

Kein Original
Gutachten!

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

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



Helmut Scherr
Dipl.-Bauingenieur (FH)

Ermittlung des Verkehrswertes

3-Zimmer- Eigentumswohnung Nr. 14 im Erdgeschoss eines
Mehrfamilienwohnhauses und mit Tiefgaragenstellplatz, Baujahr 1997



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



Grundstück: Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg, Flst. Nr. 30612/8

Verkehrswert 3- Zimmer- Eigentumswohnung Nr. 14 mit Tiefgaragenstellplatz
zum Wertermittlungstichtag 24.10.2025: 343.000,-- €

Auftraggeber: Amtsgericht Freiburg
Aktenzeichen: 792 K 67/25,
Beweis- Beschluss vom 09.09.2025
Holzmarkt 2, 79098 Freiburg

Aufgestellt: Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

Abgeschlossen: 08.12.2025

Fertigung: elektronische Fassung

Gutachten nach Baugesetzbuch § 194

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

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

Internet:
www.svscherr.de
e-mail:
info@svscherr.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	OBJEKTART - KURZBESCHREIBUNG	4
1.2	AUFTRAGGEBER.....	4
1.3	AUFTRAGSINHALT (ART DES WERTES UND BEWERTUNGSSTICHTAG).....	5
1.4	VERWENDUNGSZWECK, BZW. BEWEISBESCHLUSS.....	5
1.5	GRUNDBUCHDATEN: BESTAND, ABT. I UND II	5
1.6	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN.....	6
1.7	DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG.....	6
1.8	VORBEWERTUNGEN	6
2	Lagebeschreibung	7
2.1	ORTSANGABEN	7
2.2	ANGABEN ZUR WOHLNLAG, VERKEHRSLAGE	7
3	Grundstücksbeschreibung	10
3.1	ZUSCHNITT, NIVELLEMENT, LAGE.....	10
3.2	BODENBESCHAFFENHEIT	10
3.3	OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	10
3.4	ENTWICKLUNGSSTUFE DES BAULANDES	10
3.5	ERFORDERLICHER ABBRUCH-/ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN.....	10
3.6	ERSCHLIEßUNG UND PARKPLATZSITUATION.....	10
4	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.1	PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION	11
4.2	DENKMALSCHUTZ.....	12
4.3	BAULASTENVERZEICHNIS.....	12
4.4	HINWEISE ZU ALTLASTEN.....	12
5	Verwaltung des Wohnungseigentums.....	12
5.1	HAUSVERWALTUNG	12
5.2	TEILUNGSERKLÄRUNG	12
6	Gebäudebeschreibung	13
6.1	BAUJAHR	13
6.2	BAUKONZEPTION.....	13
6.3	BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN.....	14
6.4	GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER.....	16
6.5	BAUBESCHREIBUNG	17
6.6	AUßENANLAGEN.....	18
7	Energetische Bauqualität.....	18
8	Flächen- und Massenangaben	21
8.1	ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN	21
8.2	VERWENDETE UNTERLAGEN ODER ÖRTLICHES AUFMAß	21
9	Bodenwertermittlung.....	21
9.1	BODENRICHTWERTE	21
9.2	BEURTEILUNG DER BODENRICHTWERTE	21
9.3	ERMITTLUNG DES BODENWERTANTEILS ETW NR. 14.....	24
10	Ertragswertverfahren	25
10.1	DARSTELLUNG DES MIETBEGRIFFES.....	25
10.2	JAHRESROHERTRAG (§ 18 IMMOWERTV)	25
10.3	MARKTÜBLICH ERZIELBARE MIETERTRÄGE	25
10.4	TATSÄCHLICHE MIETERTRÄGE, ANGABEN ZU MIETVERTRAGLICHEN BINDUNGEN	30
10.5	DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES.....	30
10.6	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§ 19 IMMOWERTV)	32
10.7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG, WOHNUNGSEIGENTUM NR. 14	33

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Inhaltsverzeichnis

11	Vergleichswertverfahren	34
11.1	DATEN GUTACHTERAUSSCHUSS STADT FREIBURG AKTUELL	34
11.2	DATEN KAUFPREISANGEBOTE FA. ON-GEO GMBH	38
11.3	VERGLEICHSWERTVERFAHREN – EIGENTUMSWOHNUNG NR. 14	41
12	Verkehrswert	41
12.1	BEURTEILUNG ZUM VERKEHRSWERT	41
12.2	BERÜCKSICHTIGUNG DER LAGE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	42
12.3	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	42
12.4	ANGABE DES VERKEHRSWERTES	42
13	Datum, Stempel, Unterschrift	43
14	Besondere Bemerkungen	44
14.1	URHEBERRECHT	44
14.2	HAFTUNG UND AUSSCHLÜSSE	44
14.3	UNTERLAGEN/ SONSTIGES	44
14.4	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	44
14.5	BODENBESCHAFFENHEIT UND BAUGRUND	44
14.6	BAULICHE ANLAGEN	44
14.7	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	44
14.8	BAUSUBSTANZ	45
14.9	STANDSICHERHEIT UND STATISTIK	45
14.10	BAUPHYSIK	45
14.11	INNENAUSBAU	45
14.12	TECHNISCHER AUSBAU (HEIZUNG, LÜFTUNG, SANITÄR, ELEKTRIK...)	45
14.13	BAUSCHÄDEN UND BAUMÄNGEL	45
14.14	RECHTLICHE ASPEKTE	45
15	Stadtplanauszug	46
16	Lageplan	47
17	Baupläne	49
18	Flächenaufstellung	55
19	Fotodokumentation	56

Der Umfang des Gutachtens beträgt 60 Seiten, einschl. Anlagen mit Fotodokumentation.

Eine Vervielfältigung ohne Genehmigung des Verfassers ist nicht gestattet.

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Grundbuchdaten: Bestand, Abt. I und II

Wirtschaftsart und Lage: Miteigentum verbunden mit Sondereigentum
371/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Nr. 14
bezeichneten Wohneinheit (Whg. im EG links + Abstellraum im UG +
Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage). Es bestehen Sondernutzungsrechte
an der Terrassen- und Gartenfläche.

Abteilung II: Es wird unterstellt, dass keine wertrelevanten Belastungen vorhanden
sind, auftragsgemäß erfolgte keine weitere Überprüfung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Es wurden folgende Informationen eingeholt:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stadt Freiburg
- Auskunft über Bodenrichtwerte, online-Portal Boris-BW
- Auskunft Hausverwaltung xxxxxxxxxxxx

Es liegen folgende Objektunterlagen vor:

- Aufteilungspläne
- Wohnflächenaufstellung
- Grundbuchdaten
- Stadt- und Lageplan
- Mietdaten Fa. on-geo GmbH
- Vergleichspreise Fa. on-geo GmbH

1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 24.10.2025 durchgeführt.

Teilnehmer:

- Sachverständiger Dipl. Ing. H. Scherr

1.8 Vorbewertungen

Eine Vorbewertung ist mir nicht bekannt.

2 Lagebeschreibung

2.1 Ortsangaben

Bundesland Baden-Württemberg, rd. 11.246.000 Einwohner, Regierungsbezirk Freiburg,
rd. 2.325.000 Einwohner, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald rd. 272.500 Einwohner.

Freiburg im Breisgau ist mit rund 237.000 Einwohnern nach Stuttgart, Mannheim und Karlsruhe die
viertgrößte Stadt in Baden-Württemberg und südlichste Großstadt Deutschlands.

Die Universitätsstadt Freiburg liegt mitten im Dreiländereck (Deutschland, Frankreich, Schweiz).
Freiburg ist nicht nur Zentrum der Wissenschaft und Forschung, sondern auch der Wirtschaft, die
aufgrund der optimalen Lage von hier aus europaweit kommuniziert.

Rund um das gotische Münster liegt die reizvolle Altstadt mit ihrer großzügigen Fußgängerzone
und dem berühmten Freiburger Bächle. Theater und Konzerte, Ausstellungen und Galerien, sowie
die reizvolle Umgebung machen die abwechslungsreiche Palette Freiburgs komplett.

Durch die Nähe zum Hochschwarzwald und die klimatisch günstigen Verhältnisse ist Freiburg und
seine Umgebung ein bevorzugter Wohnstandort mit hohem Freizeitwert.

Alle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie alle Schularten sind in Freiburg in
gutem Umfang vorhanden.

Gute Erschließung der Stadt durch den öffentlichen Nahverkehr, über den Autobahnzubringer
Freiburg Mitte ist die Bundesautobahn A 5 erreichbar.

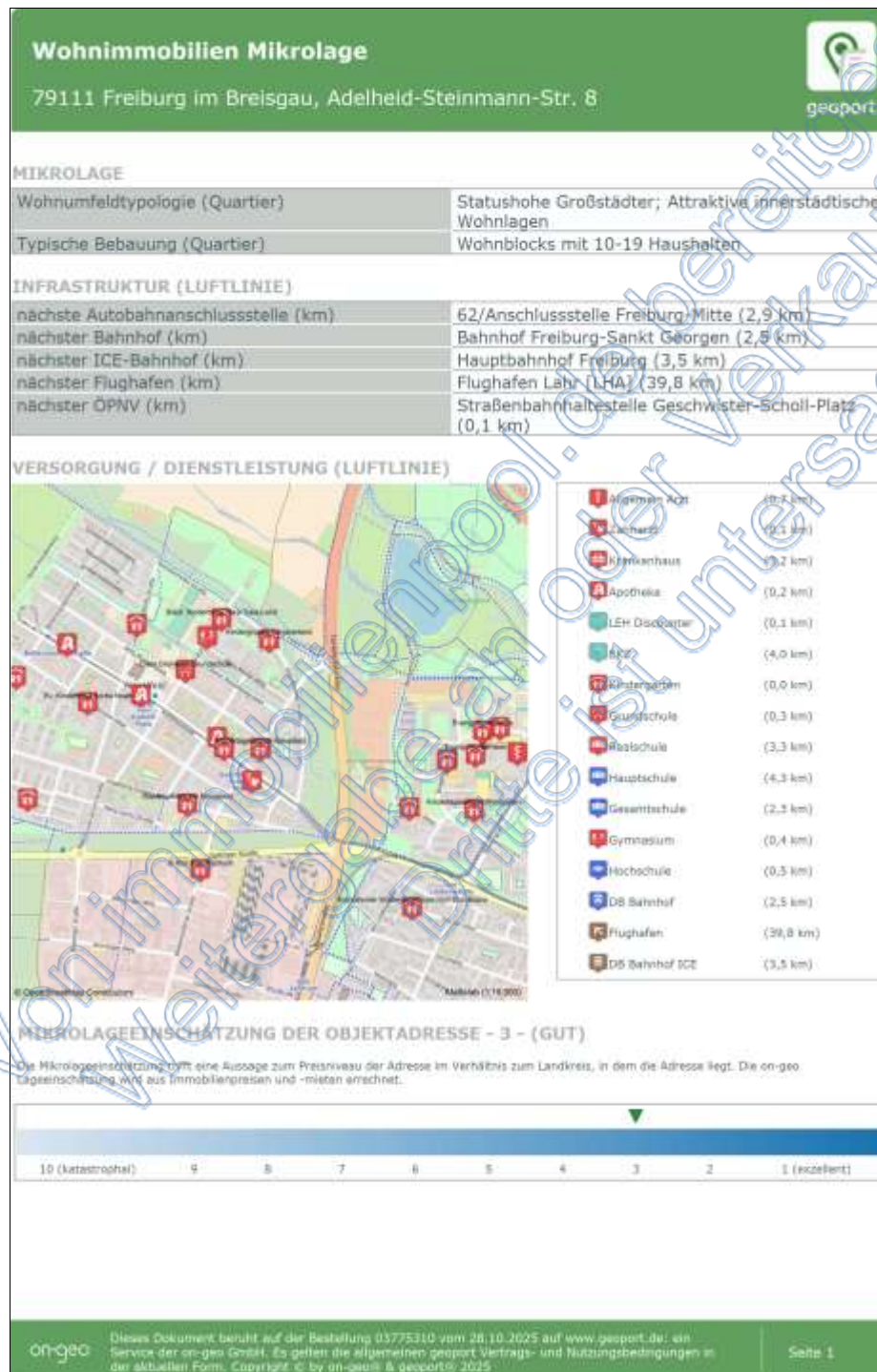
2.2 Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage

Das Grundstück liegt östlichen Teil des Stadtteils Rieselfeld an der Hauptzufahrtsachse in den
Stadtteil von der Tel-Aviv-Yafo-Allee her. Zeilenbebauung mit Geschosswohnungsbau entlang der
Adelheid-Steinmann-Straße sowie auch der den Block östlich begrenzenden Jean-Monnet-Straße,
zugeordnete Gartenbereiche der Häuser sowie im Zentrum zwischen den Häusern einem
öffentlichen Kinderspielplatz (Drachenspielplatz) und der KiTa Rieselfeld mit zugehörigem
Außengelände. Das Umfeld ist von Geschosswohnungsbau geprägt, in der Nähe ist eine SB-
Discount-Lebensmittelmarkt mit Parkplatz.

Die Wohnung wird gut belichtet und besonnt. Die Wohnlagequalität ist als durchschnittlich ein-
zustufen, es sind gewisse Lärmimmissionen des Straßenverkehrs durch den fließenden Verkehr
auf der Tel-Aviv-Yafo-Allee an der Ostgrenze des Stadtteils sowie durch den in den Stadtteil
einfahrenden Bewohnerverkehr vorhanden, eine Abschirmung bietet den Wohnhäuser an der
Adelheid-Steinmann-Straße die Bebauung am „Bogen“ (Jean-Monnet-Straße).

Einstufung der Mikrolage nach Stufe 3 als gut, Einstufung der Makrolage nach Stufe 1 als sehr gut,
siehe nachfolgende Tabellen.

