

Kein Original!  
Gutachten!

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

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

## Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



**Bewertungsgegenstand:** Gewerbeeinheit (Teileigentum)  
Flurstück 4993/1

**Objektadresse:** Hildastraße 17  
79102 Freiburg

**Auftraggeber:** Amtsgericht Freiburg  
Kaiser-Joseph-Straße 257a  
79098 Freiburg

**Aktenzeichen:** 792 K 20/25

**Wertermittlungstichtag:** 07. Juli 2025

**Qualitätsstichtag:** 07. Juli 2025

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt	3
1.2 Ergebnis dieser Wertermittlung	3
<b>2 Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
2.1 Auftrag	4
2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte	4
2.3 Ergänzende Feststellungen	5
2.4 Ortsbesichtigung	5
2.5 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	5
2.6 Wertermittlungsgrundlagen	6
2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	9
<b>3 Lagemerkmale</b>	<b>10</b>
3.1 Makrolage	10
3.2 Mikrolage	12
3.3 Immobilienmarkt	13
<b>4 Grundstück</b>	<b>15</b>
4.1 Gestalt und Form	15
4.2 Erschließungszustand	16
4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten	16
<b>5 Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>17</b>
5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten	17
5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	19
<b>6 Bauliche Anlagen und Außenanlagen</b>	<b>23</b>
6.1 Gebäudebeschreibung	23
6.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale	23
6.3 Zustand	31
6.4 Grundriss	33
6.5 Flächen und Maßangaben	33
6.6 Außenanlagen	34
<b>7 Wertermittlung</b>	<b>35</b>
7.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	35
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	35
7.3 Bodenwertermittlung	36
7.4 Ertragswertermittlung	38
<b>8 Verkehrswert</b>	<b>44</b>
<b>Anlage</b>	<b>45</b>

## 1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

### 1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt

Wertermittlungstichtag: 7. Juli 2025

Qualitätstichtag 7. Juli 2025

Objektart: Gewerbeeinheit (Teileigentum)

Baujahr: 1928

Nutzfläche: 105,87 m<sup>2</sup> (gemäß Teilungserklärung)

Grundstücksgröße: 715 m<sup>2</sup>

Nutzung: gewerblich

### 1.2 Ergebnis dieser Wertermittlung

Verkehrswert 300.000 €



## 2 Vorbemerkungen

### 2.1 Auftrag

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

Bewertungszweck: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Freiburg vom 06.06.2025 – Aktenzeichen 792 K 20/25

### 2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte

Gegenstand der Wertermittlung ist das Teileigentum Nr. 1 an dem Grundstück Hildastraße 17, 79102 Freiburg i. Br., Flurstück 4993/1. Das Teileigentum ist verbunden mit dem Miteigentumsanteil von 129/1.000 am Gemeinschaftseigentum und dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten gewerblichen Räumen im Erdgeschoss links, nebst Keller Nr. 1 und Speicher Nr. 1.



Abbildung: Wertermittlungsgegenstand (markiert, Straßenansicht)

Das Gemeinschaftsgrundstück (Gebäude- und Freifläche) weist laut Grundbuch eine Größe von 715 m<sup>2</sup> auf. Die Nutzfläche des Ladens (ohne Nebenräume) beträgt laut Teilungserklärung 105,87 m<sup>2</sup>.

Das Bewertungsobjekt liegt straßenseitig im Erdgeschoss links eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und Wohneinheiten in den vier Obergeschossen (WEG-Anlage).

Die Gewerbeeinheit ist teilweise vermietet (Teeladen) und wird im übrigen Teil vom Eigentümer als Kunstgalerie selbst genutzt. Rückwärtig befinden sich Küche, Bad/WC und ein Arbeitszimmer.

## 2.3 Ergänzende Feststellungen

Altlasten	siehe Pkt. 4.3
Verwalter	XXXXX
Mieter	Teilfläche vermietet an XXXXX, ansonsten eigengenutzt
Wohnpreisbindung	nicht zutreffend
Gewerbebetrieb	vorhanden
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
Energieausweis	Ein Energieausweis lag den vorgelegten Unterlagen nicht bei.
Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	keine bekannt
Verdacht auf Hausschwamm	Nach dem aktuellen Eindruck besteht kein konkreter Verdacht auf einen Befall mit Hausschwamm oder anderen holzerstörenden Pilzen. Ein allgemeiner Ausschluss ist damit nicht verbunden, da verdeckte Bauteile (z. B. Anschlüsse, Hölzer hinter Verkleidungen) nicht geöffnet wurden.

## 2.4 Ortsbesichtigung

Tag:	07. Juli 2025
Zeit:	11:00 Uhr bis 11:50 Uhr
Teilnehmer:	Alexander Weber (M.Sc.), zert. Sachverständiger XXXXX XXXXX (Miteigentümer)

## 2.5 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

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

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

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

Wertermittlungsstichtag: 07. Juli 2025 = Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: 07. Juli 2025

## 2.6 Wertermittlungsgrundlagen

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

Literatur: Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, aktuelle Ausgabe  
Kleiber, Schaper (Hrsg.): „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“  
Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, aktuelle Ausgabe  
Stumpe, Tillmann: „Versteigerung und Wertermittlung“, aktuelle Ausgabe

Objektbezogene  
Unterlagen:

Von dem Auftraggeber übergeben:

- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Freiburg, Nr. 31681, vom 21.02.2025

Von dem Eigentümer übergeben:

- Beglaubigte Abschriften aus dem Grundbuch von Freiburg, Nr. 31681, vom 06.11.2024 und 14.07.2025

- Teilungserklärung vom 27.06.1983
- Änderung der Teilungserklärung vom 22.07.1983
- Verwaltervertrag der WEG Hildastraße 17, 79102 Freiburg vom 22.11.2019
- Gewerbemietvertrag vom 12.08.2016 (Mietbeginn 01.09.2016)
- Beschlussprotokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 13.07.2017
- Beschlussprotokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 26.07.2018
- Beschlussprotokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 17.10.2019
- Beschlussprotokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 15.10.2020
- Beschlussprotokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 26.06.2025
- Heizkostenabrechnung für 2022 vom 31.05.2023
- Heizkostenabrechnung für 2024 vom 28.03.2025
- Wirtschaftsplan 2020 vom 02.10.2020
- Wirtschaftsplan 2022 vom 11.08.2021
- Wirtschaftsplan 2025 vom 15.06.2024
- Wirtschaftsplan 2026 vom 03.04.2025
- Bewirtschaftungskosten 2020 vom 06.07.2021
- Bewirtschaftungskosten 2024 vom 03.04.2025
- Handschriftliche Skizze Grundrissplan



Von dem Sachverständigen eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte, M = 1:500, Stadt Freiburg, Vermessungsbehörde, vom 25.06.2025
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis, Stadt Freiburg, Vermessungsbehörde vom 24.06.2025
- Auskunft über Denkmalschutz, Regierungspräsidium Freiburg, vom 17.07.2025
- Auskunft über Altlasten, Stadt Freiburg, vom 26.06.2025
- Auskunft über Baulasten, Stadt Freiburg, Baurechtsamt, vom 25.06.2025
- Datenabruf beim Geoportal der Stadt Freiburg, vom 17.07.2025
- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Datenabruf beim Geoportal Baden-Württemberg
- Datenabruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg
- Auskunft über die Hochwassergefahrenkarte, die Karte der Schutzgebiete sowie die Lärmkartierung vom 16.07.2025 online (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)
- Auskunft über Erschließungsbeiträge, Stadt Freiburg, vom 25.06.2025
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung

## 2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- Alle Feststellungen in der Wertermittlung bezüglich der Beschaffenheit und der tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen basieren ausschließlich auf den vorgelegten Unterlagen und erteilten Informationen sowie auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.
- Es wird von normalen Baugrund- und Bodenverhältnissen ausgegangen. Die Überprüfung geologischer Abweichungen vom Normalzustand sowie die Untersuchung auf das Vorhandensein von Altlasten durch Bodenproben sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.
- Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wird nicht überprüft. Es wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt. Ebenso wird angenommen, dass normale Erschließungsverhältnisse für das bebaute Grundstück vorliegen.
- Eine fachtechnische Untersuchung bzgl. Baumängel und Schäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, 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 Abrissarbeiten und Deponieren des Materials führen können.
- Bei der Ortsbesichtigung werden, soweit in der Wertermittlung nichts anderes erwähnt wird, keine Maßprüfungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme.

