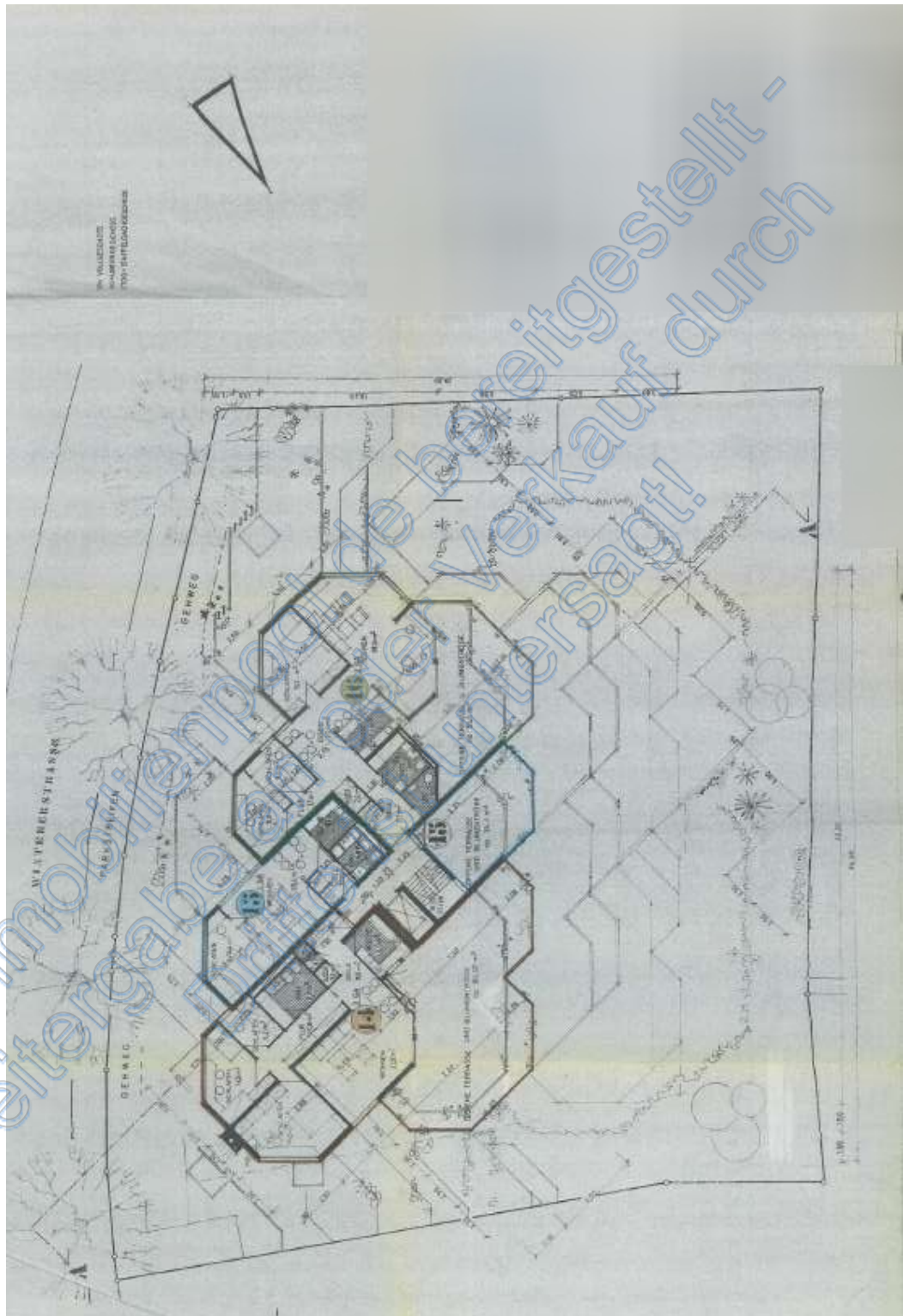