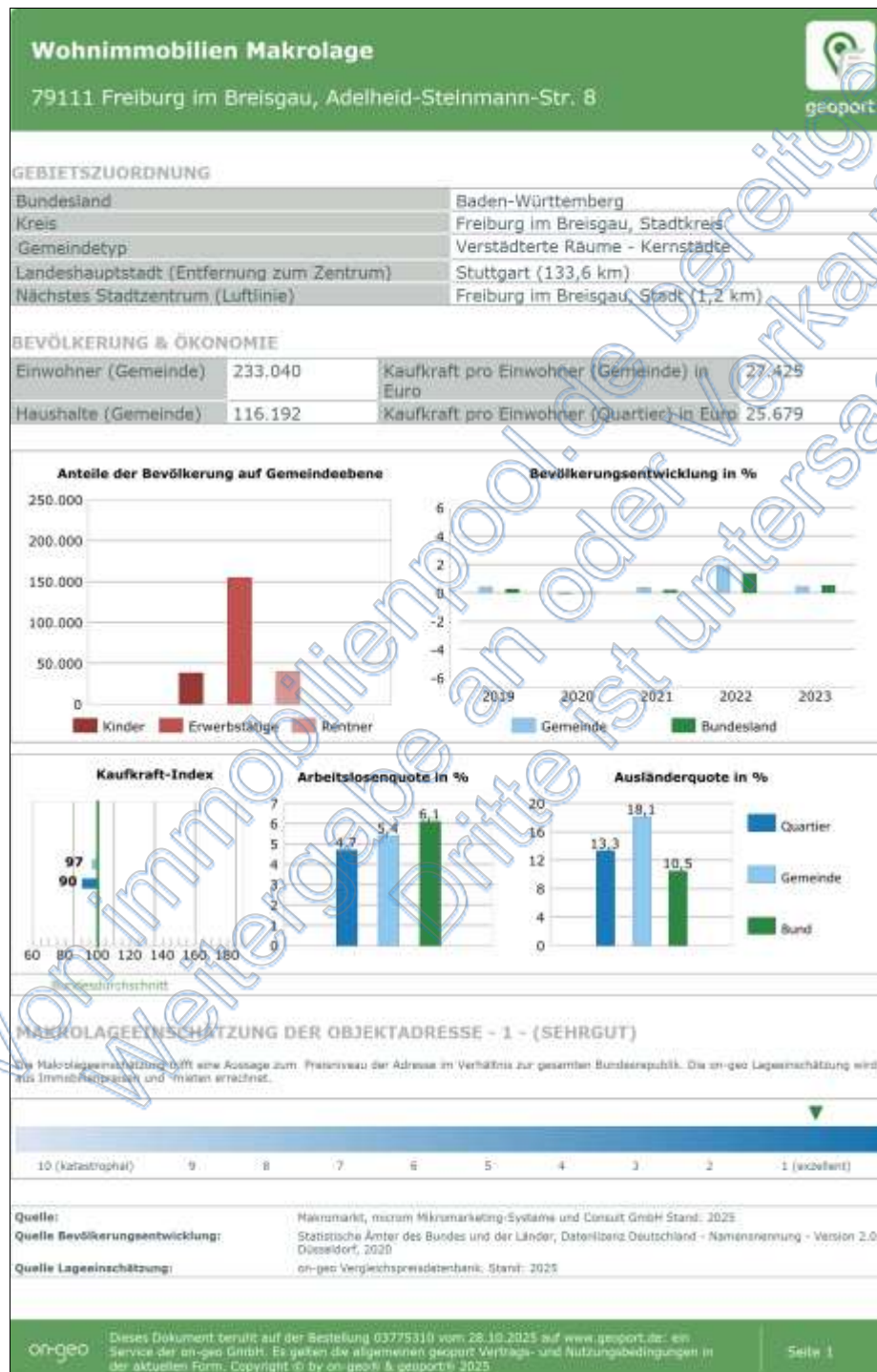
Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage



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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage



Quelle: Fa. on-geo GmbH

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage

Das Grundstück hat einen regelmäßigen rechteckigen Grundstückszuschnitt.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Es wird unterstellt, dass der Baugrund für die zulässige Ausnutzung des Grundstücks ausreichend tragfähig ist, besondere Gründungsmaßnahmen waren für die Bauwerke nicht erforderlich.

3.3 Oberflächenbeschaffenheit

Das Grundstück ist eben und horizontal.

3.4 Entwicklungsstufe des Baulandes

Gebäude- und Freifläche.

3.5 Erforderlicher Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten

Erforderlicher Abbruch: Keine Erfordernisse.

Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

3.6 Erschließung und Parkplatzsituation

Erschließung:

Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Elektro-, Gas- und Wasseranschluss.

Das Grundstück wird durch das Kanalsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Annahme: Es sind keine Erschließungs- und Anliegerbeiträge fällig.

Parkplatzsituation:

Es stehen Tiefgaragenstellplätze sowie in begrenztem Umfang öffentliche Stellplätze im Freien an der Adelheid-Steinmann-Straße in Parkbuchten zur Verfügung.

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

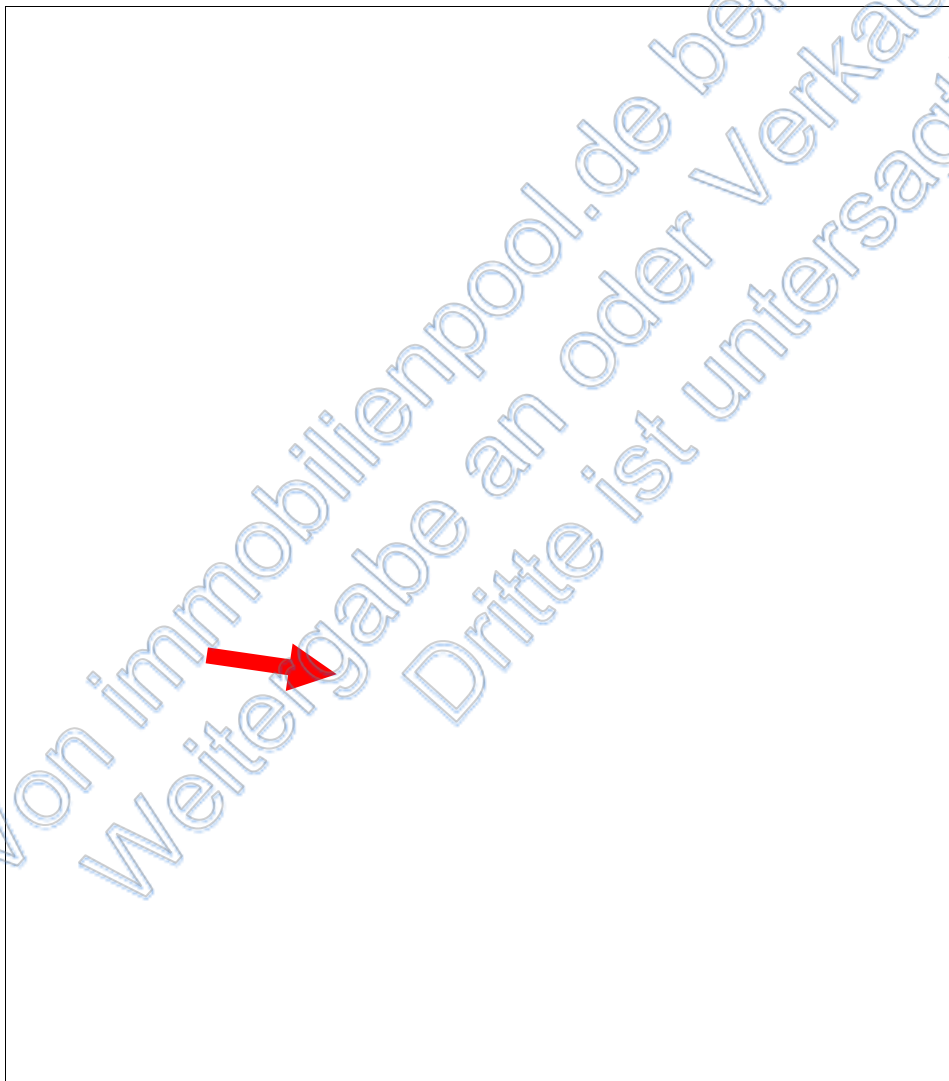
Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplans "Östliches Rieselfeld I", rechtskräftig seit dem 04.08.1995, mit folgenden Vorgaben:

allgemeines Wohngebiet, 4 Vollgeschosse + Attika, geschlossenen Bauweise,
Dachformen: Satteldach, Flachdach, Pultdach bis 10° Neigung



Auszug Bebauungsplan "Östliches Rieselfeld I", rechtskräftig seit dem 04.08.1995

Die Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird unterstellt.

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Belange des Denkmalschutzes sind bei dem Bewertungsobjekt nicht relevant.

Im Baulastenkataster der Stadt Freiburg ist für das Flurstück Nr.30612/8 keine Baulast eingetragen.

Hinweise zu Altlasten auf dem Grundstück liegen dem Sachverständigen nach der Ortsbesichtigung nicht vor. Es wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Altlasten, Bodenveränderungen oder Bodendenkmale vorhanden sind, das Grundstück wird wohnwirtschaftlich genutzt.

Es bestehen keine allgemeinen Besonderheiten bzgl. der Teilungserklärung.

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

6 Gebäudebeschreibung

6.1 Baujahr

Eigentumswohnung Nr. 14 im Erdgeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses, Baujahr 1997, mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 (Schlussabnahme 26.03.1997).

6.2 Baukonzeption

Bewertung nach Außenbesichtigung, Zutritt wurde nicht gewährt.

Gegenstand der Bewertung ist die 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 14 im Erdgeschoss des Mehrfamilienwohnhauses Adelheid-Steinmann-Str. 8 mit Gartenanteil und Tiefgarage Nr. 14, Baujahr 1999.

Objekt mit 17 Wohneinheiten, der Gebäuderiegel hat im angebauten Mehrfamilienwohnhaus Adelheid-Steinmann-Str. 10 weitere 13 Wohneinheiten, es werden über die gemeinsame Tiefgarageneinfahrt insgesamt 30 Tiefgaragenstellplätze erschlossen, Grundstück mit 1.406 m² Grundstücksfläche.

Unterkellerte Wohnanlage mit vier Vollgeschossen und Attikageschoss sowie Flachdach, Zufahrt zur Tiefgarage zwischen den beiden Bauteilen.

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 14 im Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von rd. 72,93 m², laut Bauunterlagen, und verfügt über Diele, ca. 8,81 m² Wfl., Wohn-/ Esszimmer, ca. 23,83 m² Wfl., Kochküche, ca. 6,50 m² Wfl., Badezimmer, ca. 4,80 m² Wfl., WC, ca. 1,66 m² Wfl., Kinderzimmer, ca. 11,95 m² Wfl., und Schlafzimmer, ca. 12,38 m² Wfl., und eine Terrasse, angerechnet ca. 3,00 m² Wfl., Ausrichtung nach Südosten.

Die Wohnung verfügt über einen Wohn-/ Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten, eine offene Eingangsdiele, zwei nach Nordwesten orientierte Zimmer, eine nach Südosten ausgerichtete Kochküche und ein innenliegendes Badezimmer sowie ein innenliegendes separates WC. Der Hauptwohnbereich ist von der befahrenen Straße abgeschirmt, offener, nach Südosten orientierter Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Hausgarten und einem kleinen Vorgarten.

Wohnung mit gutem und zeitgemäßen Wohnwert in mittlerer Wohnlage. Großzügiger Wohnbereich, der von der Straße abgeschirmt ist, Terrasse mit Blick in die Grünzone mit angrenzendem Spielplatzgelände und Kindertagesstätte in der weiteren Nachbarschaft.

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

6.3 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden

Gemeinschaftseigentum und Pkw- Stellplätze

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem mittleren, insgesamt durchschnittlichen und dem Alter entsprechenden Gesamtzustand, Bauunterhaltung wird augenscheinlich regelmäßig durchgeführt.

Das Objekt ist in Bezug auf Fassade und Bedachung und Gemeinschaftsräume sowie Außenanlagen in einem insgesamt altersentsprechenden Bauzustand.

Fassadenaufbau als Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem, der Putz ist sichtbar in die Jahre gekommen (Alterungserscheinungen).

Nach Angaben der Hausverwaltung sind keine Sanierungsmaßnahmen in Bezug auf die Fassade zur Zeit geplant.

Eigentumswohnung Nr. 14

Der Bauunterhaltungszustand der Eigentumswohnung kann nach Außenbesichtigung nicht eingeschätzt werden, es wird ein durchschnittlicher Gesamtzustand im Rahmen der Bewertung unterstellt. Die Fenster sind in einem insgesamt baujahresentsprechenden Gesamtzustand.

Bauzustand, Baumängel, Bauschäden

Erläuterung:

Bei Bauschäden und Bauunterhaltungsrückstau, Modernisierungsrückstau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnräume sind die Kosten der Mängelbeseitigung nur ein Indiz für eine Wertminderung, die Höhe der Wertminderung orientiert sich am Nachfrageindex auf dem Immobilienmarkt, d.h. der Immobilienmarktlage.

Bei einem bestimmten Alter von baulichen Anlagen sind Bauschäden baujahressprechend üblich und keine besonderen Merkmale, während bei neueren baulichen Anlagen sich Bauschäden in der Regel direkt wertmindernd auswirken, insbesondere wenn keine Versicherungs- oder Gewährleistungsansprüche in Anspruch genommen werden können. Bei einem Immobilienmarkt der durch eine starke Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist, können die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unberücksichtigt bleiben, da auch Objekte mit Mängeln in einem Verkäufermarkt auf Kaufinteressenten treffen. Bei einem Immobilienmarkt, der durch eine geringe Nachfrage bei vorhandenem Angebot geprägt ist, sind die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unbedingt zu beachten, da Objekte mit Mängeln in einem Käufermarkt auf Kaufinteressenten treffen, die Instandsetzungskosten berücksichtigen, insbesondere um eine Vermietung/Nutzung in einem kritischen Marktumfeld zu realisieren. Die Immobilienmarktlage ist also, neben dem Objekttyp, das entscheidende Kriterium für die Bemessung von Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung. Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlagen; sie setzt eine normale Nutzung und normale Instandhaltung voraus. Baumängel und Bauschäden werden nach ImmoWertV wertmindernd berücksichtigt. Bauliche Anlagen können aber wegen besonderer Umstände erheblich von dem normalen Zustand abweichen, den vergleichbare Anlagen gleichen Alters aufweisen, weil bei ihnen Baumängel und Bauschäden vorliegen.