### 3 Lagemerkmale

#### 3.1 Makrolage

##### Basisdaten

Bundesland: Baden-Württemberg

Landkreis: Freiburg

Großräumige Lage: Freiburg im Breisgau ist eine kreisfreie Stadt im Südwesten Baden-Württembergs und gehört zur Metropolregion Oberrhein. Die Stadt liegt im Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz und bildet das Zentrum der Region Südlicher Oberrhein. Freiburg befindet sich am westlichen Rand des Schwarzwalds und ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität, ökologische Orientierung und das milde Klima. Die Stadt Basel liegt etwa 50 Kilometer südlich, Straßburg rund 60 Kilometer nördlich (Luftlinie). Freiburg ist verkehrstechnisch - etwa durch die A5 oder durch die Bundesstraßen B3 sowie B31 - sehr gut angebunden. Der Hauptbahnhof Freiburg ist ein zentraler Knotenpunkt im Fern- und Regionalverkehr, mit Direktverbindungen etwa nach Basel, Karlsruhe, und Frankfurt. Der internationale Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg ist in etwa 60 Minuten mit dem Auto erreichbar. Zur Stadt gehören zahlreiche Stadtteile, darunter Altstadt, Stühlinger, Wiehre, Herdern, Zähringen, Betzenhausen, Vauban, Rieselfeld und viele weitere.

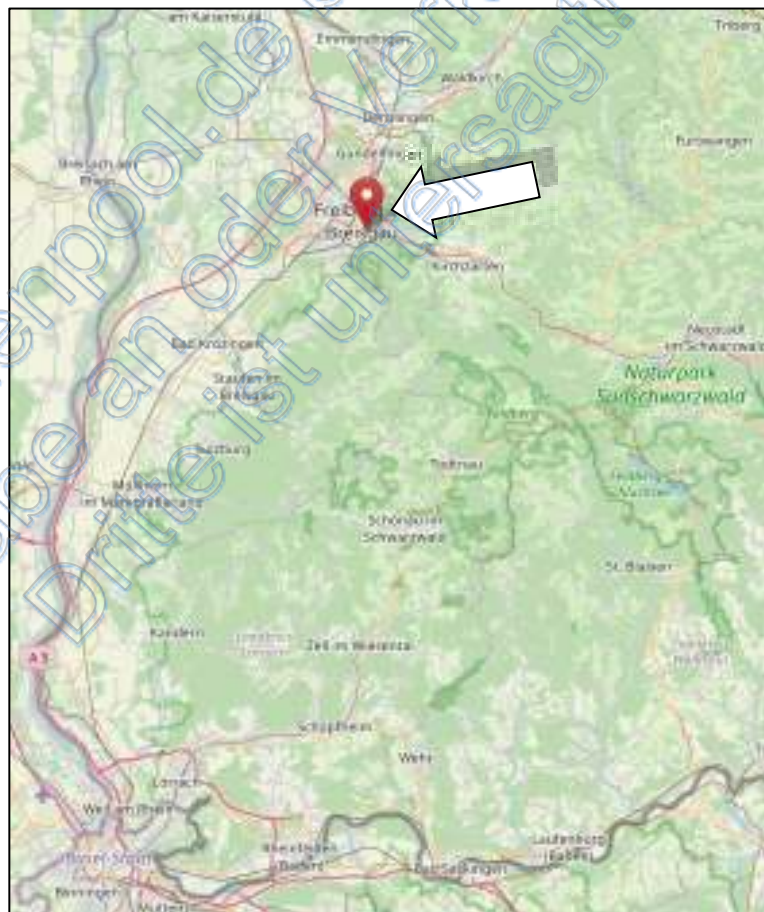
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen: Die Region im trinationalen Oberrhein zählt rund sechs Millionen Einwohner und ist durch enge Verzahnung von Industrie, Dienstleistung und Wissenschaft geprägt. Kleine und mittlere Unternehmen agieren international vor allem in den Bereichen Maschinen- und Anlagenbau, Automobilzulieferindustrie, Medizintechnik und Pharma, ergänzt durch Umwelt- und Energietechnik sowie Tourismus im Schwarzwald. Forschungseinrichtungen wie die Albert-Ludwigs-Universität und Institute der Fraunhofer-Gesellschaft fördern Innovationen und binden zahlreiche Start-ups an den Standort. Ein hochqualifiziertes Fachkräftepotenzial, niedrige Arbeitslosenquoten und eine hohe Pendlerquote zwischen Deutschland, Frankreich und der Schweiz sichern eine konstante Nachfrage nach Arbeits- und Wohnraum.

Bevölkerung, Demografie: Bevölkerung, Demografie: Freiburg zählte zum 31.12.2024 rund 237.000 Einwohner und verzeichnete in den letzten fünf Jahren ein Bevölkerungsplus von etwa 3 %. Die Altersstruktur ist im Landesvergleich

jung: Das Durchschnittsalter liegt bei rund 41 Jahren. Der Anteil der über 65-Jährigen ist geringer als der Durchschnitt in Baden-Württemberg. Einflussfaktoren sind der Hochschulstandort mit hoher Studierendenzahl sowie ein anhaltend positiver Wanderungssaldo aus dem In- und Ausland. Insgesamt gilt die Einwohnerentwicklung als stabil mit leicht steigender Tendenz.

**Bildung und Infrastruktur:**

In Freiburg im Breisgau gibt es zahlreiche Kindertageseinrichtungen, Grundschulen und weiterführenden Schularten, sowie Hochschulen und berufsbildende Schulen. Die medizinische Versorgung sichern Haus- und Fachärzte sowie das Universitätsklinikum Freiburg, ergänzt durch weitere Kliniken und Fachzentren. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in fast jedem Stadtteil vorhanden; größere Zentren wie etwa Schwarzwald City und Breisgau-Center decken den erweiterten Bedarf.



Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> weitere Informationen zur "Open Database Licence" unter [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)



### 3.2 Mikrolage

**Standortbeschreibung:**

Der Bewertungsgegenstand liegt im Freiburger Stadtteil Wiehre, nur wenige Gehminuten südlich der Altstadt und in direkter Nähe zur Dreisam. Die Umgebung ist geprägt von gründerzeitlicher Wohnbebauung mit altem Baumbestand und gepflegten Innenhöfen. Die Straßenbahnhaltestelle Schwabentorbrücke (Linie 1) ist in ca. 2 Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Entlang der nahen Schwarzwaldstraße befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, dm, Bäcker, Cafés), Dienstleister, Apotheken sowie gastronomische Angebote. Schulen wie die Sankt-Ursula-Schulen, das Kolping-Kolleg und mehrere Kitas liegen im direkten Umfeld und sind zu Fuß erreichbar. Die Dreisam mit ihren Uferwegen und der nahe Schlossberg bieten Erholungsräume.

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

Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle	ca.	140 m
	Grundschule	ca.	600 m
	Kindergarten	ca.	350m
	Supermarkt	ca.	270 m



Freiburg-Wiehre, Bahnhof	ca.	800 m
Basel	ca.	70 km
Euro-Airport Basel-Mulhouse	ca.	75 km

Art und Maß der umgebenden Bebauung:

Die direkte Umgebung des Bewertungsobjekts besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorwiegend Altbauten.

Verkehrsanbindung:

Die Bundesstraße B31 verläuft nördlich des Standorts und stellt eine direkte Verbindung zur Innenstadt sowie zur Autobahn A5 her. Der nächste Anschluss an die A5 ist über die B31 in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist etwa durch die fußläufig gelegene Straßenbahnhaltestelle Schwabentorbrücke (Linie 1) gegeben. Diese verbindet den Standort mit dem Hauptbahnhof sowie weiteren Stadtteilen. Der Hauptbahnhof bietet Regional- und Fernverbindungen, unter anderem in Richtung Basel, Karlsruhe und Offenburg.

Immissionen:

Wertrelevante Immissionen und Beeinträchtigungen, die über lagertypische Verhältnisse hinausgehen, wurden während der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.

Topografie:

Das Grundstück weist keine Neigung auf.