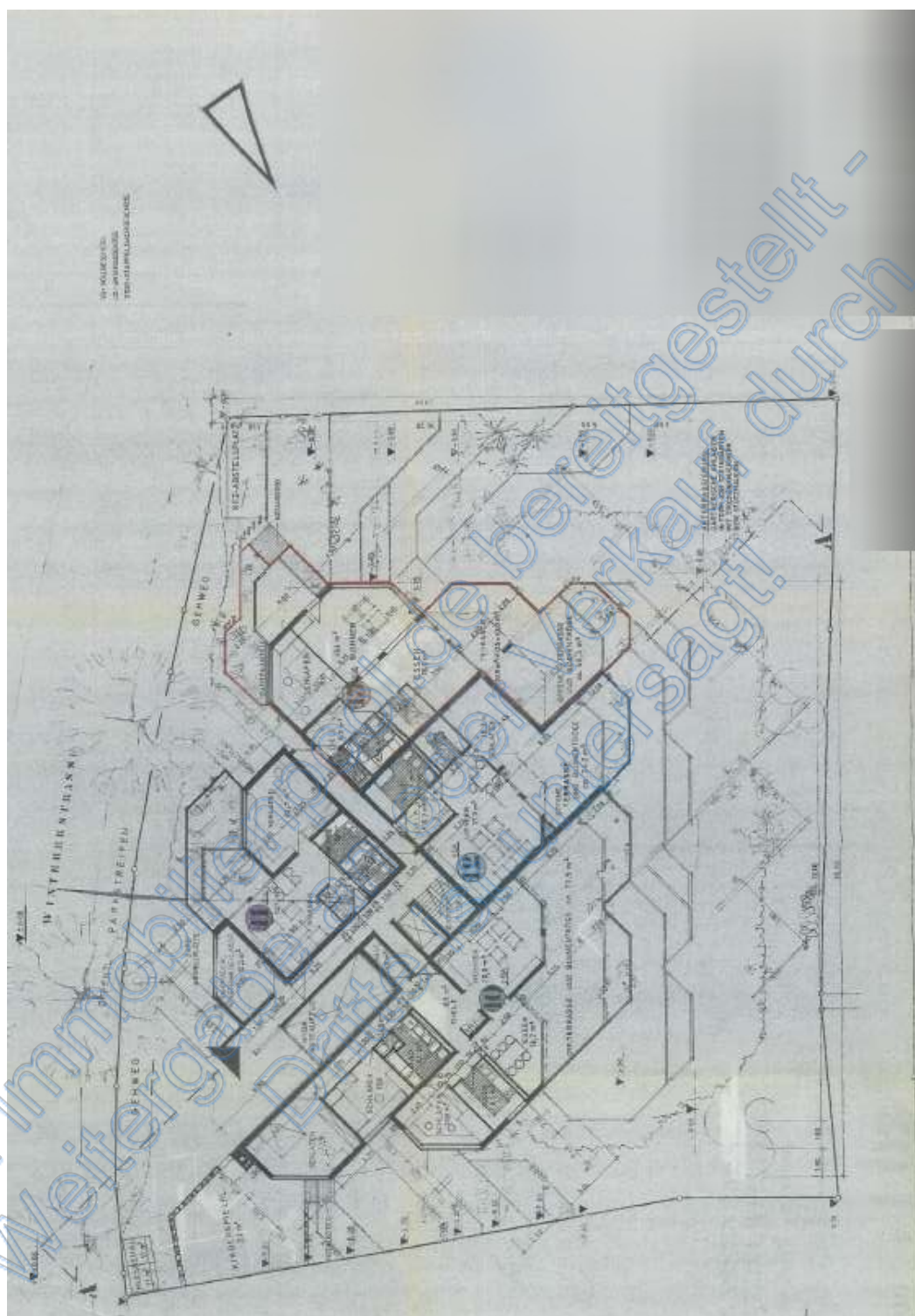
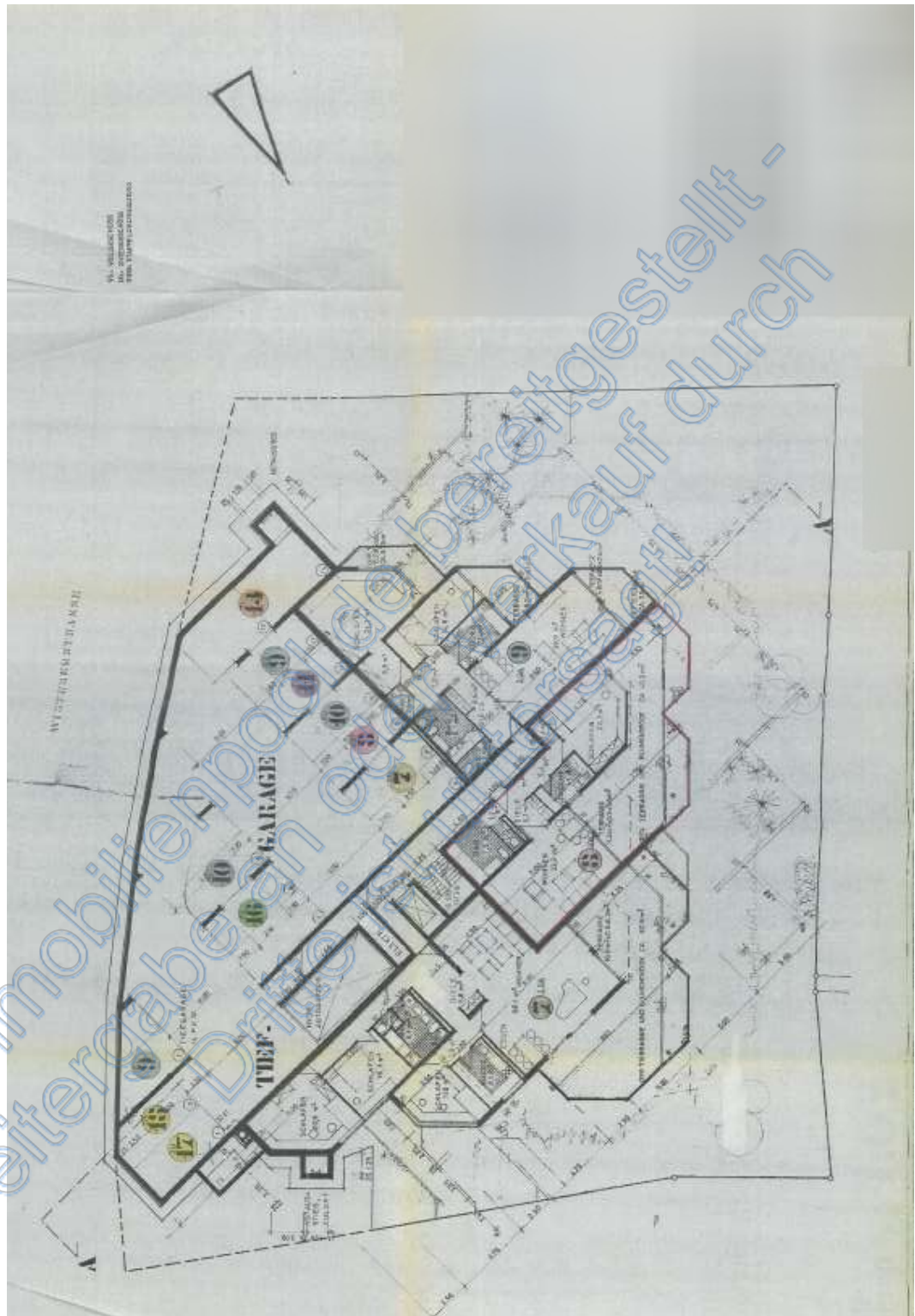