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

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

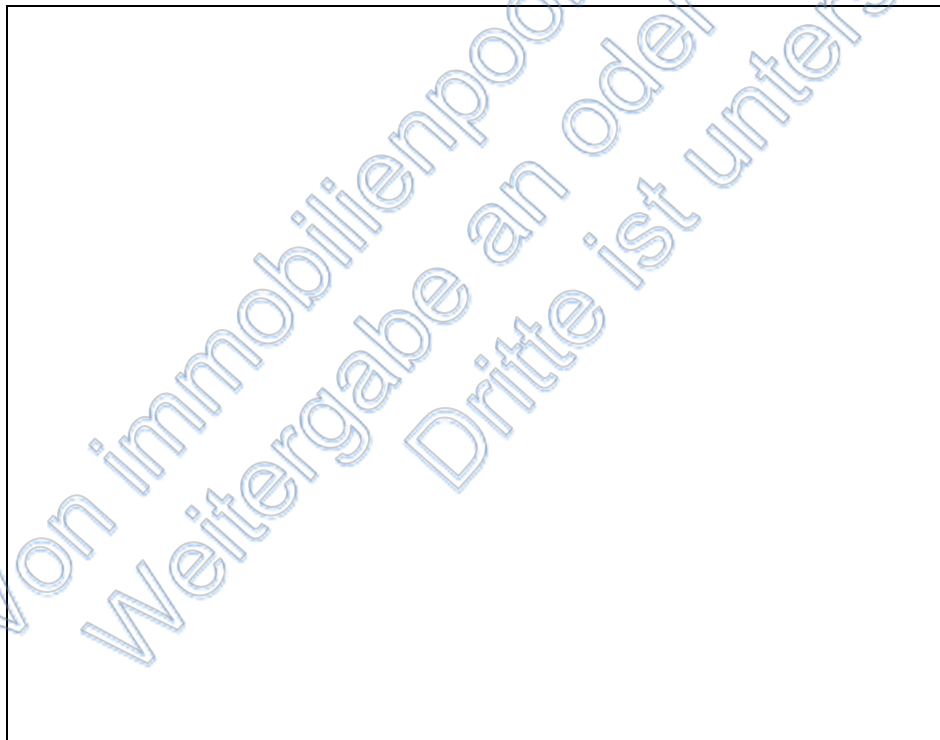
Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

6.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

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



Sachwertrichtlinie, Anlage 3: Mehrfamilienwohnhäuser 70 Jahre, +/- 10 Jahre

Gesamt- und Restnutzungsdauer Wohnhaus nach NHK 2010:

Gesamtnutzungsdauer MFH = 80 Jahre, Restnutzungsdauer = 54 Jahre

6.5 Baubeschreibung

Hinweis:

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale und sind teilweise der Baubeschreibung der Feuerversicherung entnommen. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Gemeinschaftseigentum

Fundamente:	Stahlbetonbodenplatte, Tragkonstruktion: Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk: Kalksandstein 240 mm stark, 120 mm mineralische Dämmplatte außen
Decken:	Stahlbetonmassivplatten
Fassade:	Putzfassade mit Wärmeverbundsystem (WDVS)
tragende Wände:	vermutlich Beton, ca. 20 cm
Innenwände:	Kalksandstein, d = 24 cm
Bodenbelag:	Kunststeinplatten im Treppenhausbereich
Treppen:	Stahlbetonmassivkonstruktion mit Kunststeinblockstufen
Klingelanlage/ Briefkastenanlage:	Klingelanlage mit Gegensprechanlage und Briefkastenanlage im Seitenteil der Hauseingangstüre
Dach:	Flachdach
Heizung:	Fernwärme

Sondereigentum Eigentumswohnung Nr. 14

Türen:	nicht bekannt
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wände/Decken:	nicht bekannt
Sanitärinstallation:	nicht bekannt

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Baubeschreibung

Sondereigentum Eigentumswohnung Nr. 14

Fenster: Annahme - Zweischeibenisolierverglasung

Elektroinstallation: Annahme - durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung

Tiefgarage und Pkw- Stellplätze im Freien

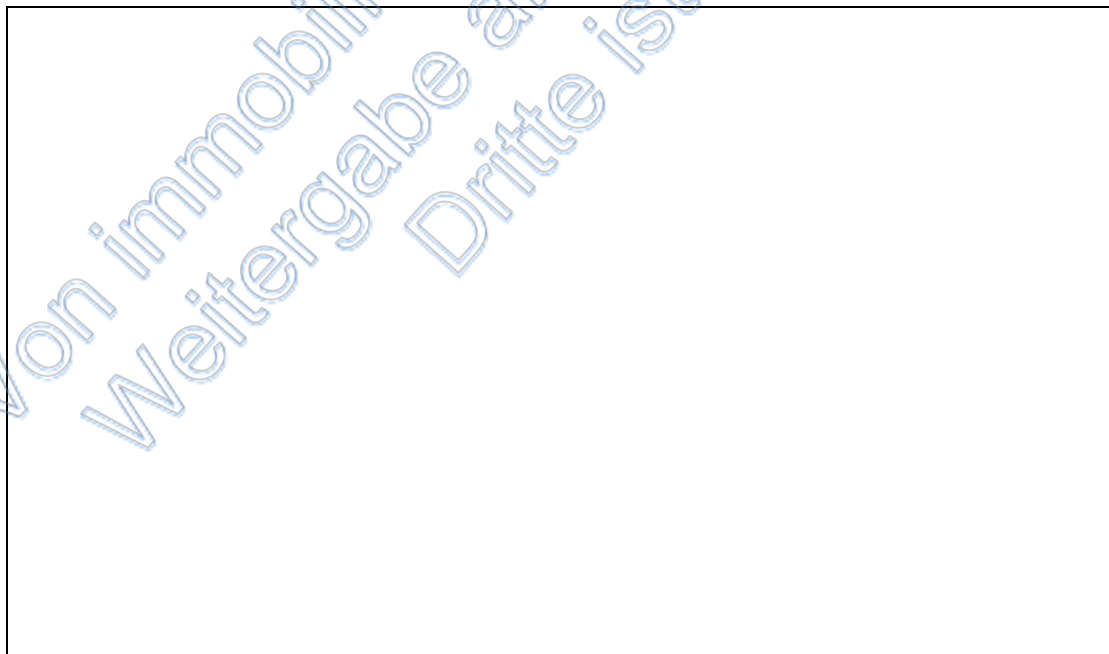
Ein und Ausfahrt über Rampe, Rolltor mit Gitter, Stahlbetonkonstruktion.

6.6 Außenanlagen

Straßenseitig durch Hecken eingefriedeter, den Erdgeschosswohnungen zugeordneter Vorgartenbereich, hinter dem Haus entsprechender, den Erdgeschosswohnungen zugeordneter Hausgartenbereich, jeweils ziergärtnerische Anlage mit Rasen, Büschen ec.

7 Energetische Bauqualität

Ein Energieausweis nach EnEV (Bedarfsausweis) vom 05.11.2018 ist vorhanden, Aussteller ist die Fa. Brunata, Leinfelden-Echterdingen, der Endenergiebedarf beträgt 75 kWh/(m² x a).



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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Energetische Bauqualität



Der Wärmedämmstandard des Gebäudes ist entsprechend der Bauzeit als baujahresentsprechend sehr gut einzustufen.

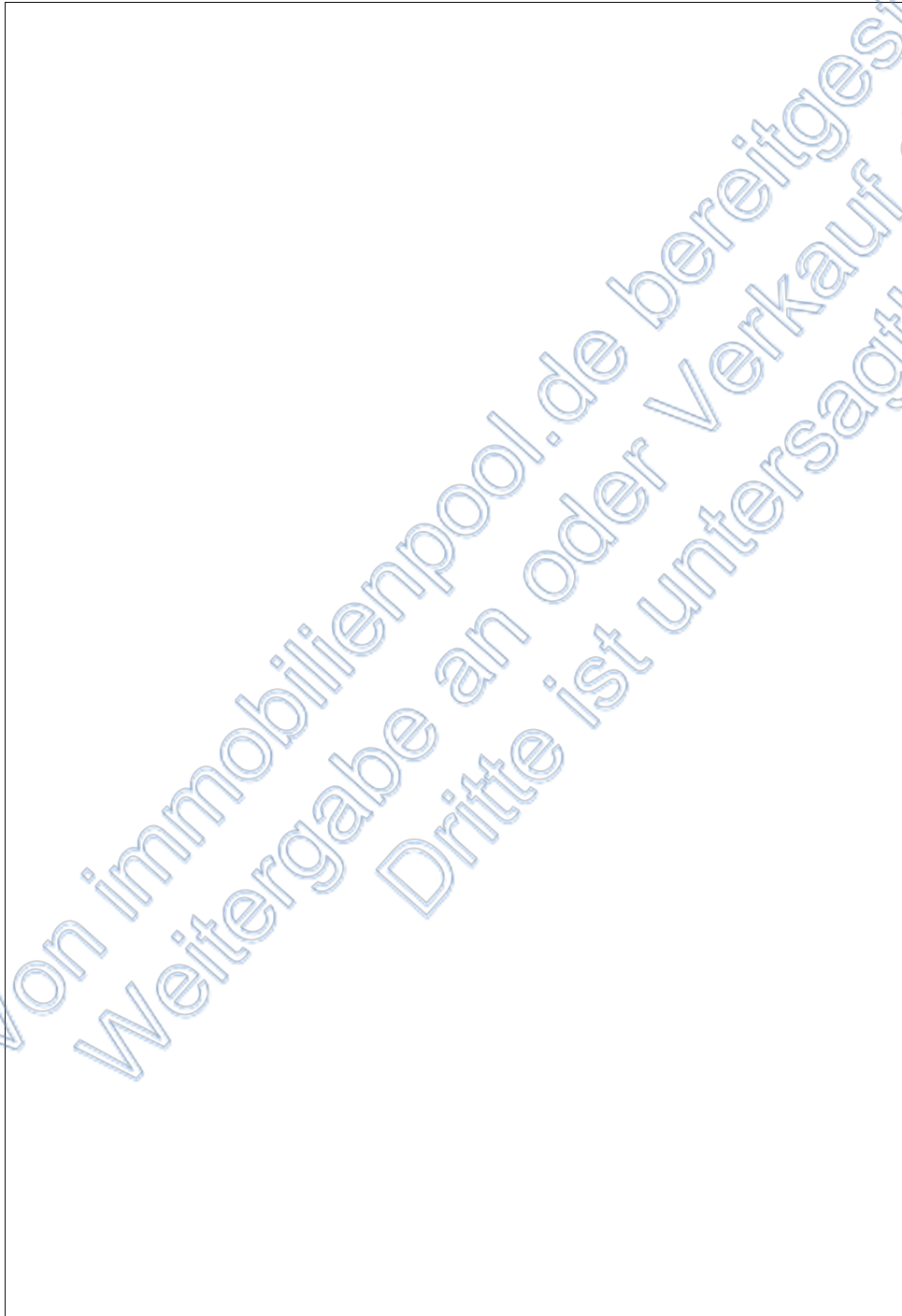
Der Primärenergiebedarf von Wohngebäuden liegt bei ca. 170 kWh pro Jahr in Deutschland im statistischen Mittelwert.

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

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Energetische Bauqualität



Einordnung Energieeffizienz, Quelle: H. Scherr in GuG Sachverständigenkalender 2025, S. 95.

8 Flächen- und Massenangaben

8.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Bruttogrundfläche/ Bruttorauminhalt: Berechnung in Anlehnung an DIN 277 überschlägig. Die Berechnung ist nur im Rahmen der Grundstücksbewertung zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer für die Wertermittlung vernachlässigbaren Größenordnung. Wohn-/ Nutzfläche: Wohn- und Nutzflächenaufstellung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung/ DIN.

8.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

Eine detaillierte Wohn- und Nutzflächenberechnung ist vorhanden. Die Wohn-/Nutzflächenangaben dienen als Grundlage der Wertermittlung, für mietrechtliche Belange muss ggfls. eine gesonderte, detaillierte Flächenberechnung durchgeführt werden, Abweichungen zur tatsächlichen Wohn-/ Nutzfläche können nicht ausgeschlossen werden.

9 Bodenwertermittlung

9.1 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) zu ermitteln. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Der Bodenrichtwert beträgt im Wohngebiet nach Auskunft des Gutachterausschusses zum 01.01.2025, einschließlich Erschließung: 1.650,-- €/m².