### 3.3 Immobilienmarkt

#### Deutschland (Gesamtmarkt, Einzelhandel & Retail-Immobilien):

Der deutsche Einzelhandel hat sich 2024 nach den Zins- und Inflationsschocks der Vorjahre leicht stabilisiert. Real lag der Jahresumsatz über dem Vorjahr, was auf eine moderate Belebung der Konsumnachfrage hindeutet. Gleichzeitig bleibt die Verbraucherstimmung verhalten und schwankungsanfällig. Der Onlinehandel hat nach der Delle 2022/23 wieder Tritt gefasst. Sein Anteil am gesamten Einzelhandel stieg 2024 leicht. Auf dem Investmentmarkt kehrte selektives Vertrauen in Retail zurück. Das Transaktionsvolumen legte 2024 spürbar zu, wenngleich die Preisbildung weiterhin differenziert nach Lage, Objektqualität und Mietvertragsstruktur erfolgt. Für kleinteilige, quartierstypische Erdgeschossflächen bedeutet dies, dass sich die Nachfrage auf drittverwendungsfähige Einheiten mit starker Sichtbarkeit, tragfähigen Nutzungskonzepten und marktfähigen Mieten konzentriert.

### **Standort Freiburg – Quartiers-/Nebenlagen und kleine Ladenflächen:**

Freiburgs Immobilienmarkt zeigte 2024 eine klare Belebung: Die Zahl der Kauffälle und der Geldumsatz nahmen gegenüber 2023 zu. Für den Teilmarkt Ladenflächen beschreibt der Immobilienmarktbericht ein stabiles Mietniveau mit ausgeprägter Lagen- und Flächenabhängigkeit: In der Innenstadt bewegen sich kleinere Flächen auf hohem Niveau, während Citynebenlagen deutlich darunter liegen. Für die Stadtteile (Quartierslagen) – maßgeblich für die hier bewertete Erdgeschossfläche in der Wiehre – hat sich ein marktübliches Band herausgebildet, das im Durchschnitt im unteren zweistelligen Bereich liegt, mit Spitzen bei rund 20 €/m<sup>2</sup>/Monat. Diese Einordnung deckt sich mit der beobachtbaren Resilienz kleinteiliger, sichtbarer EG-Flächen in gewachsenen Wohnquartieren. Insgesamt spricht die Datenlage in Freiburg für eine stabile Vermietbarkeit gut positionierter kleiner Ladenflächen in der Quartierslage Wiehre bei moderaten, lageangemessenen Mieten.

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

## 4 Grundstück

### 4.1 Gestalt und Form

Lageplan (verkleinert, im Original M = 1:500)

Quelle: [www.geoportal-bw.de](http://www.geoportal-bw.de)

Rot markiert = Bewertungsgrundstück

Grundstücksgröße: 715 m<sup>2</sup>

Form: Die Grundstücksgrenzen verlaufen nahezu gleichförmig, was dem Grundstück eine symmetrische Erscheinung verleiht.

Grenzbebauung: Westgrenze (zur Hildastraße): Der Hauptbaukörper steht bis an die Flurstücksgrenze (geschlossene Bauweise zur Straße).

Nord- und Südgrenze: Straßenseitig gemeinsame Baukante.

Ostgrenze (Hofseite zu Flst. 4998/2): Kleine An-/Nebenbauten an der Nordost- (Fahrradunterstellplatz) und Südost-Ecke (Garage) berühren bzw. stehen nahe der Grenze.

## 4.2 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Hildastraße ist eine innerörtliche Anliegerstraße. Sie ist als Einbahnstraße ausgewiesen. Der Radverkehr ist in beiden Fahrtrichtungen zugelassen. Beidseitig verlaufen befestigte Gehwege, eine separate Radverkehrsanlage ist nicht vorhanden.
Straßenausbau:	Die Straßenfläche hat einen bituminösen Belag.
Versorgungsleitungen:	Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Freiburg vom 25.06.2025 abgegolten.

Straßenansicht (Blick nach Norden)

Straßenansicht (Blick nach Süden)

## 4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Gemäß schriftlich erteilter Auskunft vom 30.06.2025 der Stadt Freiburg (Umweltschutzamt) gibt es keinen Eintrag im Altlastenkataster. Bei der Besichtigung konnten keine Anzeichen auf das Vorhandensein von Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Somit wird Altlastenfreiheit unterstellt.

## 5 Rechtliche Gegebenheiten

### 5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten

#### 5.1.1 Grundbuch

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 21.02.2025

Grundbuch von Freiburg, Nr. 31.681

Bestandsverzeichnis: Lfd.Nr. 1  
Flst. Nr. 4993/1  
Gebäude- und Freifläche  
Hildastraße 17  
  
mit 7 a 15 m<sup>2</sup>

Abt. I: **Eigentümer**

Lfd. Nr. 3  
1. XXXXX- Anteil 2/3  
2. XXXXX - Anteil 1/3

Abt. II: **Lasten und Beschränkungen**

Lfd.Nr. 1  
Der Eigentümer hat zugunsten der Stadt Freiburg bei Überbauung des Grundstücks eine 9 Meter breite Baulücke einzuhalten nach näherer Bestimmung der Eintragungsbewilligung vom 25. April 1904.  
Eingetragen am 23. Juni 1904 in Band 198 Heft 3 und Band 1 Heft 29.  
Von Blatt 25941 hierher und in die anderen Raumeigentumsgrundbücher (Blatt 31681 bis 31691) übertragen (AS 1) am 14. Oktober 1983.

Lfd.Nr. 2  
Wegerecht zugunsten von Flurstück Nr. 4998 gemäß Bewilligung vom 18. Dezember 1928.  
Eingetragen am 17. April 1929 in Band 352 Heft 15. Von Blatt 25941 hierher und in die anderen Raumeigentumsgrundbücher (Blatt 31681 bis 31691) übertragen (AS 1) am 14. Oktober 1983.  
Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 22. März 2004.



Lfd.Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Freiburg vom 18.02.2025 (792 K 20/25).

Eingetragen (EMM037/100/2025) am 21.02.2025.

### Abt. III **Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Schuldverhältnisse in Abteilung III werden in diesem Gutachten nicht aufgeführt und wertmäßig nicht berücksichtigt.

Im Grundbuch ist ein Wegerecht zugunsten des Nachbargrundstücks Flurstück 4998 gemäß Bewilligung vom 18.12.1928 eingetragen. Das Wegerecht sichert die Erreichbarkeit des herrschenden Grundstücks. Besondere Unterhaltungspflichten oder Entgeltregelungen sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Die Ausübung entspricht der ortsüblichen Erschließungssituation in Blockinnenbereichen. Für die bewertete Teileigentumseinheit ergeben sich keine messbaren Ertrags- oder Nachfrageeinbußen.

#### **5.1.2 Mietverhältnisse**

Eine Teilfläche mit einer Nutzfläche von ca. 18 m<sup>2</sup> ist seit dem 01.09.2016 auf Grundlage eines Gewerbemietvertrags (Mietvertrag-Geschäftsraum, Mustervertrag von Haus & Grund) vom 12.08.2016 zu gewerblichen Zwecken vermietet. Die monatliche Miete beträgt 400,00 €, was einer Quadratmetermiete von etwa 22,22 €/m<sup>2</sup> entspricht. Der Mietvertrag umfasst ebenfalls die Mitbenutzung des Flurs und des WC. Die Kündigungsfrist richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben.

#### **5.1.3 Eigentümergemeinschaft / Instandhaltungsrücklage**

Die Instandhaltungsrücklage belief sich laut WEG-Abrechnung 2024 vom 03.04.2025 zum 31.12.2024 auf 44.435,72 € (Gemeinschaftsvermögen). Die vorliegenden Protokolle dokumentieren eine handlungsfähige Gemeinschaft mit regelmäßigen Beschlussfassungen. In der letzten Versammlung vom 26.06.2025 wurden u. a. der Wirtschaftsplan 2026 beschlossen und mehrere Instandhaltungs-/Sicherungsmaßnahmen auf den Weg gebracht.

Beschlossene/absehbare Maßnahmen mit Rücklagenbezug (Versammlung 26.06.2025, auszugsweise):

- Installation einer Rückstauklappe – Finanzierung aus der Rücklage. Die beschlossene Angebotssumme beträgt 2.095,65 € (inkl. MwSt.).
- Prüfung/Austausch der Dachflächenfenster – Angebotseinholung. Die Freigabe ist im Umlaufverfahren vorgesehen.

- Abdichtung/Reparatur der Dachrinne (Straßenseite) – Beauftragung beschlossen.
- Festverglasung der Kellerfenster (Straßenseite) im Zusammenhang mit Wassereintritt im Kellerbereich – Angebotseinholung. Die Freigabe ist im Umlaufverfahren vorgesehen.
- Rückschnitt der Bepflanzung (Angebotseinholung) sowie Vermessung/Markierung der Stellplätze.