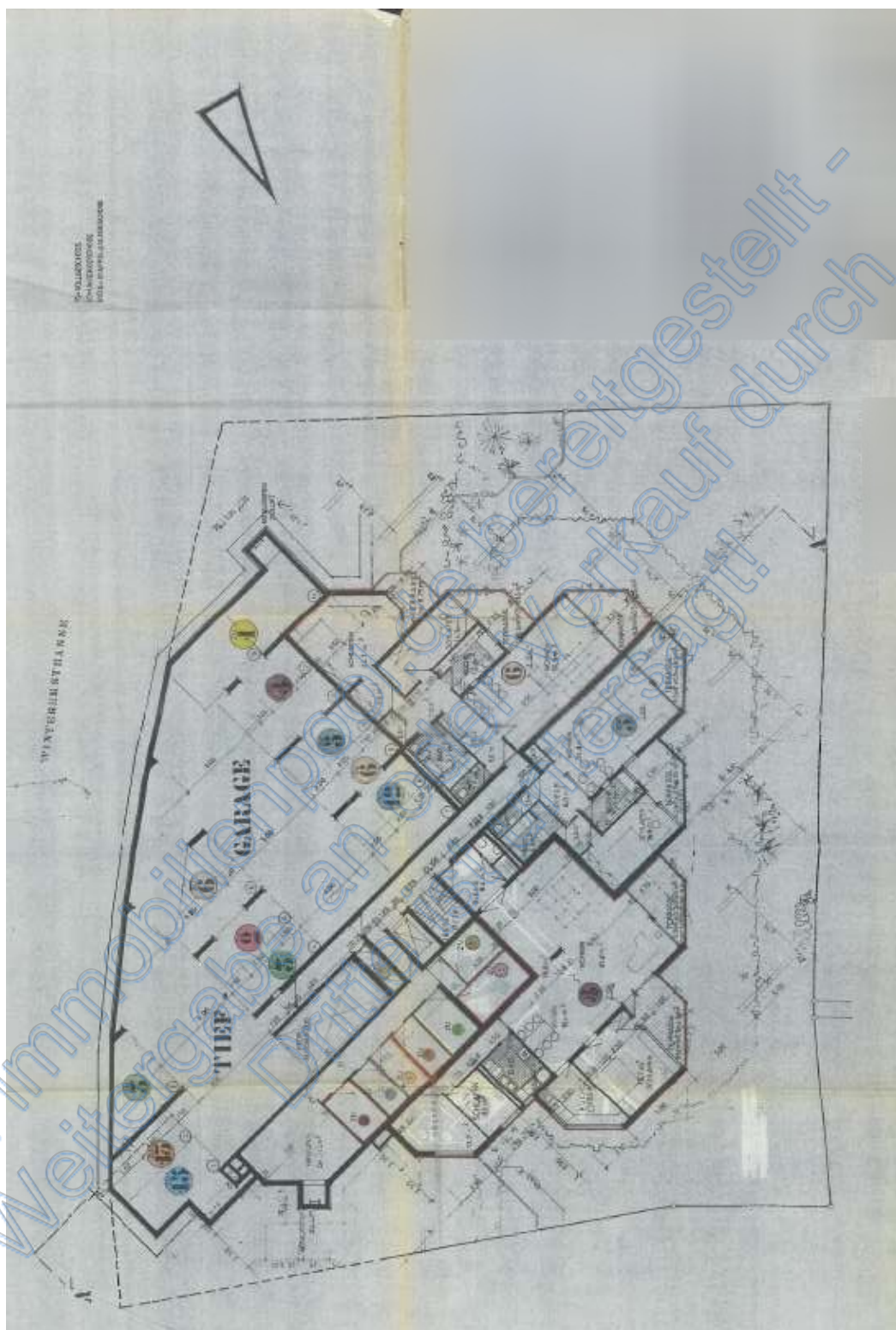