9.2 Beurteilung der Bodenrichtwerte

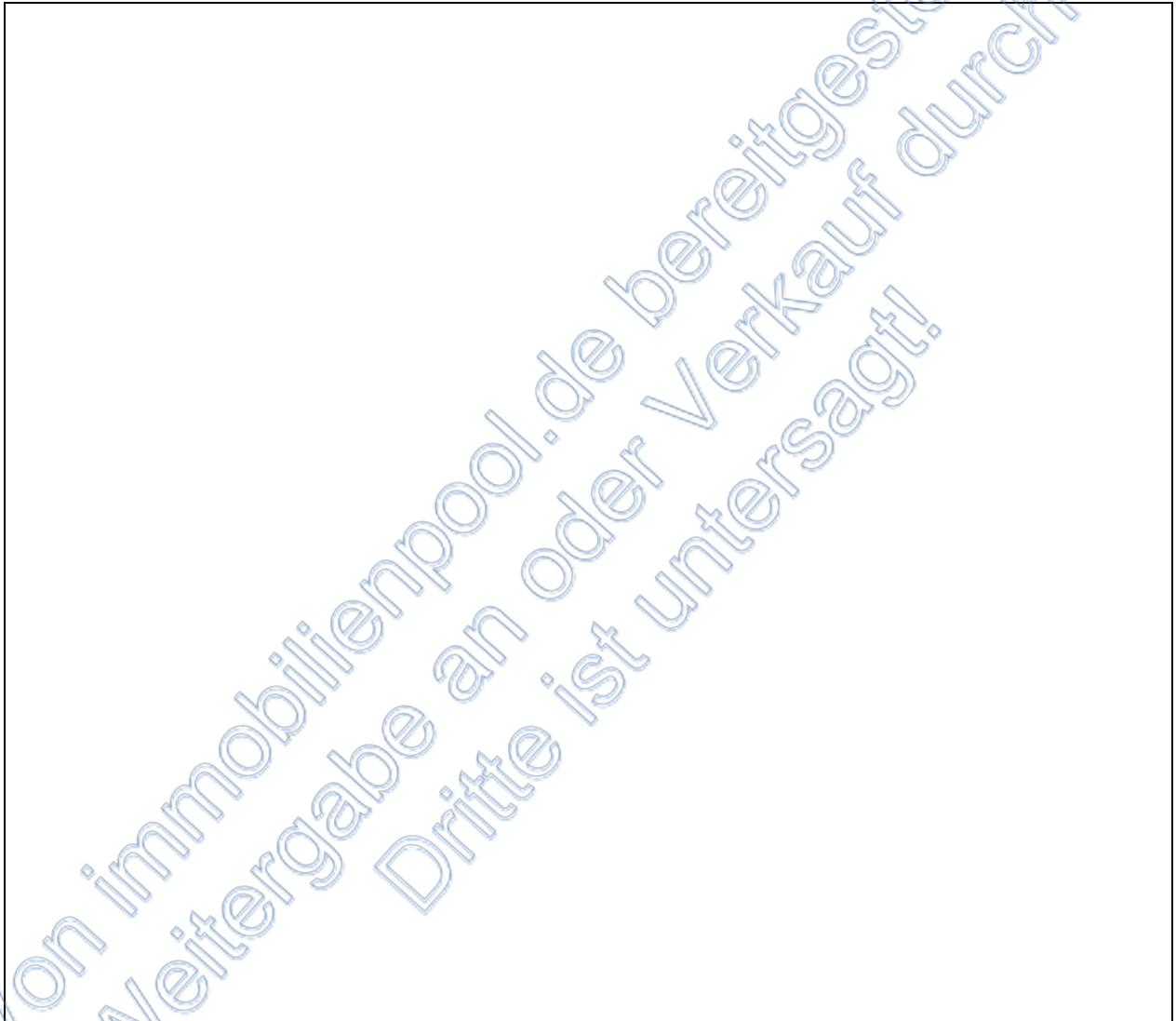
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen, eingeteilt in Bodenrichtwertezonen.

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund individueller Bebauung und Lagefaktoren wird vorgenommen. Die Lagequalität und die Grundstücksgröße, sowie der Grundstückszuschnitt sind bei der Bemessung des Bodenwertes berücksichtigt worden.

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Beurteilung der Bodenrichtwerte



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Quelle: Onlineportal BORIS-BW

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Beurteilung der Bodenrichtwerte



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden
Grundstücksmerkmalen



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Quelle: Onlineportal BORIS-BW

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

9.3 Ermittlung des Bodenwertanteils ETW Nr. 14

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.650,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
GFZ	=	GFZ = 1,7

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.10.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	52,00 m², anteilig nach MEA
GFZ	=	GFZ Ist- = 1,9

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 1.650,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.650,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	24.10.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 1.650,00 €/m²	
Fläche (m²)		52,00	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00
GFZ	GFZ = 1,7	GFZ Ist- = 1,9	× 1,07
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 1.765,50 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		- 0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 1.765,50 €/m²	

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Ermittlung des Bodenwertanteils ETW Nr. 14

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 1.765,50 €/m ²	
Fläche	× 52,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 91.806,00 € <u>rd. 91.806,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.10.2025 insgesamt **91.806,00 €**.

10 Ertragswertverfahren

10.1 Darstellung des Mietbegriffes

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

10.2 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)

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

10.3 Marktüblich erzielbare Mieterträge

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

Aktuell werden im Stadtteil Rieselfeld 3- Zimmer-Wohnungen zu Nettokaltmieten zwischen 9,50 bis 15,00 €/m² angeboten, in Abhängigkeit von der Ausstattung, Lage und dem Baujahr.

Ansatz der marktüblichen Wohnraummiете, entsprechend der Lage, Ausstattung und Nutzung - bezogen auf den Stichtag und die aktuelle Marktsituation.

Die Nettokaltmiete wurde nach sachverständigem Ermessen/ Erfahrungswerten angesetzt.

Ansatz der marktüblichen Wohnraummiете entsprechend der Lage, Ausstattung und Baualter, Wohnung mit mittlerem Wohnwert: 12,00 €/m² Wfl.

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Marktüblich erzielbare Mieterträge

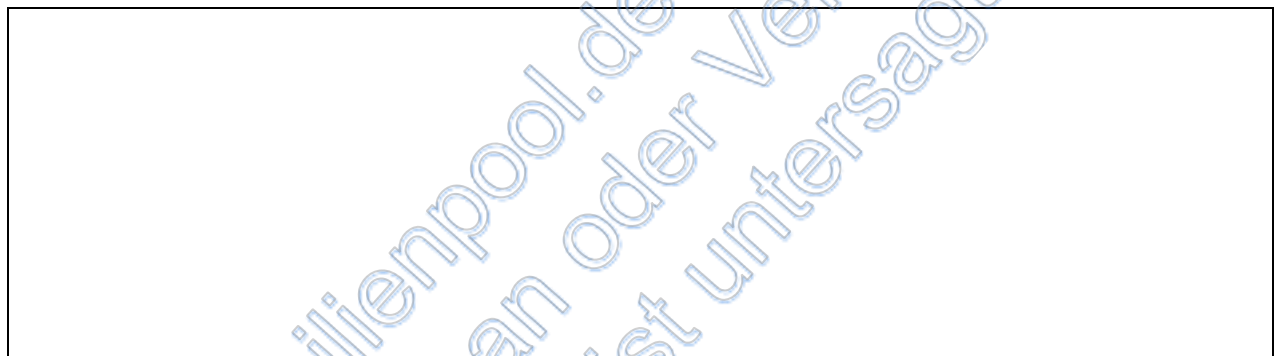
Die ortsübliche, nachhaltig erzielbare Miete wird entsprechend der Lage, der Ausstattung und der Nutzung des Gebäudes sowie der Zustandsmerkmale der einzelnen Mieteinheiten bemessen.

Bei der Bemessung der Miete wird von einem ordnungsgemäß instand gehaltenen Grundstück ausgegangen.

Wohnungseigentum Nr. 14:

Gemäß Mietspiegel der Stadt Freiburg beträgt die Grundmiete von 73 qm:

10,76 €/m² Wfl., einschließlich Zuschlägen in Höhe von rd. 10 %: rd. 11,84 €/m² Wfl.



Zu- und Abschläge:

Tabelle:	Garten	+ 1 %
Tabelle:	Terrasse	+ 2 %
Tabelle:	Gegensprechanlage	+ 1 %
Tabelle:	weniger als 5 Vollgeschosse	+ 1 %
Tabelle:	Fußbodenheizung: + 4 %	nicht bekannt
Tabelle:	weniger als 5 Vollgeschosse	+ 1 %
Tabelle:	bodentiefe Dusche und Terrasse: + 5 %,	nicht bekannt
Tabelle:	Bodenbeläge Parkett: + 6 %,	nicht bekannt
	weniger als 5 Vollgeschosse	+ 1 %

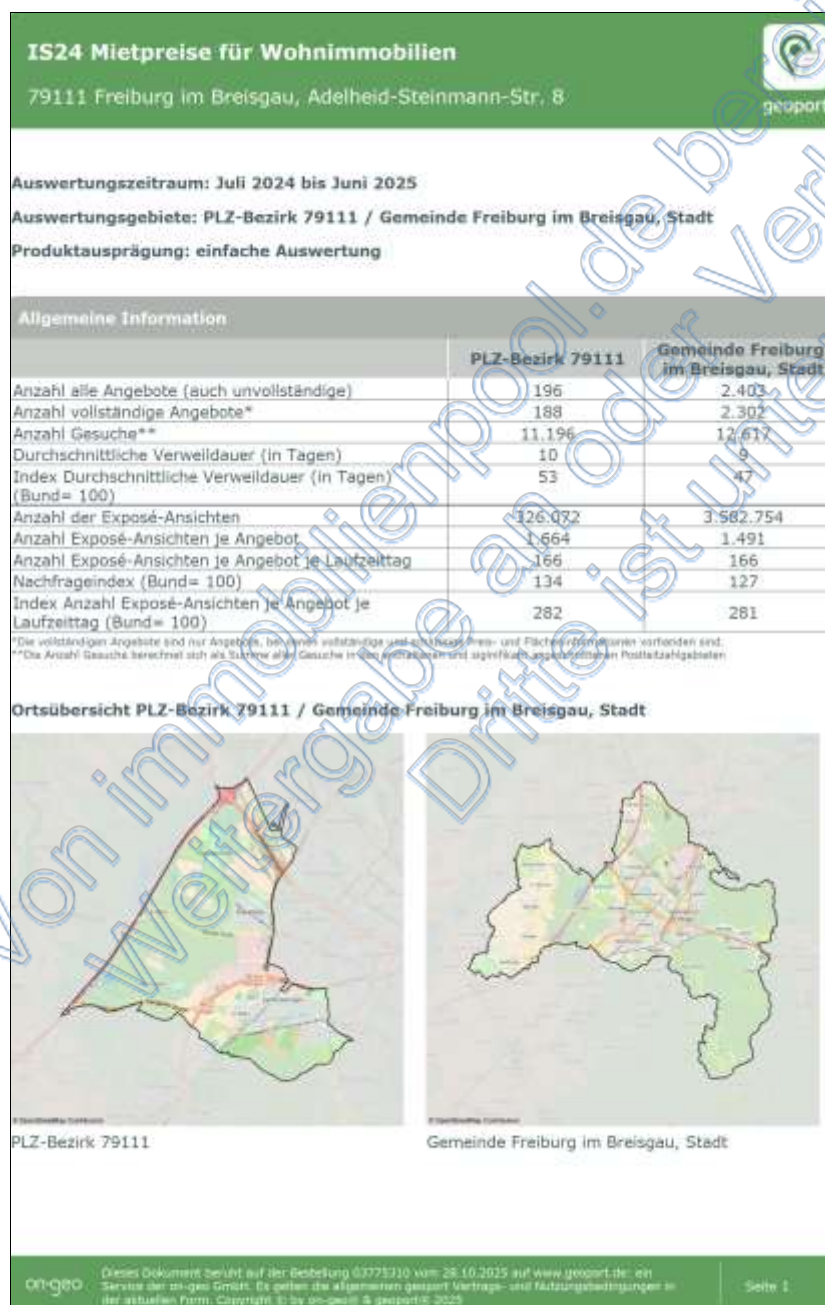
Die ortsübliche, nachhaltig erzielbare, monatliche Nettokaltmiete ist mit 8,17 €/m² für Eigentumswohnungen dieser Baujahresgruppe und Wohnlagequalität anzusetzen.

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Marktüblich erzielbare Mieterträge

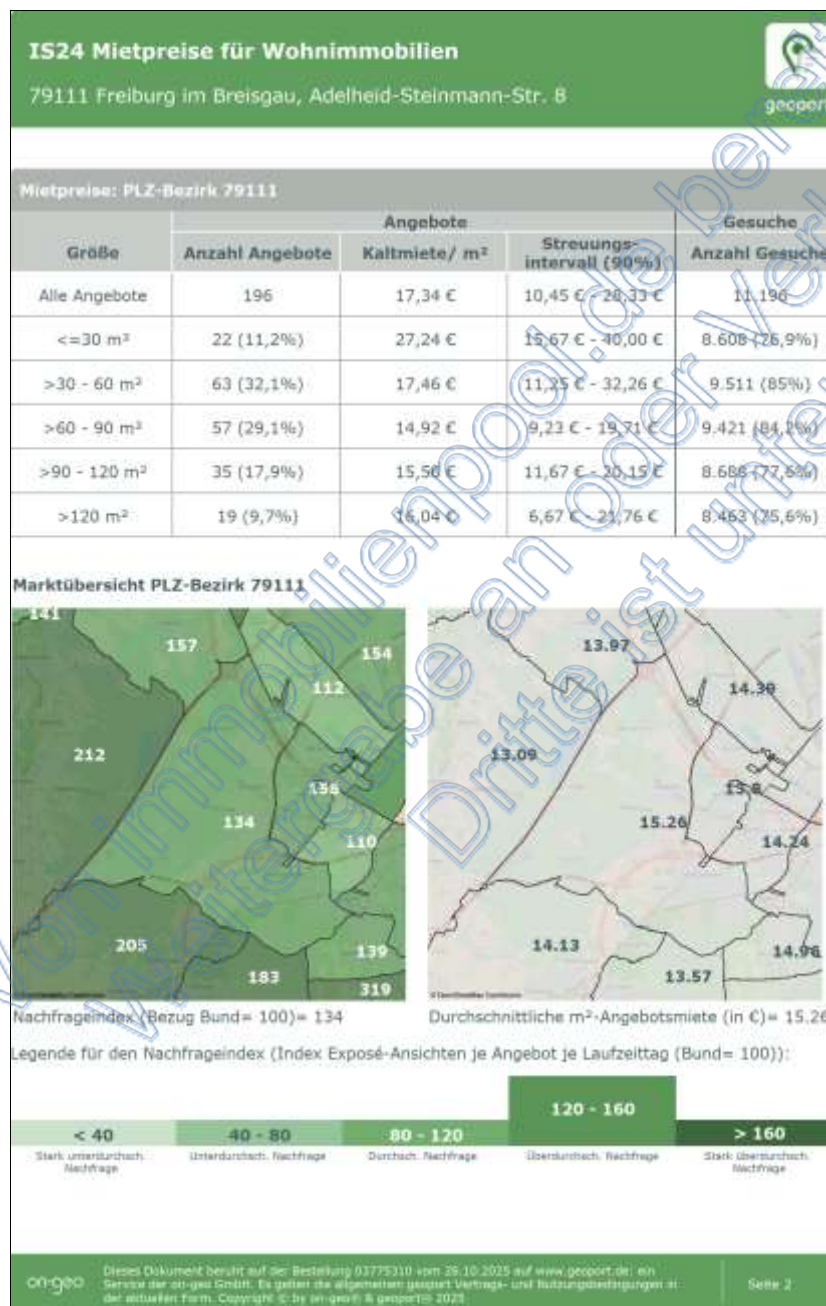
Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Angebotsmieten für Wohnungen mit Datenstand vom Juli 2024 bis Juni 2025 ermittelt. Es handelt sich hier um die Auswertung von Angebotsdaten, die nicht zwingend mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen übereinstimmen. Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank, Datenstand: Juli 2024 bis Juni 2025

Marktüblich erzielbare Mieterträge

Der statistische Mittelwert der Angebotsmieten / m² Wohnfläche für Wohnungen > 60 m² - 90 m² Wohnfläche (bei insgesamt 57 Angeboten) im PLZ-Bezirk 79111 liegt bei 14,92 €/m², Bandbreite von 9,23 €/m² bis 19,71 €/m² Wfl., überdurchschnittliche Nachfrage.