Eine Versicherungsleistung zu einem Wasserschaden in Höhe von 1.516,66 € wurde der Gemeinschaft erstattet.

Die vorhandene Rücklage ist für ein Gebäude des Baujahrs 1928 grundsätzlich positiv, erscheint jedoch eher knapp bemessen, da kurz- bis mittelfristig mehrere Maßnahmen anstehen, die erfahrungsgemäß kostenintensiv sein können (Dachflächenfenster, Dachentwässerung). Bereits beschlossene Entnahmen (Rückstauklappe) reduzieren den Bestand. Weitere, derzeit noch nicht bezifferte Maßnahmen können zusätzliche Mittel erfordern. Vor diesem Hintergrund kann eine Sonderumlage nicht ausgeschlossen werden, falls Angebotsergebnisse höher ausfallen oder weitere Instandsetzungen notwendig werden.

Für die Wertermittlung wird von einer funktionierenden WEG mit grundsätzlich ordnungsgemäßer Instandhaltungsplanung ausgegangen. Die Rücklagenhöhe zum Stichtag (44.435,72 €) wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens neutral behandelt. Wertrelevante Risiken aus absehbaren größeren Instandsetzungen sind im Liegenschaftszinssatz bzw. in der Restnutzungsdauer und in marktüblichen Bewirtschaftungskosten abgebildet.

## **5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

### **5.2.1 Baulastenverzeichnis**

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

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 25.06.2025 des Baurechtsamts der Stadt Freiburg sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.

### **5.2.2 Bauplanungsrecht**

Gemäß dem Geoinformationssystem der Stadt Freiburg befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Für den Standort gelten daher die planungsrechtlichen Bestimmungen des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“).

Auszug aus dem Geoinformationssystem der Stadt Freiburg  
Quelle: Geoinformationssystem der Stadt Freiburg (FreiGIS)

Gemäß dem Geoinformationssystem der Stadt Freiburg ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Quelle: Geoinformationssystem der Stadt Freiburg (FreiGIS)

### **5.2.3 Denkmalschutz**

Laut schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Freiburg vom 17.07.2025 handelt es sich bei dem Objekt nicht um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 12 DschG.

#### **5.2.4 Energieausweis**

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor. Konkrete Angaben zum tatsächlichen Energieverbrauch der Heizungsanlage sowie zum energetischen Zustand des Bewertungsobjekts konnten daher nicht gemacht werden.

#### **5.2.5 Hochwassergefahren/ Überschwemmungsgebiet nach § 65 Wassergesetz BW**

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

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

Nach der aktuellen Darstellung in den online verfügbaren amtlichen Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines Überflutungsgebietes.

Aufgrund dieser Kartendarstellung wird nach derzeitigem Sach- und Erkenntnisstand davon ausgegangen, dass sich für das Bewertungsgrundstück keine rechtlichen Einschränkungen bzw. Besonderheiten im Sinne von § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), z. B. in Form eines Bauverbots, ergeben.

#### **5.2.6 Schutzgebiete**

Laut Geoportal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Schutzgebietes.

### 5.2.7 Lärm

2018 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) Leitlinien für Umgebungslärm für die Europäische Region veröffentlicht. Darin empfiehlt die WHO, dass die Lärmbelastung durch Straßenverkehr ganztags einen Mittelungspegel von 53 Dezibel (dB(A)) und nachts von 45 dB(A) nicht überschreiten sollte, um negative gesundheitliche Folgen zu vermeiden. Gemäß der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ergeben sich auszugsweise folgende Lärmbelastungen:<sup>2</sup>

**LDEN:** Für die 24-stündige Lärmbelastung (LDEN) ist laut der Kartierung keine relevante Lärmbelastung zu erwarten.

Der LDEN-Wert stellt einen über 24 Stunden gemittelten Straßenverkehrslärmpegel dar, bei dem Abend- und Nachtstunden verstärkt gewichtet werden.

Auszug Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg. Mit Pfeil markiert = Bewertungsgrundstück.

---

<sup>2</sup> <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>



## 6 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

Hinweis: Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

### 6.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: Mehrfamilienhaus mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss

Baujahr: 1928 (auskunftsgemäß), anhand bauzeitlicher Details ist das Gebäude der Baualtersklasse 1919–1948 zuzuordnen.

Modernisierungen: Abschnittsweise modernisierte Bestandsimmobilie (Heizkessel, Fenster/Ladenfront, Teile der Elektroanlage). Im Gesamtgebäude wurden die Abwasserrohre ersetzt (ca. 2017/2019). Die Kelleraußenwände wurden laut Unterlagen saniert und abgedichtet.



Gebäudeansicht Westseite (Straßenansicht)



Gebäudeansicht Ostseite (Gebäuderückseite)

### 6.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale

Beschrieben werden nachfolgend nur die dominierenden Merkmale, Abweichungen in Teilbereichen können vorhanden sein. Die Beschreibung stützt sich auf die Besichtigung und die Unterlagen.

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, vier Obergeschosse, ausgebautes Dachgeschoss als Speicher

Räume:

KG:

Zugang über Innentreppe und Außentreppe, Kellerräume, Technikraum

EG: Sondereigentum:

Nutzfläche (rd. 106 m<sup>2</sup>): Die Fläche gliedert sich in zwei straßenseitige Laden-/Ausstellungsräume, einen zentralen Erschließungsflur mit Innenzugang vom Hausflur sowie in hofseitige Nebenräume. Zur Hildastraße orientiert liegen zwei voneinander getrennte Ladenbereiche mit jeweils eigenem Ladeneingang und Schaufensterfront:

- straßenseitig links die vermietete Teilfläche (Teeladen),
- straßenseitig mittig/rechts die eigengenutzte Kunstgalerie.

Beide Verkaufsräume sind über den mittigen Flur zusätzlich intern erreichbar. An diesen Flur sind die Nebenräume hofseitig angeschlossen: ein Zimmer/Büro (eigengenutzt), ein Baderaum, ein separates WC (laut Mietvertrag gemeinschaftliche Nutzung) sowie eine Küche. Der Innenzugang zur Einheit erfolgt über den Gebäudehausflur. Die Trennwände sind überwiegend in einfacher Massiv- bzw. Leichtbauweise ausgeführt. Die Raumzuschnitte sind rechteckig und für kleinteiligen Einzelhandel, Atelier- oder Büronutzung geeignet.

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Außenwände:

massiv

Dachform:

Satteldach

Fenster:

Die Gewerbeeinheit verfügt straßenseitig über eine Ladenfront mit großformatigen Verglasungen und separaten Ladentüren. Ein Teil der Schaufensterrahmen ist als weißer Kunststoffrahmen (Isolierverglasung) ausgeführt, die Erneuerung der Verglasung ca. 2004/2005.

Ansonsten holzgerahmte Fenster, mehrteilige Drehflügel, teils mit aufgesetzten Sprossen. Die Fenster wirken älteren Baujahrs, stellenweise überarbeitet (Nachlackierung) und funktionsfähig, jedoch mit erhöhtem Instandhaltungsbedarf (Anstrich, Dichtprofile, Beschläge). Einige Fenster sind mit Gitterelementen gesichert (Bad/WC). Diese zeigen typische Alterungserscheinungen.