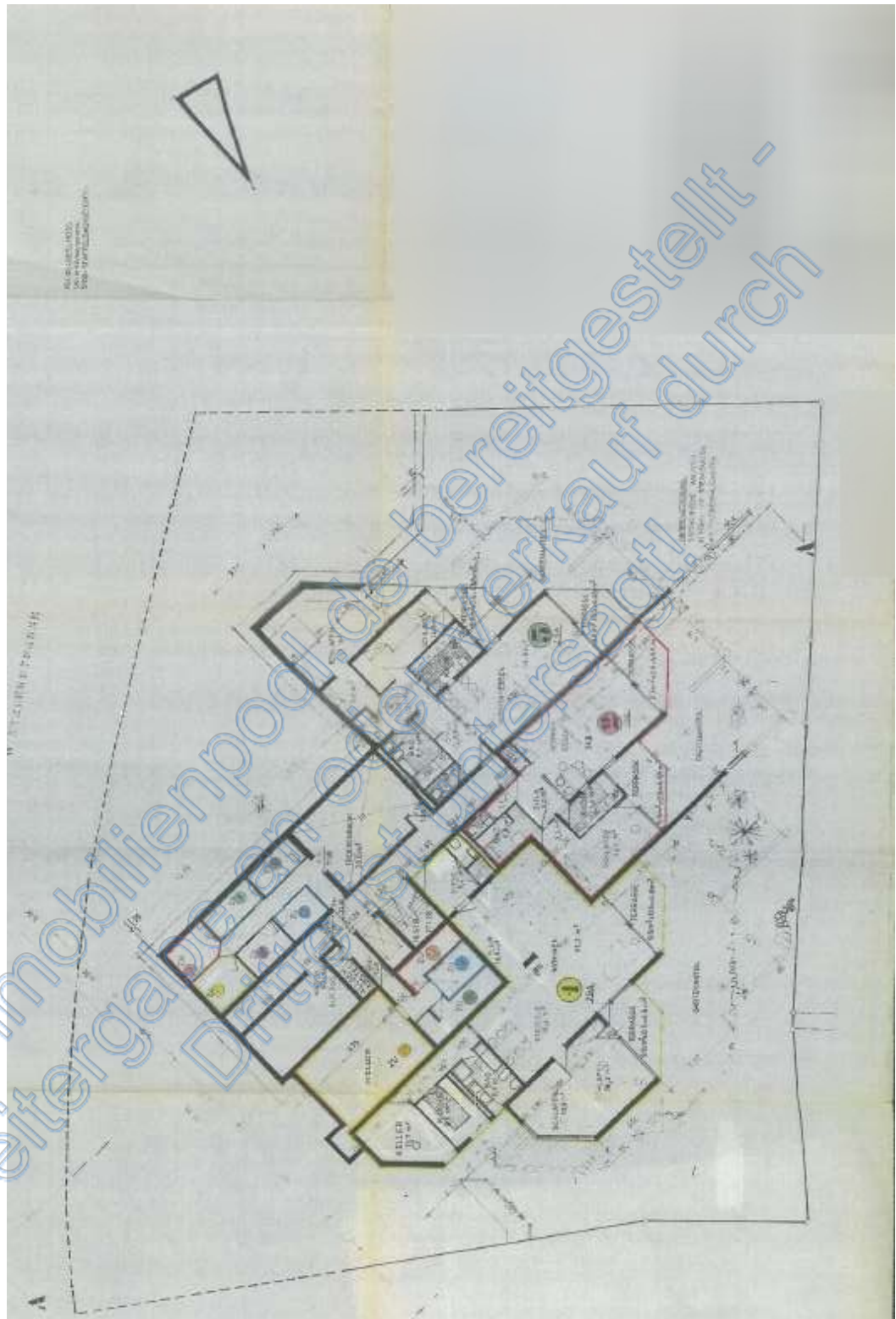