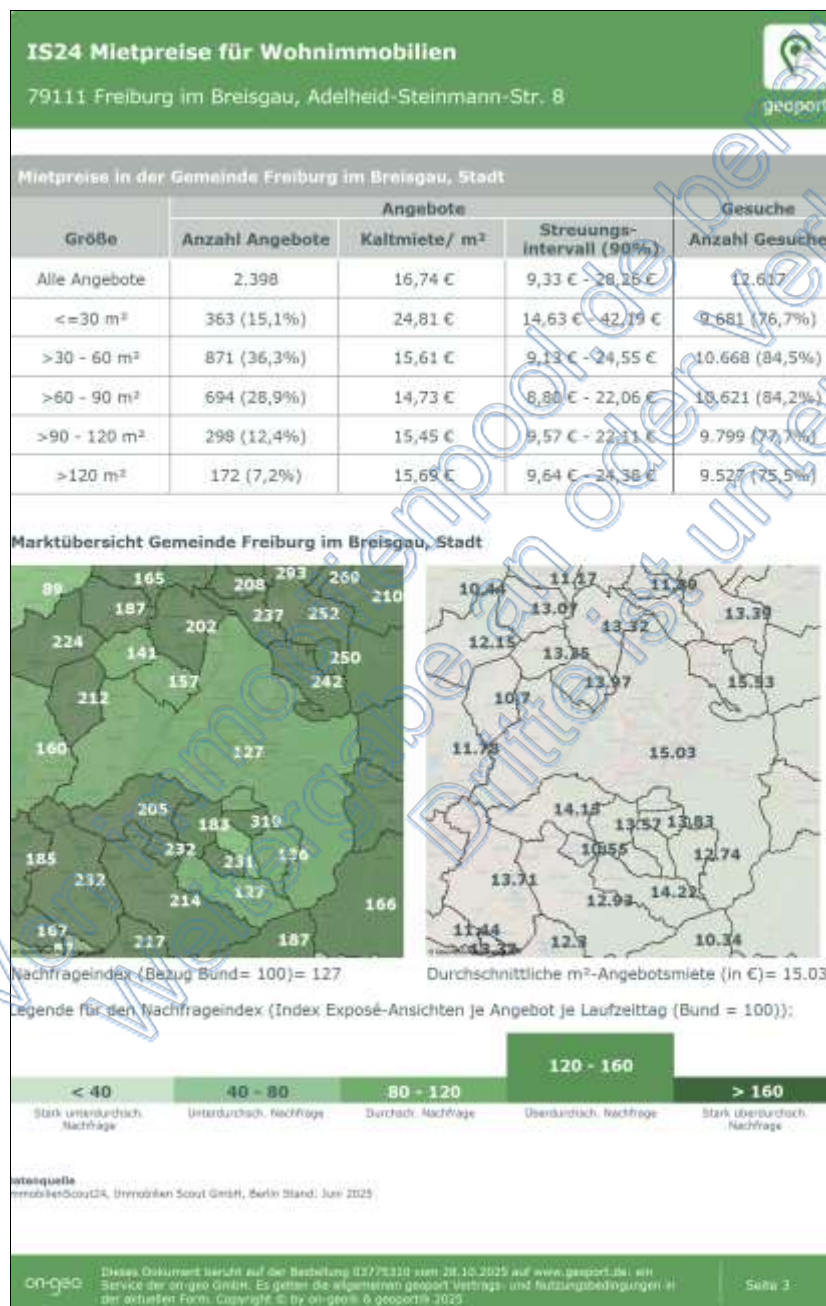
Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank, Datenstand: Juli 2024 bis Juni 2025

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Marktüblich erzielbare Mieterträge

Der statistische Mittelwert der Angebotsmieten / m² Wohnfläche für Wohnungen > 60 m² - 90 m² Wohnfläche (bei insgesamt 694 Angeboten) im Stadtgebiet Freiburg im Breisgau liegt bei 14,73 €/m², Bandbreite von 8,80 €/m² bis 22.06 €/m² Wohnfläche, überdurchschnittliche Nachfrage.



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank, Datenstand: Juli 2024 bis Juni 2025

10.4 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Nicht bekannt.

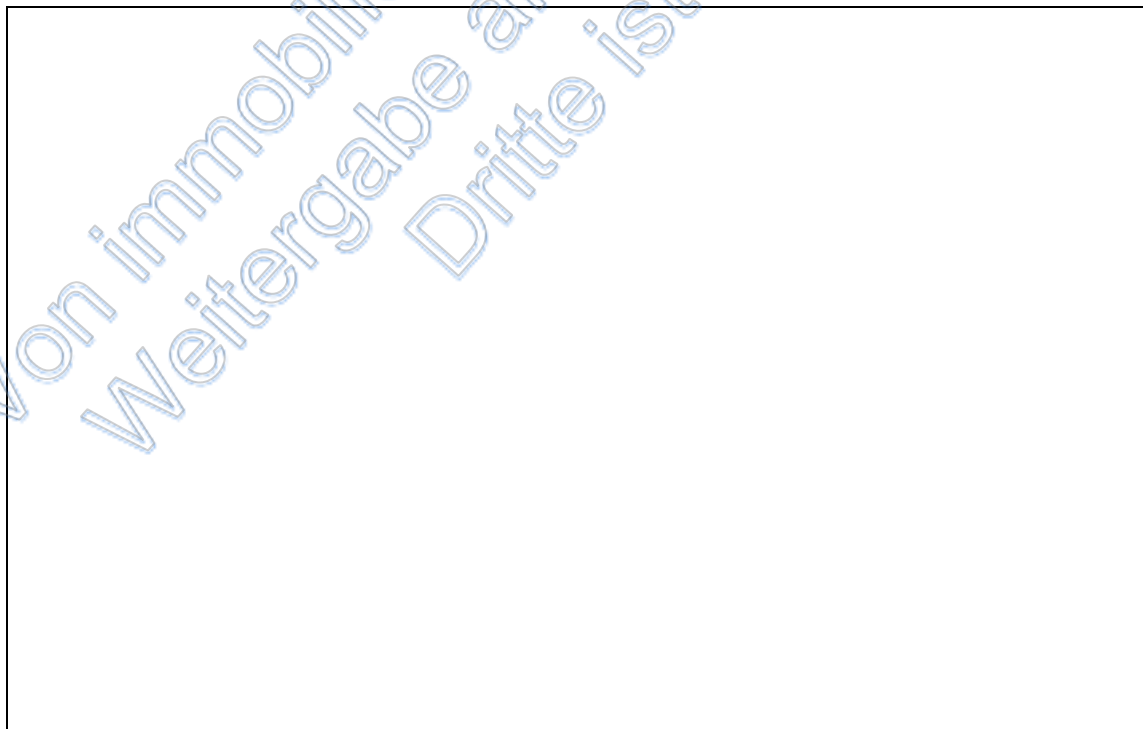
10.5 Darstellung und Begründung des Liegenschaftszinssatzes

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Empfehlungen der Fachliteratur/Verbände der Immobilienwirtschaft:

Der IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM) gibt den Liegenschaftszinssatz von Wohnungseigentum mit 1,5 - 4,0 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand, Stand 2025.



Quelle: IVD Deutschland

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Darstellung und Begründung des Liegenschaftszinssatzes

Der örtliche Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau in Müllheim hat keine Zinssätze veröffentlicht, es wird auf die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg Bezug genommen.

Örtliche Marktdaten Gutachterausschuss Stadt Freiburg:

Gutachterausschuss Stadt Freiburg: Eigentumswohnungen im Wiederverkauf im Stadtgebiet ohne Tuniberggemeinden und Hochdorf, durchschnittlicher Liegenschaftszins im Mittel 0,70 %, Stand 2024.



Quelle: Gutachterausschuss Stadt Freiburg, Grundstücksmarktbericht S. 78
Auszug Liegenschaftszinssätze Stadtgebiet ohne die Tuniberggemeinden

Wahl und Begründung des Liegenschaftszinssatzes:

ETW Nr. 14: Es wird ein Liegenschaftszinssatz für das Wohnungseigentum von 1,00 % sachverständig festgesetzt, Wohnung mit mittlerem Wohnwert in einer Mehrfamilienwohnhaus größer 10 Wohneinheiten.

10.6 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

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

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks, sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

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

Wohnungseigentum Nr. 14 - Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	4,00	----	444,08
Instandhaltungskosten	----	15,00	1.093,95
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	222,04
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.760,07 (ca. 16 % des Rohertrags)

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

10.7 Ertragswertermittlung, Wohnungseigentum Nr. 14

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
3-Zimmer-Eigentumswgh. Nr. 14			72,93		12,00	875,16	10.501,92
TG-Stellplatz				1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			72,93	1,00		925,16	11.101,92

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.101,92 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.760,07 €
jährlicher Reinertrag	= 9.341,85 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 91.806,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 918,06 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.423,79 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,00 \%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 54$ Jahren Restnutzungsdauer	× 41,569
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 350.168,53 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 91.806,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 441.974,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 441.974,53 €
	rd. 442.000,00 €

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

11 Vergleichswertverfahren

11.1 Daten Gutachterausschuss Stadt Freiburg aktuell

Auskunft schriftlich über Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Stadtteil Rieselfeld:

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Freiburg 2024, Veröffentlichung Juli 2025, S. 54

Nach Angaben der Stadt Freiburg, Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Mitteilung vom 04.12.2025, sind gemäß dem Auszug aus der Kaufpreissammlung nach bestimmten Selektionskriterien 19 Kaufpreise ermittelt worden.

Die Selektionskriterien beziehen sich auf das Baujahr (älter als 2005), die Wohnfläche (53–93 m²), den Verkaufszeitraum vom 01.01.2024 bis zum 02.12.2025 sowie die Eigentumsart Wohnungseigentum und die Lage im Stadtteil Rieselfeld.

2024 wurden zehn Verkäufe registriert; der Durchschnittskaufpreis lag bei 5.000,--€ pro Quadratmeter Wohnfläche (Bandbreite: 3.492 –6.477,-- €/ qm Wohnfläche). 2025 wurden neun Kaufpreise registriert; der Durchschnittskaufpreis lag bei 5.024 € je Quadratmeter Wohnfläche (Bandbreite: 4.105–5.825 €,-- pro qm Wohnfläche).

Laut Statistik lag der durchschnittliche Kaufpreis im Stadtteil Rieselfeld bei 5.165,-- €/m² Wfl. im Jahr 2024, ohne Spezifikation auf die Wohnfläche.