- Außentreppe:** An der Gebäuderückseite befindet sich ein außenliegender Treppenabgang in das Untergeschoss. Die Treppe ist als Stahlbetonkonstruktion mit Sichtbetonstufen ausgebildet. Seitlich wird sie von einer massiven Beton-Stützwand (Grundstücksgrenze/Hofseite) sowie der Gebäudesockelwand begleitet. Am oberen Rand der Stützwand ist ein einfaches Stahlrohrgeländer vorhanden.
- Innentreppen:** Die Innentreppe ist eine geradläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodesten. Die Stufen und Setzstufen bestehen aus hellem, durchgehendem Kunst-/Terrazzostein. Wangen und Sockelleisten sind aus dem gleichen Material ausgebildet. Das Geländer besteht aus schlanken, senkrechten Stahlstäben (schwarz lackiert) mit aufgesetztem Holzhandlauf, handlaufseitig durchgehend geführt.
- Türen:**
- Hauseingangstür:** Holz-Türanlage in hellem Naturton, bestehend aus einem einflügeligen Türelement mit mehreren hochrechteckigen Glasfeldern, seitlichem feststehendem Seitenteil und verglastem Oberlicht. In den unteren Verglasungsfeldern sind senkrechte Metallstäbe als Einbruch- bzw. Durchstoßschutz angebracht. Profil und Beschläge in einfacher, älterer Ausführung.
- Eingangstüren Laden:**
- Teeladen (links)**  
Einflügelige, weiß lackierte Holztür mit hohem Glasanteil: zwei stehende Verglasungsfelder im Türblatt, Oberlicht darüber (kippter). Metall-Drückergarnitur mit Zylinderschloss. Die Tür öffnet nach innen.
- Galerie (mittig)**  
Einflügelige, grün-grau lackierte Holztür mit sprossenteiliger Vierfeld-Verglasung, seitlich in die Schaufensteranlage integriert. Oberlicht über der Tür (kippter). Metall-Drückergarnitur mit Zylinderschloss. Die Tür öffnet nach innen.
- Eingangstür zur Gewerbeeinheit (innen):**  
Einflügelige Holztür, deckend in Dunkelgrün/Blau gestrichen, in Holzarge. Türblatt mit vier hochrechteckigen Glasfeldern (Lichtausschnitte) zur Belichtung des Vorraums. Darüber festverglastes Oberlicht mit gleicher Glasart. Beschläge als einfache Stahl-Drückergarnitur.

**Innentüren Gewerbeeinheit:**

Überwiegend ältere, gestrichene Holz-Rahmen- und Kassettentüren mit Holzzargen (weiß lackiert). einzelne Türen (z. B. zur Küche/Nebenräumen) mit mehrfeldrigen Ornamentglas-Einsätzen (hochrechteckige Scheiben). Andere Türen (z. B. WC, Abstellraum, Zimmer) als massive Kassettentüren ohne Verglasung.

**Bodenbelag:**

Heterogene, überwiegend ältere Beläge. Parkett (Teeladen und Büro-raum), PVC/Linoleum in Grau (Galerie), altbautypischer Terrazzoboden in den hofseitigen Räumen



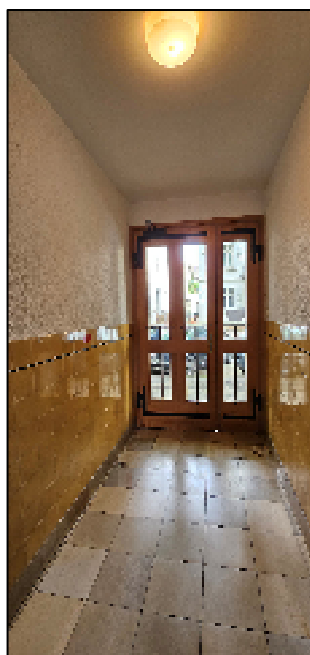
Eingangsbereich Straßenseite

vermietete Teilfläche (Teeladen)

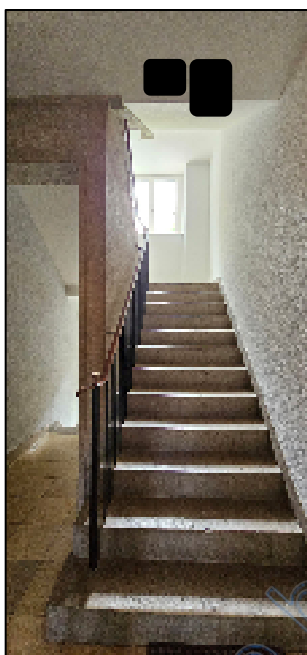
eigengenutzte Teilfläche (Galerie)

eigengenutzte Teilfläche (Galerie)

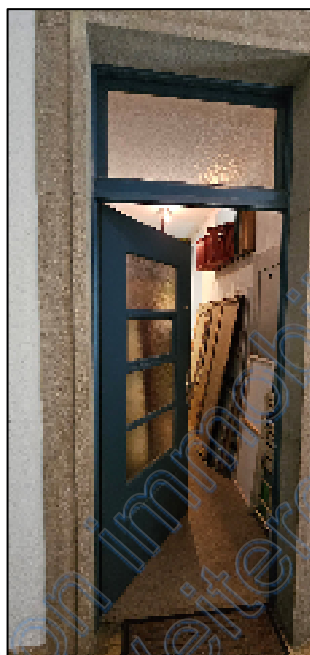




Haupteingang Gebäude



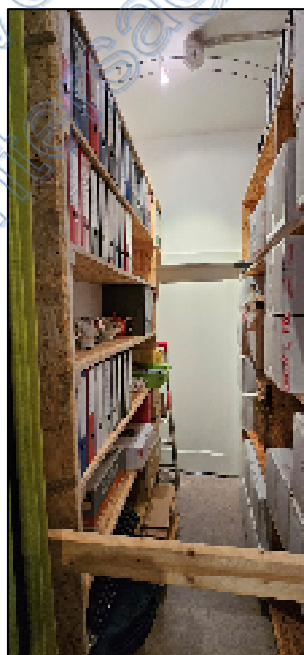
Treppenhaus Gebäude



Eingangstür Gewerbeeinheit



Flur Gewerbeeinheit



Flur Gewerbeeinheit





Küche

Einbauschränke Küche

Einbauschränke Zimmer

Zimmer/Büro

Zimmer/Büro



Kellerflur



Dachspeicher

### Haustechnische Ausstattung

#### Heizung/Warmwasser:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Gas-Brennwertheizanlage (Viessmann Vitocrossal 200, Typ CM2), die im Kellergeschoss installiert ist. Es handelt sich um einen bodenstehenden Gas-Brennwertkessel. Das Gerät befindet sich in einem ordentlichen, gewarteten Zustand. Die jährliche Überprüfung durch den Bezirksschornsteinfeger ist dokumentiert. Das Gerät weist zudem eine Energieeffizienzklasse A gemäß Energiekennzeichnung auf. In der Küche wurde zusätzlich ein älteres wandhängendes Gasgerät (vermutlich Gas-Durchlauferhitzer) festgestellt. Dieses Gerät zeigt jedoch keine aktuellen Prüfkennzeichen (letzter Eintrag aus dem Jahr 2005) und dürfte infolge der zentralen Heizungsmodernisierung nicht mehr in Betrieb sein. Es ist daher als Altbestand ohne aktuelle Funktion zu bewerten. Die Beheizung erfolgt über klassische Stahlrippenheizkörper, die an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen sind. Die Heizkörper sind teilweise älterer Bauart und mit elektronischen Heizkostenverteiltern ausgestattet. Die Heizungsrohre verlaufen sichtbar an den Wänden entlang.

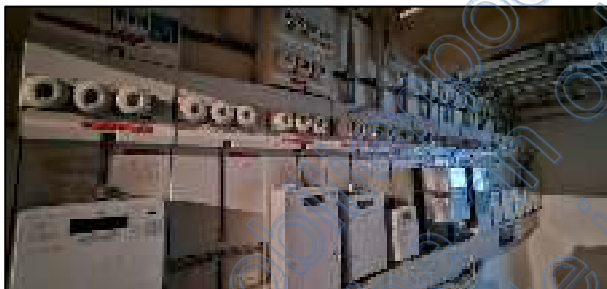
#### Elektroinstallation

Die Elektroinstallation zeigt ein uneinheitliches Bild. Es sind ältere Aufputzleitungen und Steckdosen mit sichtbaren Gebrauchsspuren vorhanden. Insgesamt erfüllt die Ausstattung die Grundanforderungen, entspricht aber nicht modernen Standards. Die elektrische Anlage des Gebäudes besteht aus einer zentralen Zähler- und Sicherungsanlage im Kellergeschoss. Die Verteilung umfasst sowohl moderne digitale

Stromzähler (Smart Meter) als auch ältere elektromechanische Zählerplätze. Die Hauptleitungen sind über Schraubsicherungen abgesichert.

Kommunikationsanlagen: Haussprechanlage vorhanden. Die Funktion wurde nicht überprüft.