Abb. 15 Grundriss VG 1.05

11.3.2 Grundriss VG 1.04**Abb. 16 Grundriss VG 1.04**

11.3.3 Grundriss VG 1.03**Abb. 17 Grundriss VG 1.03**

11.3.4 Grundriss VG 1.02**Abb. 18 Grundriss VG 1.02**

11.3.5 Grundriss VG 1.01**Abb. 19 Grundriss VG 1.01**

11.4 DATENSCHUTZHINWEIS NACH DSGVO

Sachverständigenbüro Dr. Christian Steinkamp

Todtnauer Straße 4a, 79115 Freiburg/Breisgau, Telefon 0761/4001067, E-Mail: sv@steinkamp.biz

Information

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

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

11.5 FOTOS



Abb. 20 Hausflur



Abb. 21 Hausflur, Aufzug



Abb. 22 Hausflur



Abb. 23 Wohnung Nr. 16, Eingang



Abb. 24 Wohnung Nr. 16, Diele

Abb. 25 Wohnung Nr. 16, Diele



Abb. 26 Wohnung Nr. 16, Du/WC



Abb. 27 Wohnung Nr. 16, Du/WC



Abb. 28 Wohnung Nr. 16, Bad/WC

Abb. 29 Wohnung Nr. 16, Wohnzimmer (Salon)

Abb. 30 Wohnung Nr. 16, Wohnzimmer (Salon)



Abb. 31 Wohnung Nr. 16, Wohnzimmer, Aussicht von der Terrasse

Abb. 32 Wohnung Nr. 16, Arbeitszimmer

Abb. 33 Wohnung Nr. 16, Arbeitszimmer

Abb. 34 Wohnung Nr. 16, Schlafzimmer

Abb. 35 Wohnung Nr. 16, Küche/Esszimmer

Abb. 36 Wohnung Nr. 16, Küche/Esszimmer

Abb. 37 Wohnung Nr. 16, Terrasse



Abb. 38 Tiefgarage, Kfz-Aufzug



Abb. 39 Tiefgarage, Stellplätze Nr. 16



Abb. 40 Ausfahrt Tiefgarage



Abb. 41 Einfahrt Tiefgarage

Abb. 42 Wohnumgebung Wintererstraße

Abb. 43 Wohnumgebung Wintererstraße