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Daten Gutachterausschuss Stadt Freiburg aktuell

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

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Daten Gutachterausschuss Stadt Freiburg aktuell

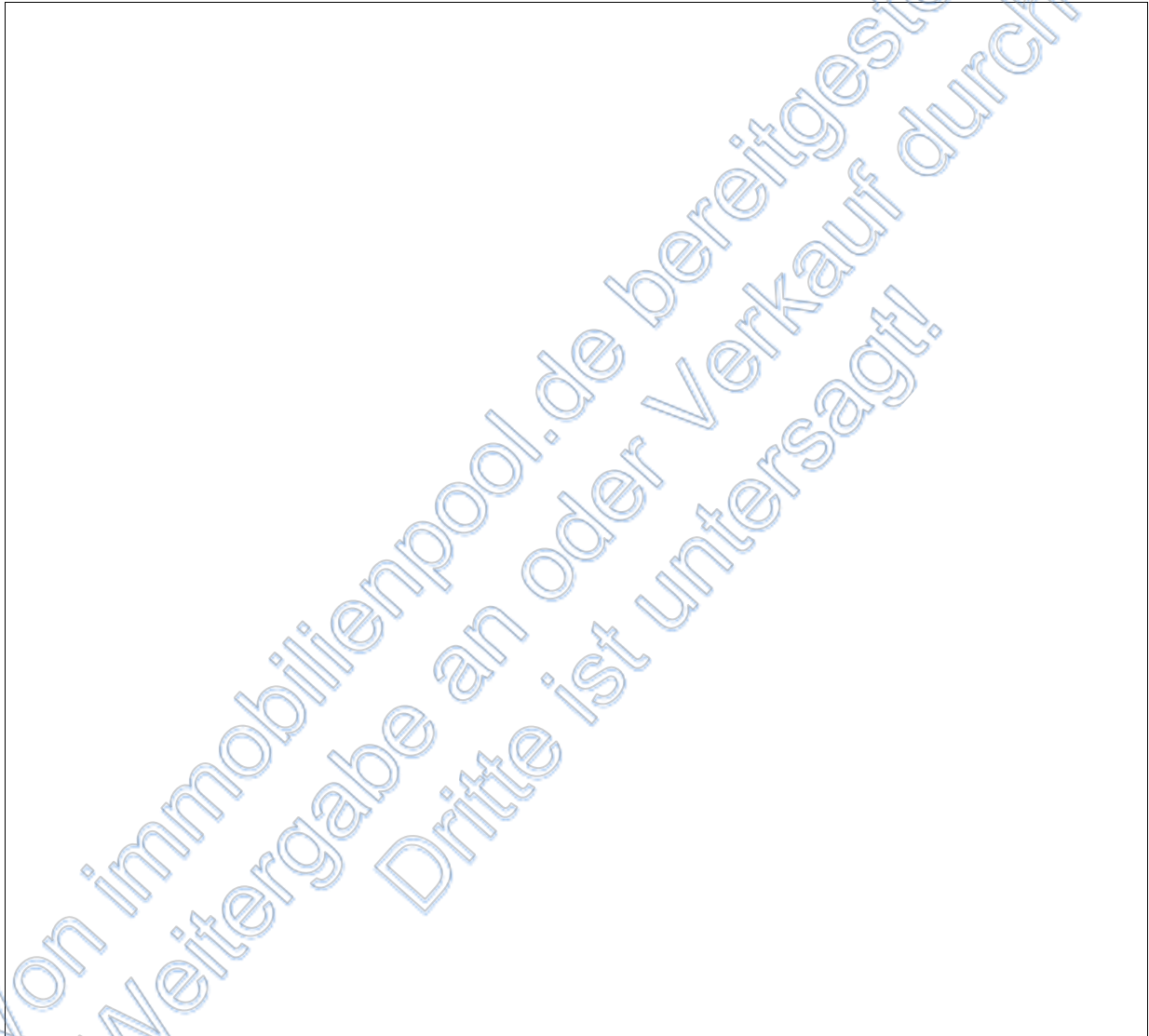
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Freiburg 2024, Veröffentlichung Juli 2025, S. 56

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Daten Gutachterausschuss Stadt Freiburg aktuell



Quelle: Gutachterausschuss Stadt Freiburg 2024, Veröffentlichung Juli 2025, S. 61

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

11.2 Daten Kaufpreisangebote Fa. on-geo GmbH

Nur zur Information: Der online-Dienst on-geo gibt Kaufpreise im PLZ-Bezirk 79111 / Stadtgebiet Freiburg im Breisgau wie folgt an, Auswertungszeitraum: Juli 2024 bis Juni 2025. Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

79111 Freiburg im Breisgau, Adelheid-Steinmann-Str. 8

geoport

Auswertungszeitraum: Juli 2024 bis Juni 2025

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 79111 / Gemeinde Freiburg im Breisgau, Stadt

Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information

	PLZ-Bezirk 79111	Gemeinde Freiburg im Breisgau, Stadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	202	1.934
Anzahl vollständige Angebote*	201	1.912
Anzahl Gesuche**	4.634	5.557
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	37	32
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	86	74
Anzahl der Exposé-Ansichten	260.028	2.753.219
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	1.287	1.424
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	35	44
Nachfrageindex (Bund= 100)	292	335
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	386	494

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schätzbare Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

**Die Anzahl Gesuche bezieht sich auf die Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angesprochenen Marktsegmenten.

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 79111 / Gemeinde Freiburg im Breisgau, Stadt





PLZ-Bezirk 79111

Gemeinde Freiburg im Breisgau, Stadt

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 63775210 vom 28.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025.

Seite 1

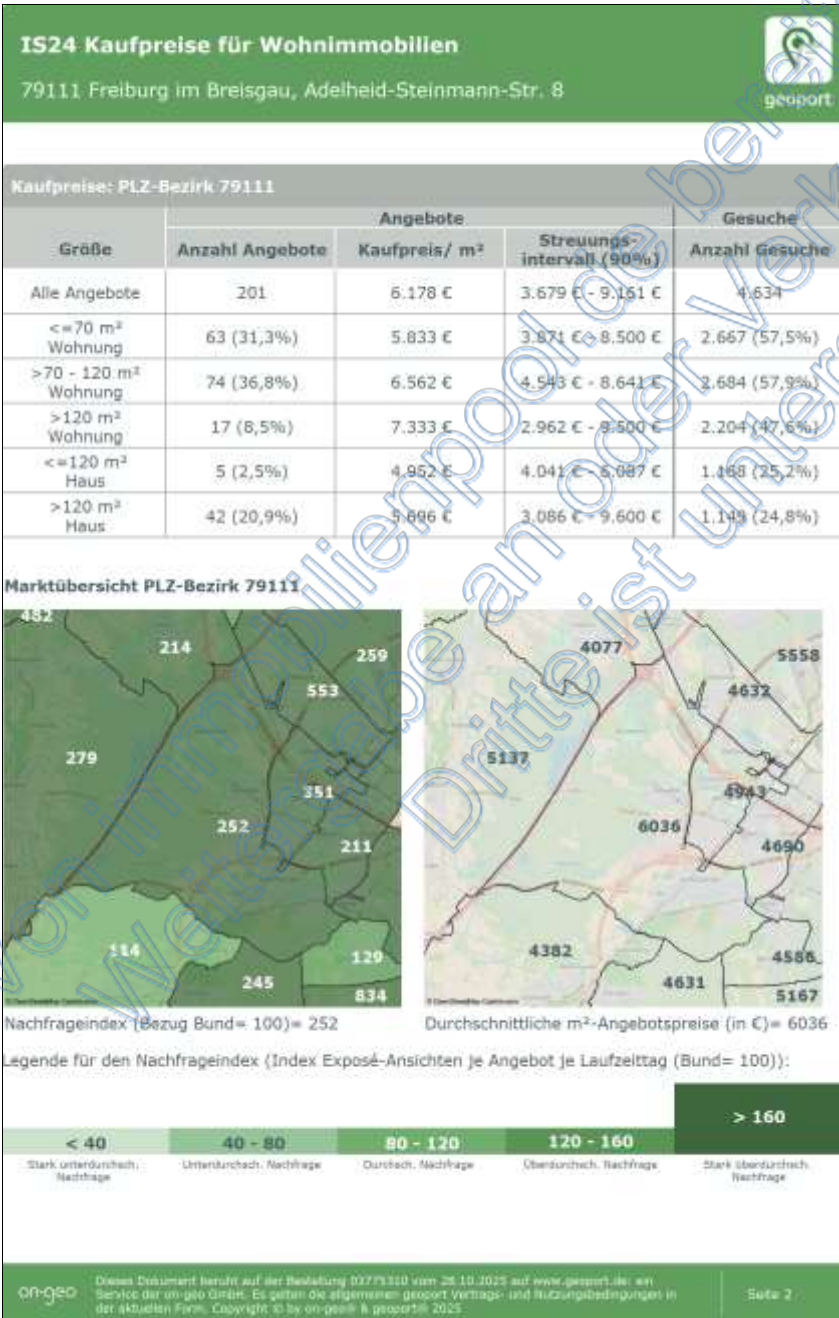
Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank, Datenstand: Juli 2024 bis Juni 2025

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Daten Kaufpreisangebote Fa. on-geo GmbH

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisangeboten von Wohnungen im PLZ-Bereich 79111, stark überdurchschnittliche Nachfrage (> 160). Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen mit 70 - 120 m² Wohnfläche, (insgesamt 74 Angebote), lag bei 6.562,- €/m² Wfl., Bandbreite: 4.543,- €/m² bis 8.641,- €/m² Wfl.



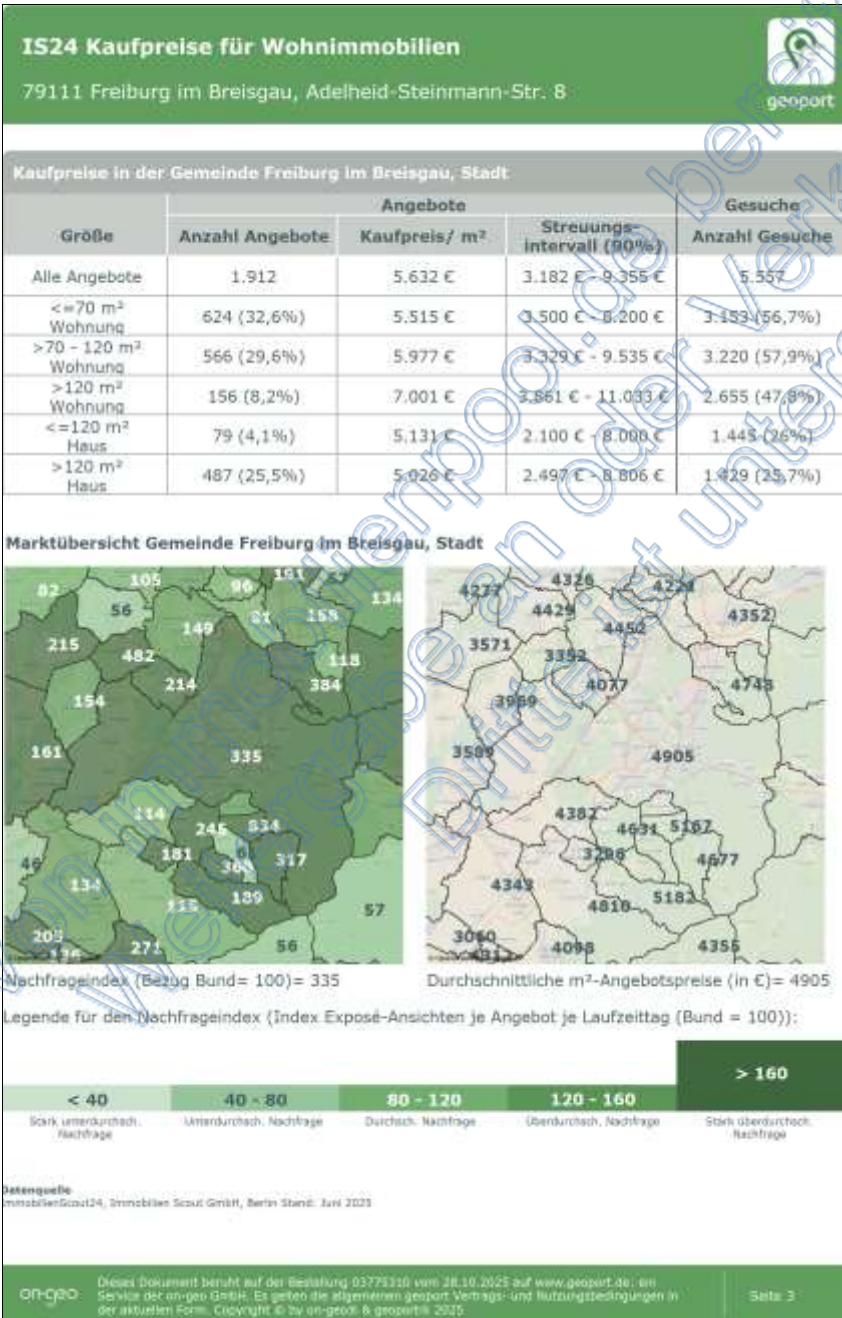
Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank, Datenstand: Juli 2024 bis Juni 2025

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Daten Kaufpreisangebote Fa. on-geo GmbH

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisangeboten von Wohnungen im Stadtgebiet Freiburg im Breisgau, überdurchschnittliche Nachfrage (120 - 160). Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen mit > 70 - 120 m² Wohnfläche, (insgesamt 566 Angebote), lag bei 5.977,- €/m² Wfl., Bandbreite: 3.329,- €/m² bis 9.535,- €/m² Wfl.



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank, Datenstand: Juli 2024 bis Juni 2025

11.3 Vergleichswertverfahren – Eigentumswohnung Nr. 14

3- Zimmer- Eigentumswohnung Nr. 14 mit Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage:

Im Rahmen der Bewertung wird nach Auswertung der statistischen Daten ein durchschnittlicher Vergleichswert von 5.000,-- €/ m² Wohnfläche für den Zeitraum 2025 angesetzt.

Wertab-/ -zuschläge:

Wertzuschlag Wertermittlungsstichtag zum Vergleichszeitraum 2024	+/- 0 %
Wertab-/ zuschlag wegen der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt:	+/- 0 %
Wertzuschlag wegen Ausstattungsmerkmalen:	+/- 0 %
Wertzuschlag wegen der Art und Weise der Angabe der Wohnfläche:	+/- 0 %
Wertabschlag wegen Grundrisskonzeption, allgemein:	+/- 0 %
Wertzu- oder Wertabschlag wegen der Wohnlagequalität:	+/- 0 %
<u>Wertzu- oder Wertabschlag für die relative Größe der Einheit</u>	<u>+/- 0 %</u>
Summe Zuschläge:	+/- 0 %

Vergleichswert: 5.000,-- €/ m² Wohnfläche x 1,00 = 5.000,-- €/m² Wfl.

Eigentumswohnung Nr. 14:

72,93 m² x 5.000,-- €/m² Wfl. = 364.650,-- €, ger. 365.000,-- €

Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 14 365.000,-- €

Tiefgaragenstellplatz, pauschal: 16.000,-- €

Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 14 381.000,-- €

12 Verkehrswert

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

12.1 Beurteilung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert ist ein aus den Marktverhältnissen abzuleitender objektivierter Wert. Verkehrswert und Kaufpreis sind nicht zwangsläufig identisch. Ein Kaufpreis ist der durch die individuellen Wertvorstellungen des jeweiligen Käufers, aber auch des Verkäufers sich ergebende Tauschpreis. Die subjektive Risikobereitschaft des Käufers entscheidet über den Kaufpreis, jedoch auch die Angebotsdauer am Immobilienmarkt und andere Faktoren. Die Verkehrswertermittlung orientiert sich am gewöhnlichen Grundstücksverkehr (z.B. bewertet der Verkäufer den Grundstückswert höher, als der potentielle Käufer).

12.2 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, eine Anpassung an die Lage am Grundstücksmarkt ist entsprechend ImmoWertV vorzunehmen.