Sanitärausstattung: Die Sanitärausstattung zeigt einen einfachen, funktionsgerechten Standard mit älteren, teilweise erneuerten Elementen. Das WC verfügt über ein separates kleines Fenster zur natürlichen Belüftung und Belichtung, ein wandhängendes Waschbecken sowie ein Stand-WC. Die Verfließen und Wandgestaltung sind schlicht gehalten, mit einem Terrazzoboden, der auf die ursprüngliche Bauzeit schließen lässt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und mit einem Waschtisch mit Einhebelmischarmatur. Die Wandflächen im Badbereich sind mit schwarz-weißen Fliesen im Schachbrettmuster verkleidet. Der Bodenbelag ist als Terrazzobelag ausgeführt. Insgesamt entspricht die Ausstattung einem einfachen bis mittleren Standard älterer Baujahre. Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere hinsichtlich der Leitungsinstallationen und Oberflächen, wären aus heutiger Sicht zur Anpassung an aktuelle Ausstattungs- und Energieeffizienzanforderungen empfehlenswert.



Stromzähler/Sicherungen



Heizanlage



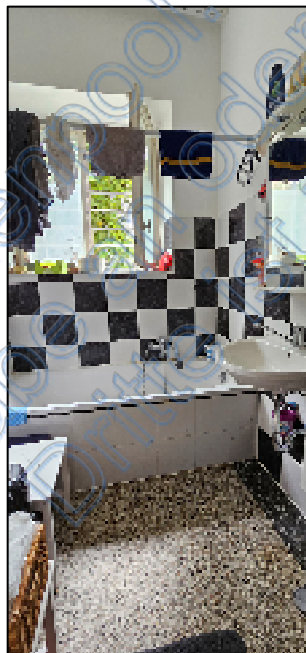
Gastherme Küche



Verteiler Keller



WC



Bad

### 6.3 Zustand

Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung ist funktional und klar gegliedert, weist jedoch Merkmale einer älteren Gebäudestruktur auf, die an heutige Nutzungsanforderungen nur bedingt angepasst ist. Die Einheit besteht aus mehreren Räumen, die derzeit unterschiedlichen Nutzungen dienen (Kunstgalerie, Büro, vermietete Teilfläche als Teeladen). Der gemeinsame Flur

fungiert als Erschließungszone und ermöglicht den Zugang zu allen Bereichen, einschließlich des gemeinschaftlich genutzten WC. Diese zentrale Erschließung ist grundsätzlich zweckmäßig, führt aber durch die gemeinsame Nutzung der Nebenräume zu einer eingeschränkten funktionalen Trennung der einzelnen Nutzungseinheiten. Positiv hervorzuheben ist die flexible Raumaufteilung mit weitgehend gleichwertig dimensionierten Räumen, die eine variable Nutzung – z. B. als Büro-, Praxis- oder Atelierflächen – erlaubt. Die Belichtung und Belüftung über straßen- und hofseitige Fenster ist gegeben, was eine gute Aufenthaltsqualität sichert. Die gemeinsame Nutzung von WC und Flur kann im gewerblichen Kontext organisatorische Einschränkungen mit sich bringen.

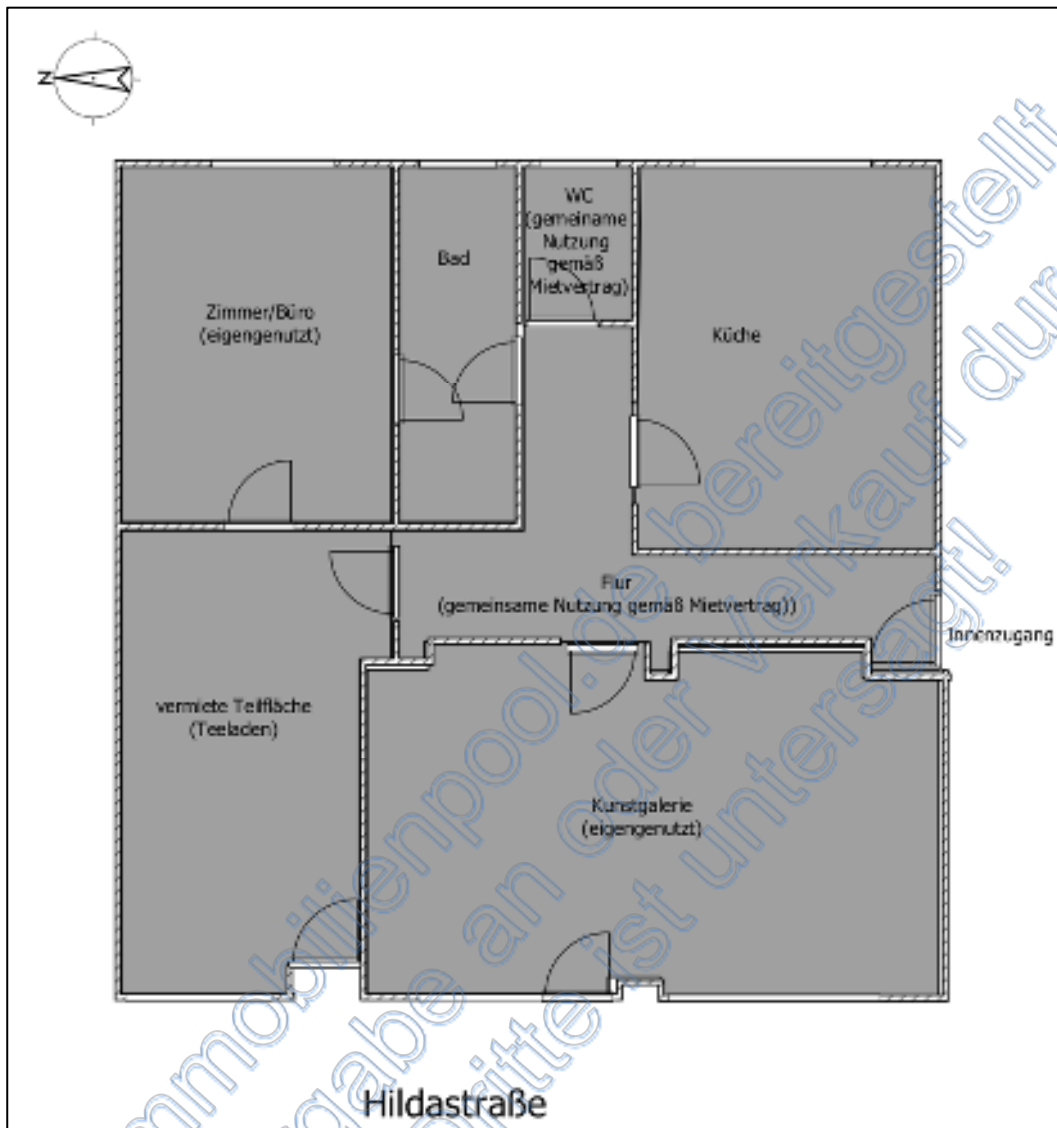
Insgesamt kann der Grundriss als funktional, aber einfach und auf eine kleinteilige, gemeinschaftlich genutzte Struktur ausgelegt beschrieben werden. Er entspricht damit eher den Anforderungen einer Mischnutzung (Kleinladen, Atelier, Büro) in einem Altbau als modernen, separat erschlossenen Gewerbeeinheiten.

**Ausstattungsmaterialien:** Die Materialien sind funktional und größtenteils gepflegt, jedoch nicht hochwertig oder modern. Das Ausstattungsniveau ist als einfach bis durchschnittlich zu bewerten, mit einzelnen modernisierten Elementen (z. B. Fenster).

**Unterhaltungszustand:** Der Unterhaltungszustand der Gewerbeeinheit ist insgesamt als mittlerer bis befriedigender Zustand einzustufen. Die Einheit zeigt ein insgesamt gepflegtes, funktionsfähiges Erscheinungsbild, weist jedoch altersbedingte Abnutzungsspuren und teilweise modernisierungsbedürftige Ausstattungsdetails auf. Die wesentlichen baulichen Elemente – Wände, Decken, Fenster, Türen, Bodenbeläge, Heizkörper und Sanitär-ausstattung – sind grundsätzlich nutzbar und instand, teilweise aber technisch und optisch veraltet.



## 6.4 Grundriss<sup>3</sup>



Grundriss Gewerbeeinheit (eigene Darstellung auf Grundlage der vorgelegten Skizze)

## 6.5 Flächen und Maßangaben

Die Nutzfläche wurde auf Basis der vorliegenden Teilungserklärung und Nebenkostenabrechnung übernommen und zusätzlich durch eine überschlägige Auswertung des Grundrisses mittels CAD-Anwendung plausibilisiert. Die angegebene Fläche stellt keine verbindliche Zusicherung dar, verfügt jedoch über eine für Zwecke der Verkehrswertermittlung ausreichende Genauigkeit.