Die Nachfrage ist differenziert, Eigentumswohnungen in kleineren Wohnanlagen und eine zeitgemäße Ausstattung mit Balkon oder Terrasse wird präferiert.

Die Nachfrage nach 3- Zimmer-Eigentumswohnungen im Stadtteil Rieselfeld wird im Wiederverkauf im Geschosswohnungsbau als gut eingestuft, am Immobilienmarkt für Eigentumswohnungen besteht allgemein eine stabile Nachfrage.

12.3 Ableitung des Verkehrswertes

Zusammenfassung

Eigentumswohnung Nr. 14

Ertragswert = € 442.000,--

Vergleichswert = € 381.000,--

12.4 Angabe des Verkehrswertes

Eigentumswohnung Nr. 14

Ausgangswert- Vergleichswert = € 381.000,--

Der Bauzustand und die Innenausstattung der Eigentumswohnung sind nicht bekannt, bzw. konnten im Rahmen der Außenbesichtigung nicht überprüft werden.

Es wird daher ein Wertabschlag in Höhe von 10 % auf den Vergleichswert angesetzt, da wesentliche Bereiche nicht besichtigt werden konnten, mit dem Abschlag werden das Immobilienrisiko wie verborgene Baumängel oder Bauschäden und die nicht bekannte Ausstattung in angemessener Weise berücksichtigt.

Wertabschlag: = € 38.000,--

Verkehrswert: = € 343.000,--

in Worten: Dreihundertdreißigtausend €

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

13 Datum, Stempel, Unterschrift

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

Helmut Scherr



Freiburg, den 08.12.2025

Dipl.- Ing. FH Scherr

14 Besondere Bemerkungen

14.1 Urheberrecht

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

14.2 Haftung und Ausschlüsse

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

14.3 Unterlagen/ Sonstiges

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

14.4 Wertermittlungstichtag

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

14.5 Bodenbeschaffenheit und Baugrund

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

14.6 Bauliche Anlagen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

14.7 Gebäudebeschreibung

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

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Besondere Bemerkungen

14.8 Bausubstanz

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

14.9 Standsicherheit und Statistik

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

14.10 Bauphysik

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

14.11 Innenausbau

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

14.12 Technischer Ausbau (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik...)

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

14.13 Bauschäden und Baumängel

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

14.14 Rechtliche Aspekte

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

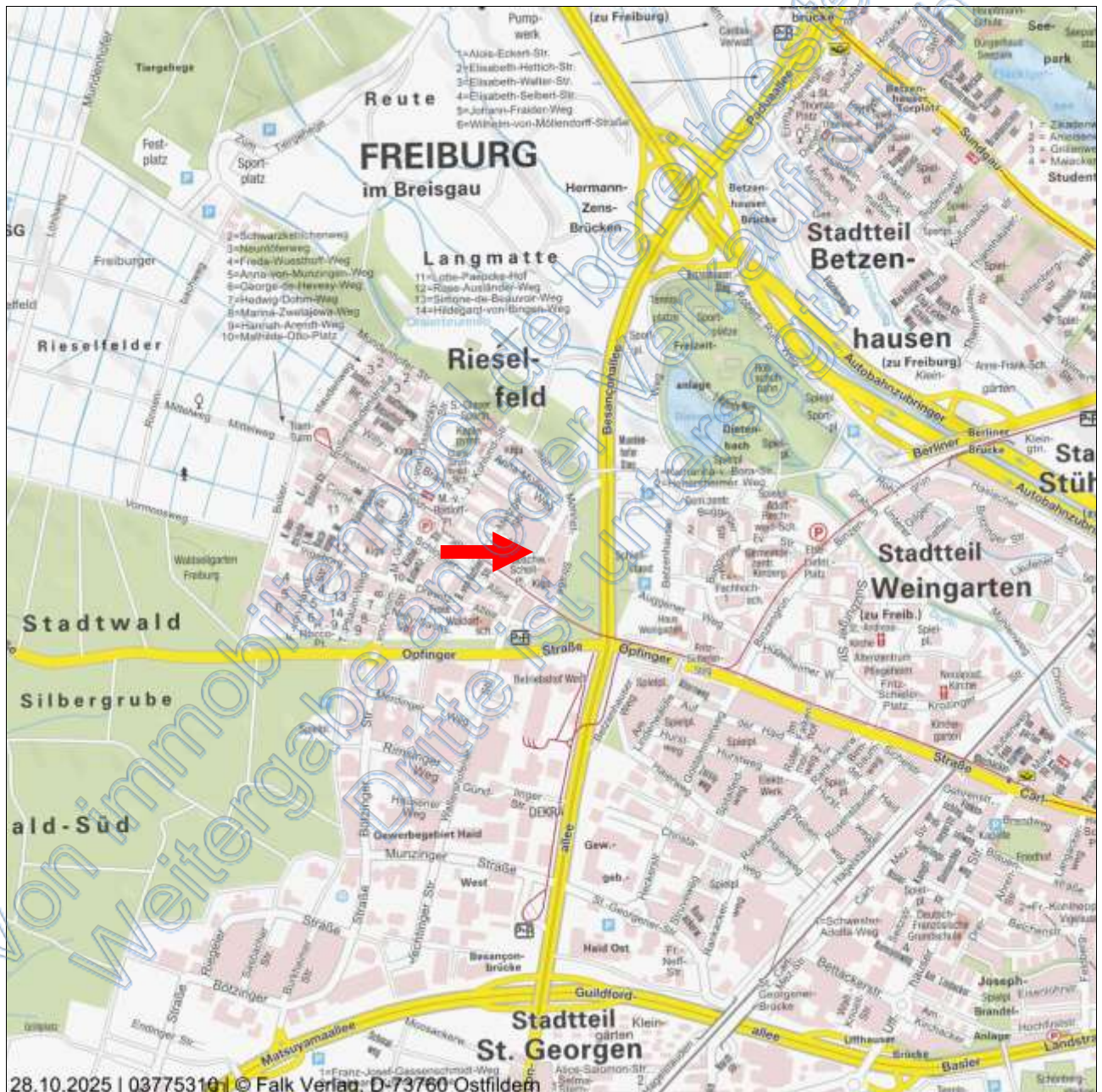
16.15. Bewertungsgrundlagen

ImmoWertV, NHK 2000/2010, Wertermittlungsrichtlinien, BauGB, LBO B-W, u.a.

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

15 Stadtplanauszug

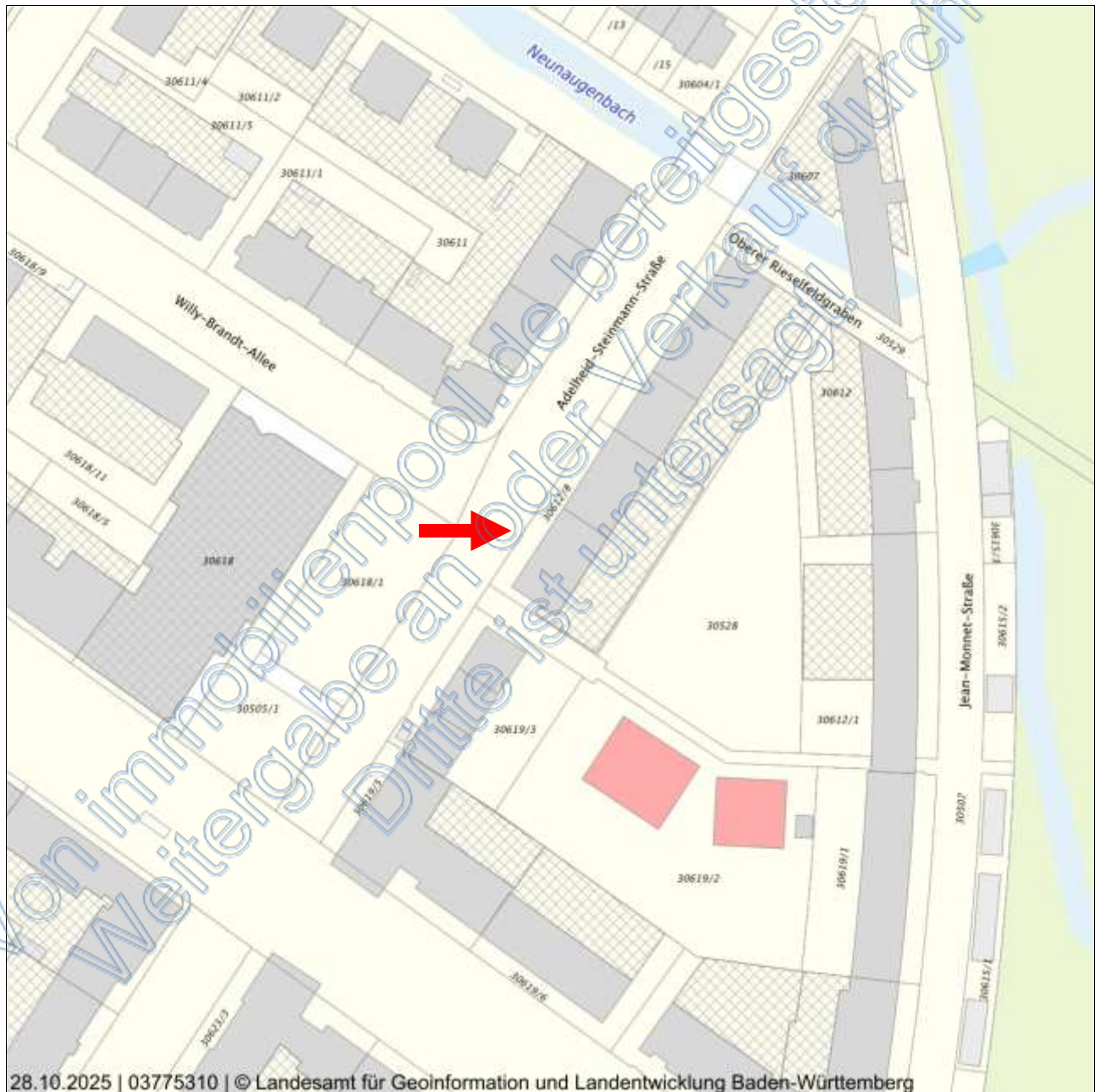


Stadtplanauszug mit Markierung der Lage, Quelle: geoport, Aktualität: 2025, Lizenziert über: on-geo

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

16 Lageplan

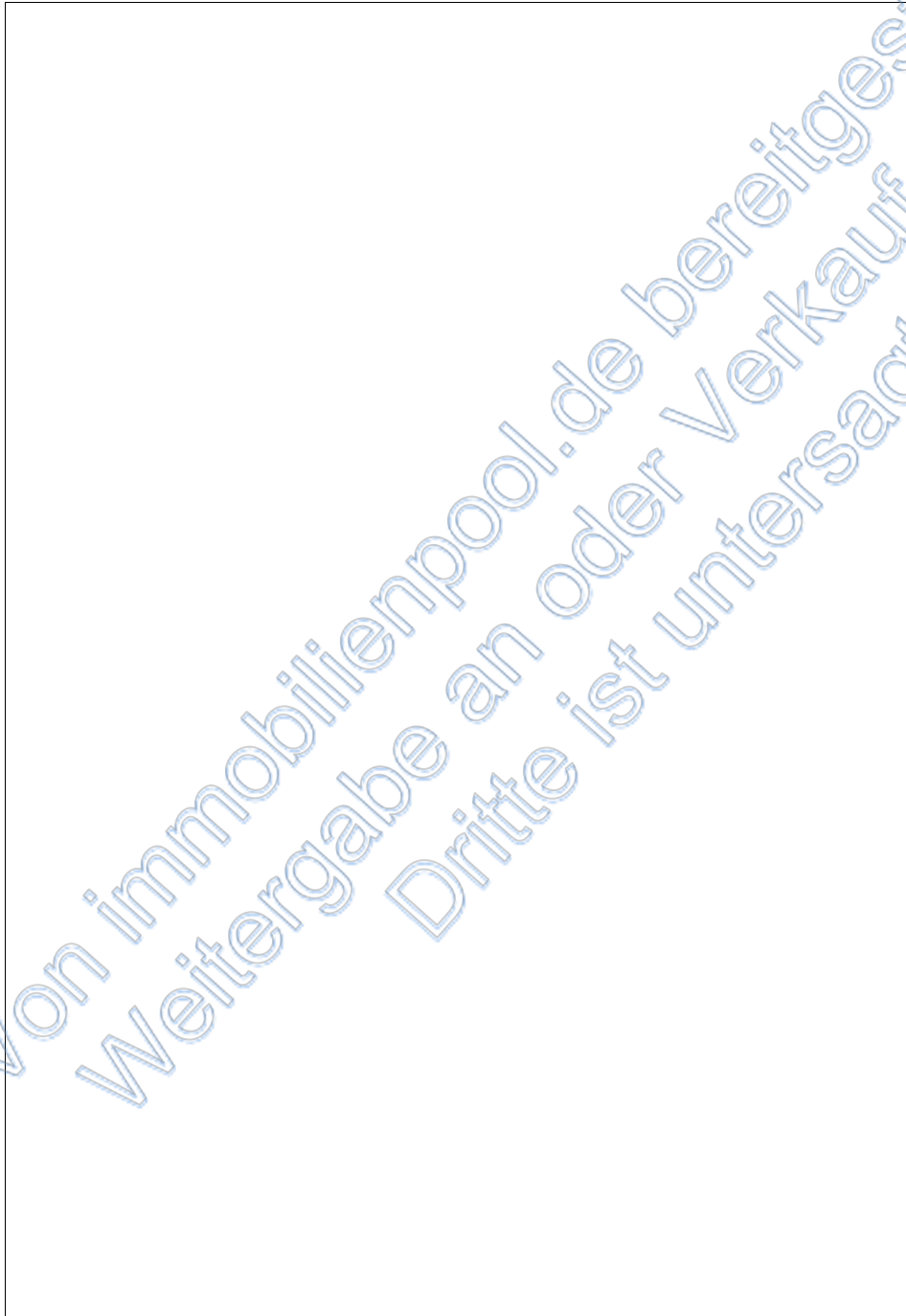


Lageplanauszug mit Markierung der Lage, Quelle: geoport, Aktualität: 2025, Lizenziert über: on-geo