<sup>3</sup> Hinweis: Der im Gutachten dargestellte Grundriss ist nicht maßstäblich und daher nicht zur Maßentnahme geeignet.

Gewerbeeinheit Erdgeschoss links:

rd. 106,00 m<sup>2</sup> Gewerbemietfläche

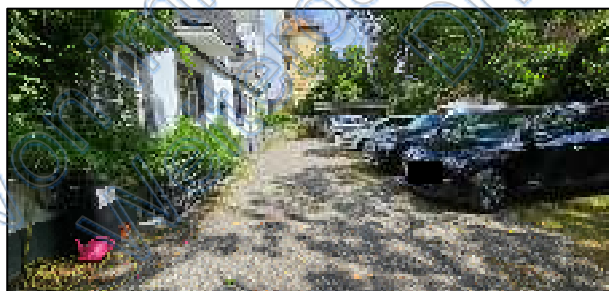
Die Flächenangabe ist nicht geeignet für die (rechtssichere) Festlegung der Mietfläche in einem Mietvertrag. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für eine verbindliche Flächenangabe ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich ist.

## 6.6 Außenanlagen

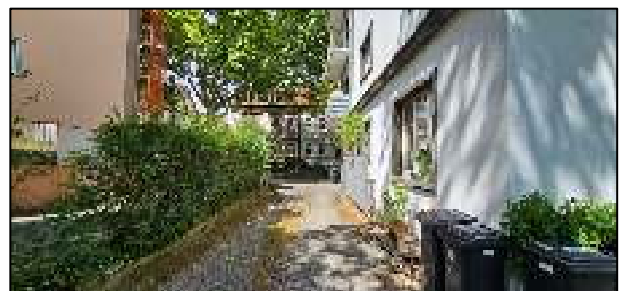
Zu den Außenanlagen zählen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass diese vollständig und funktionsfähig vorhanden sind. An der Rückseite des Gebäudes befindet sich ein großer, ebener Kies-Hof mit Pkw-Stellplätzen, alter Baumbestand, an der Rückwand eine Holzkonstruktion mit Wellblechdach. Diese wird als überdachter Abstellplatz für Fahrräder/Roller genutzt. Die Zufahrt erfolgt über eine schmale Kieszufahrt von der Straße, seitlich ist diese durch eine Hecke/Mauer gefasst. Gemäß Unterlagen entspricht die Zuordnung der Stellplätze einer Nutzungsvereinbarung unter den Eigentümern, die „sowohl in der Hausordnung als auch in mehreren Protokollen früherer Eigentümerversammlungen ihren Niederschlag gefunden hat.“



Stellplatz für die Eigentümer der Gewerbeeinheit



Hofbereich



Hofzufahrt

## 7 Wertermittlung

### 7.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV), oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen, wobei die Bodenwertermittlung gemäß den §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu erfolgen hat. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, **insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen**; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das **Vergleichswertverfahren** kommt dann zur Anwendung, wenn für eine statistische Auswertung ausreichend Kaufpreise vergleichbarer Immobilien vorliegen. Das Vergleichswertverfahren wird somit meist zur Bewertung von unbebauten Grundstücken und Wohnungseigentum herangezogen.

Das **Sachwertverfahren** ist das geeignete Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern, weil bei Kaufinteressenten, die ein Haus selbst beziehen wollen, der Substanzwert im Vordergrund steht und für die Preisbildung nicht die Erzielung von Erträgen ausschlaggebend ist.

Das **Ertragswertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z.B. bei Mehrfamilienwohnhäusern, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Grundstücken. Bei Ansatz von marktüblichen Mieten und einem empirisch abgeleiteten Liegenschaftszinssatz kann das Ertragswertverfahren aber auch zur Verkehrswertermittlung von selbst genutzten Eigentumswohnungen und Einfamilienwohnhäusern herangezogen werden.

### 7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Bewertung der Gewerbeinheit kommt das Ertragswertverfahren zum Einsatz. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegt keine ausreichende und geeignete Anzahl vergleichbarer Verkaufspreise vor.

## 7.3 Bodenwertermittlung

### 7.3.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hierfür ist das Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Gemäß § 40 Abs. 2 und § 26 Abs. 2 ImmoWertV kann für die Ermittlung des Bodenwertes ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

### 7.3.2 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden regelmäßig von den Gutachterausschüssen der Gemeinden ermittelt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss der Stadt Freiburg hat folgenden Bodenrichtwert mit Stand **01.01.2025** ermittelt und beschlossen:

Gemischte Baufläche für Wohn- und Geschäftshäuser (Bodenrichtwertnummer 57103026),  
**1.550 €/m<sup>2</sup>** erschließungsbeitragsfrei (ebf) bei einer Geschossflächenzahl von 1,7.

Eine Referenzgrundstücksgröße wird nicht angegeben.

Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

### **7.3.3 Berücksichtigung von Abweichungen**

#### **Konjunkturelle Preisänderung**

Der Hauptfeststellungszeitpunkt der Bodenrichtwerte (01.01.2025) liegt 6 Monate vor dem Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens. Konjunkturelle Preissteigerungen können für diesen Zeitraum noch nicht nachgewiesen werden.

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) des Wertermittlungsgrundstückes beträgt nach eigener Ableitung rd. 1,9. Bei einer GFZ des Referenzgrundstückes von 1,7 beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,07.

Darüber hinaus sind keine weiteren Gegebenheiten zu beachten, welche Einfluss auf den Bodenwert haben.



		GFZ des Wertermittlungsobjekts																							
GFZ des Vergleichsobjekts		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4			
	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,86	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44			
	0,5	0,92	1,00	1,09	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,79	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,19	2,24			
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,06	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06			
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92			
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,36	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,78			
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69			
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,96	1,00	1,06	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61			
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53			
	1,2	0,60	0,66	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,36	1,39	1,43	1,46			
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41			
	1,4	0,55	0,61	0,65	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,36			
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30			
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26			
	1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,87	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22			
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18			
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14			
	2,0	0,45	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11			
	2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08			
	2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05			
	2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03			
	2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00			

Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche bauliche Nutzbarkeit, Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg

### 7.3.4 Bodenwert

Der dem Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

Der Bodenwert wird erschließungsbeitragsfrei (ebf) wie folgt bewertet:

Ausgangsbodenwert =	1.550 €/m <sup>2</sup>
Anpassung GFZ x 1,07 =	1.658,50 €/m <sup>2</sup>
Gesamtbodenwert 715 m <sup>2</sup> x 1.658,50 €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche =	1.185.827,50 €
Gesamtbodenwert, rund	1.186.000 €
Miteigentumsanteil (ME) = (129/1.000) x 1.186.000 €	152.994 €
<b>Bodenwert Miteigentum, rund</b>	<b>150.000 €</b>

## 7.4 Ertragswertermittlung

### 7.4.1 Erträge und Kosten

#### Jahresrohertrag:

Der Jahresrohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich durch marktüblich erzielbare Erträge. Nebenkosten werden bei der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt, da sie vom Mieter getragen werden und für den Eigentümer quasi ein „durchlaufender Posten“ sind. Insofern sind Nettokaltmieten die Basis für den Jahresrohertrag.

**Ansatz:**

Die bewertete Einheit befindet sich in der Hildastraße im Stadtteil Wiehre, einer guten innerstädtischen Lage mit wohn- und gewerblich geprägtem Umfeld, jedoch außerhalb der absoluten 1A-Lauflagen der Freiburger Innenstadt. Die verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung ist gut. Die Passantenfrequenz ist lagebedingt moderat bis gut und eher nachbarschaftlich geprägt. Die Fläche umfasst rund 106 m<sup>2</sup> und weist eine kleinteilige, funktionale Grundrissstruktur mit mehreren annähernd gleichwertigen Räumen auf. Das Ausstattungsniveau ist als einfach bis durchschnittlich zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand ist insgesamt mittel bis befriedigend. Die Bauteile sind funktionsfähig, zeigen jedoch altersbedingte Abnutzung sowie partiell Modernisierungsbedarf. Einen Mietspiegel wie im Wohnsegment gibt es für Gewerbe in Freiburg nicht. Es existiert jedoch ein regionaler Gewerbemietspiegel Südlicher Oberrhein (2022) der IHK/Handwerkskammer, der als Orientierung dient. Vor diesem Hintergrund (Gewerbemietspiegel Region Südlicher Oberrhein, ergänzt um Marktdaten des Datenlieferanten on-geo GmbH) und unter Berücksichtigung des einfachen bis durchschnittlichen Ausstattungsniveaus, des mittleren Unterhaltungszustands sowie der nachbarschaftlich geprägten Frequenz in der Hildastraße wird die marktkonforme Miete für die vorliegende Einheit im Bereich von 16 €/m<sup>2</sup> (Nettokalt) eingeordnet.

Der aktuelle veröffentlichte Gewerbemietspiegel für die Region Südlicher Oberrhein, auf den sich die IHK und Handwerkskammer Freiburg beziehen, stammt aus der umfassenden Online-Erhebung und Auswertung des Jahres 2021/2022 und wurde im Jahr 2022 publiziert. Eine Ausgabe mit explizit neueren Daten aus dem Jahr 2025 gibt es bislang nicht. Für die aktuelle Markteinschätzung werden die fortgeschriebenen Werte aus dem Mietspiegel 2022, ergänzt um aktuelle Marktindikatoren aus laufenden Angeboten und regionalen Entwicklungen, verwendet.

**Bewirtschaftungskosten:**

Als Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 Abs. 1 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie bestehen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis sowie evtl. nicht auf Mieter umlegbare Betriebskosten. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß II. BV (aktualisiert) angesetzt. Die Bewirtschaftungskosten für die Außenanlagen sind in diesen Ansätzen integriert. Diese stellen sich wie folgt dar:

**Verwaltungskosten:**

Umfassen nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV „insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.“

**Instandhaltungskosten:**

Beinhalten gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV „die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.“

**Mietausfallwagnis:**

Das Mietausfallwagnis umfasst nach § 32 Abs. 4 ImmoWertV „1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.“

#### **7.4.2 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die Anzahl von Jahren, in denen ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Die GND hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie z.B. der Bauweise, der Bauart, der Konzeption und der Nutzung des Objekts.

Die Modellansätze der Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für die Gesamtnutzungsdauer stehen als Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer beruht somit nicht auf empirischen Daten, sondern ist eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer für Zwecke der Wertermittlung dient. Die im Gutachten angesetzte Restnutzungsdauer (RND) folgt einem modelltheoretischen Ansatz. Sie spiegelt nicht die statische Haltbarkeit, sondern die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bestands wider. Aufgrund der heutigen Anforderungen an Energieeffizienz, Haustechnik, Brandschutz, Barrierefreiheit und Flächenzuschnitt ist regelmäßig vor Erreichen der physischen Lebensdauer mit umfassenden Investitionen zu rechnen.



Die RND wird gemäß ImmoWertA als gebäudebezogene Größe abgeleitet. Das Bewertungsobjekt ist ein massives Wohn-/Geschäftshaus (Baujahr 1928). Tragwerk und Gebäudehülle sind bei laufender Instandhaltung weiterhin wirtschaftlich nutzbar. Absehbare planungs- oder baurechtliche Gründe für eine Nutzungsaufgabe bestehen nicht. Die einfache bis mittlere Ausstattung bzw. der funktional untergeordnete hintere Teil (Lager/Teeküche/WC) beeinflussen die Ertragshöhe und die Bewirtschaftungskosten, nicht jedoch die Lebensdauer des Gebäudes.

Unter Berücksichtigung des Alters, des Modernisierungsstandes und der lokal üblichen Nutzungsdauer vergleichbarer Objekte wird die **Restnutzungsdauer mit 30 Jahren** angesetzt.

### 7.4.3 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens [...] auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“

Es handelt sich hierbei um einen modelltheoretischen Kapitalisierungszinssatz.

Der Gutachterausschuss Freiburg hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. Für die Bewertung der Gewerbeeinheit (Laden/Galerie) in Teileigentum ist die Angabe „Teileigentum Ladengeschäfte in der Stadt ohne Tuniberg Gemarkungen und Hochdorf (TEL SoTH)“ des Gutachterausschusses maßgeblich. Der GAA weist für TEL SoTH einen Mittelwert von 4,7 % aus und betont den Orientierungscharakter wegen kleiner Stichprobe.

Objektbezogene Einordnung:

- Nutzungsart und Lage: Kleine Ladenfläche in guter innerstädtischer Wohnlage (Wiehre, City-Nebenlage). Eher mittlere bis gute Lage mit stabiler, aber nicht top-frequenzierter Nachfrage.
- Flächengröße: Kleine bis mittlere Flächen sind marktüblich etwas risikobehafteter (Mieterwechsel, Nutzungsspielräume), was tendenziell einen leicht höheren Zinssatz als den Mittelwert plausibel macht.
- Ausstattung/Zustand: Einfacher bis mittlerer Ausbau (WC, ältere Elektro- und Oberflächen, Modernisierungsrückstand). Das erhöht das Liegenschaftsrisiko moderat. Ein Zinsaufschlag gegenüber dem Mittel ist gerechtfertigt.
- Vermietungs-/Bewirtschaftungsrisiko: Kleinteilige/r Einzelhandel/Nutzung – durchschnittliches bis leicht erhöhtes Mietausfall-/Nachvermietungsrisiko.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Ausgehend vom Mittel 4,7 % (bei einer Bandbreite von 3,4 %–6,0 %) werden Lage (gut, aber nicht 1A) neutral bis leicht positiv und Flächengröße, Mietrisiko und Zustand (leicht negativ) gegeneinander abgewogen. Unterm Strich ist ein Aufschlag auf den Mittelwert sachgerecht.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt, der Lage und den spezifischen Besonderheiten des Objekts wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,0 % angesetzt.

**Rentenbarwertfaktor:** Der Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV) ist eine Funktion von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer und dient dazu, jährlich gleichbleibende Erträge zu kapitalisieren.

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



#### 7.4.4 Ertragswertberechnung

	Nutzfläche	Ansatz	Rohertrag/Monat	Betrag
Gewerbeeinheit Hildastraße 17, 79102 Freiburg	105,87 m <sup>2</sup>	16,00 €/m <sup>2</sup>	1.694 €	
Monatlicher Rohertrag			1.694 €	
Jahresrohertrag				20.327,04 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a. (Anlage 3, ImmoWertV)				
Instandhaltungskosten		14,00 €/m <sup>2</sup>		1.482 €
Mietausfallwagnis		4,0 %		813 €
Verwaltungskosten		3,0 %		610 €
Summe Bewirtschaftungskosten				- 2.905 €
entspricht ca.		14,3 %		
Jahresreinertrag				17.421,97 €
Bodenwert		152.994 €		
Liegenschaftszinssatz		5,00 %		
abzügl. Bodenwertverzinsungsbetrag				- 7.650 €
Gebäudereinertrag				9.772,27 €
Restnutzungsdauer		30 Jahre		
Liegenschaftszinssatz		5,00 %		
Barwertfaktor		15,37		
Gebäudeertragswert				150.200 €
zuzüglich Bodenwert				152.994 €
Vorläufiger Verfahrenswert				303.194,00 €
Summe boG				0 €
Verfahrenswert (Ertragswert)				303.194 €
<b>Verfahrenswert (Ertragswert) gerundet</b>				<b>300.000 €</b>
<b>Plausibilitätskontrolle</b>				
<b>jeweils bezogen auf den vorläufigen Ertragswert</b>				
Rohertragsvervielfältiger		14,9		
Bruttoanfangsrendite		6,7 %		
Ertragswert/m <sup>2</sup> Nutzfläche		2.864 €/m <sup>2</sup>		

## 8 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und der vorliegenden Unterlagen und Informationen, der regionalen Lage und der Lage auf dem Immobilienmarkt wird der Verkehrswert der Gewerbeeinheit (Teileigentum), Hildastraße 17, 79102 Freiburg, zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag, dem 07. Juli 2025 bewertet mit gerundet

**300.000 €**

**(in Worten: dreihunderttausend Euro)**

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Das Grundstück wurde von mir am 07. Juli 2025 persönlich besichtigt.

Freiburg, den 13.10.2025

\_\_\_\_\_  
Alexander Weber (M. Sc.)

Von der DIAZert zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIN EN ISO/IEC 17024)  
TEGOVA - Recognised European Valuer



## Anlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftskarte

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

## Anlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurstücksnachweis

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