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Lageplan

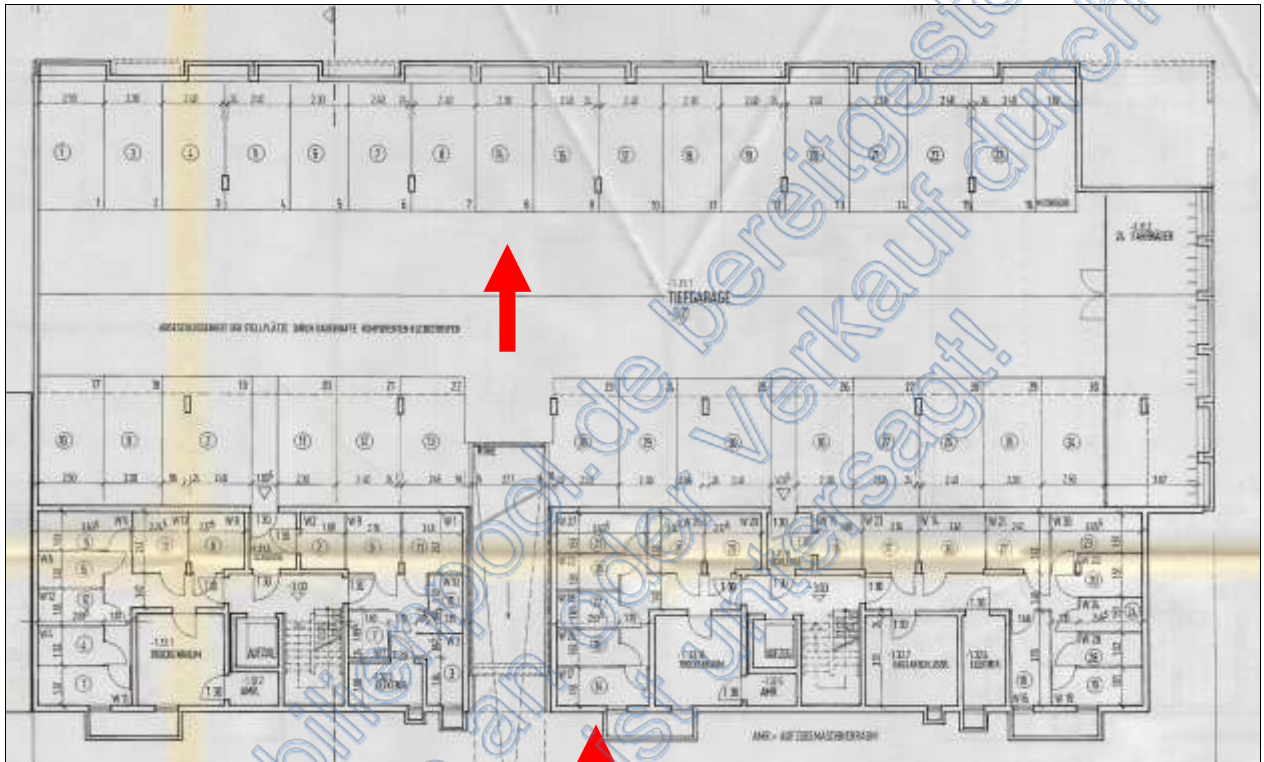


Lageplanauszug
Baueingabeverfahren vom Dezember 1994

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

17 Baupläne



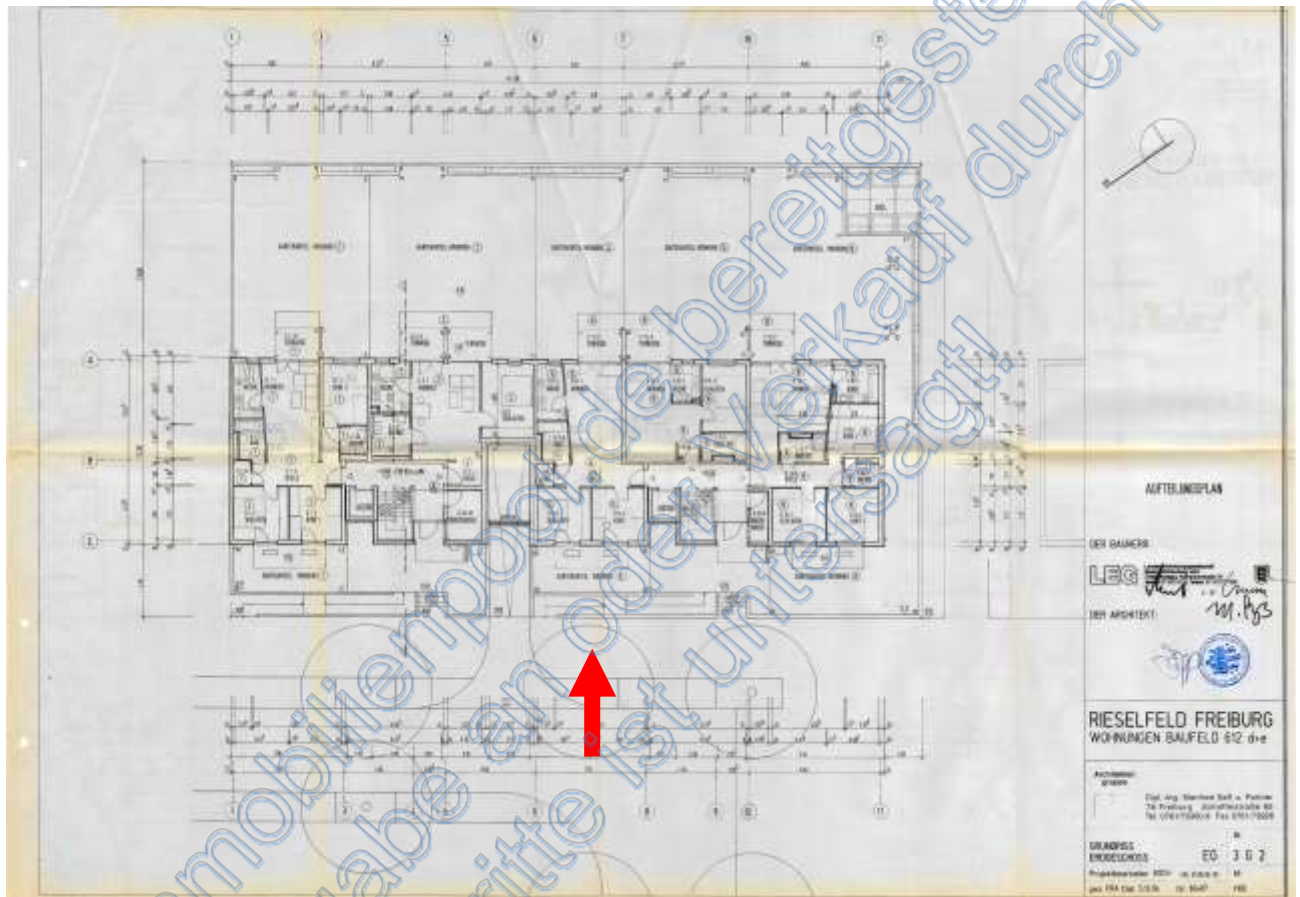
Grundriss Untergeschoss

Baueingabeverfahren vom Dezember 1994, Planfertiger: Architektengruppe F 70, Freiburg

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Baupläne

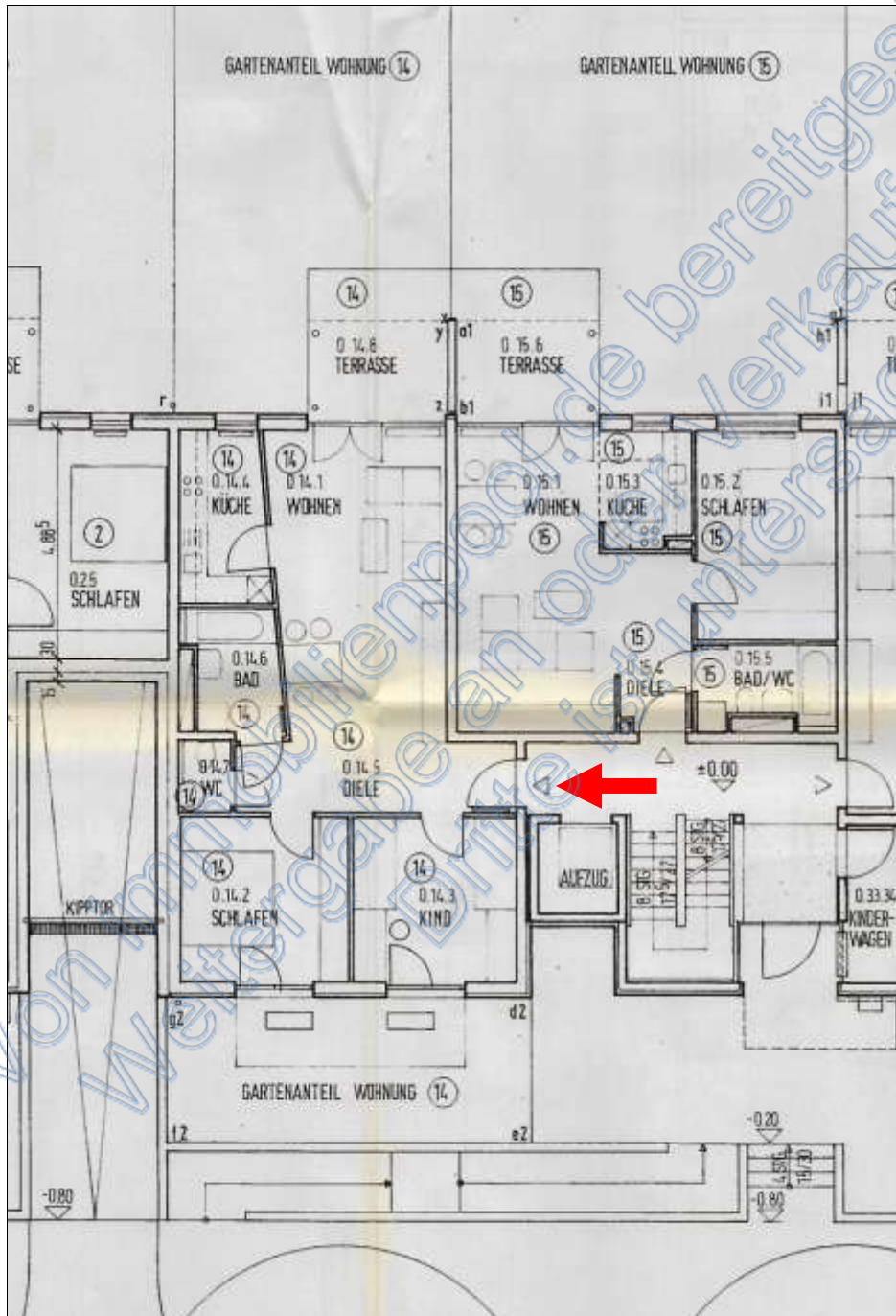


Grundriss Erdgeschoss
Baueingabeverfahren vom Dezember 1994, Planfertiger: Architektengruppe F 70, Freiburg

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Baupläne

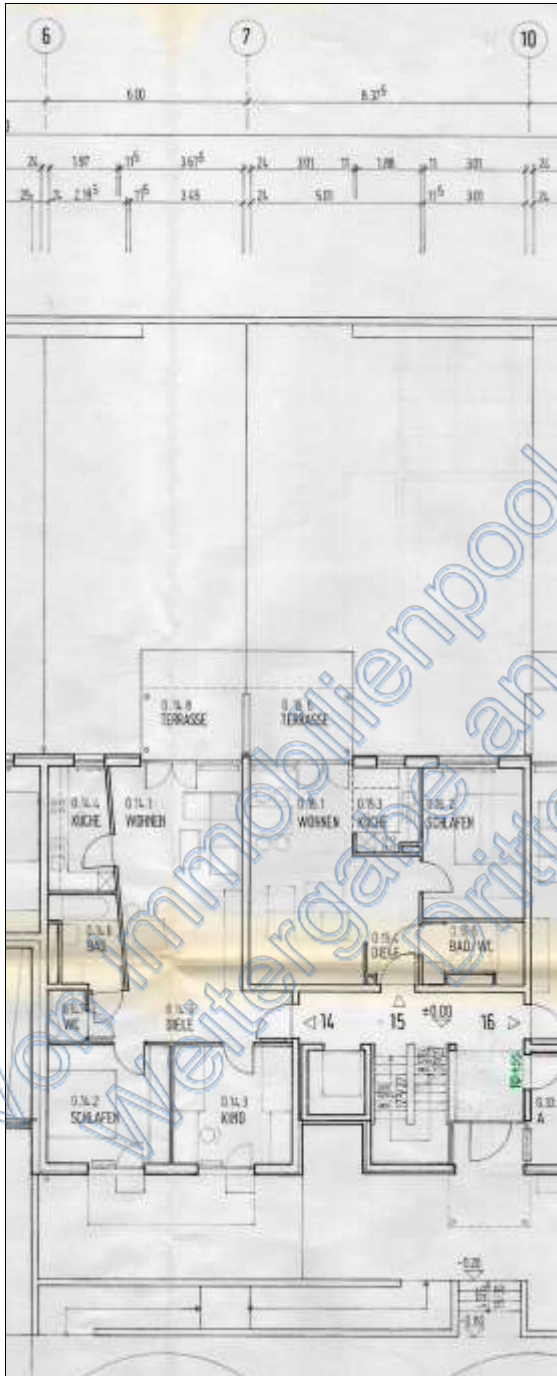


Grundriss Eigentumswohnung Nr. 14 im Erdgeschoss
Baueingabeverfahren vom Dez. 1994, Planfertiger: Architektengruppe F 70, Freiburg

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Baupläne

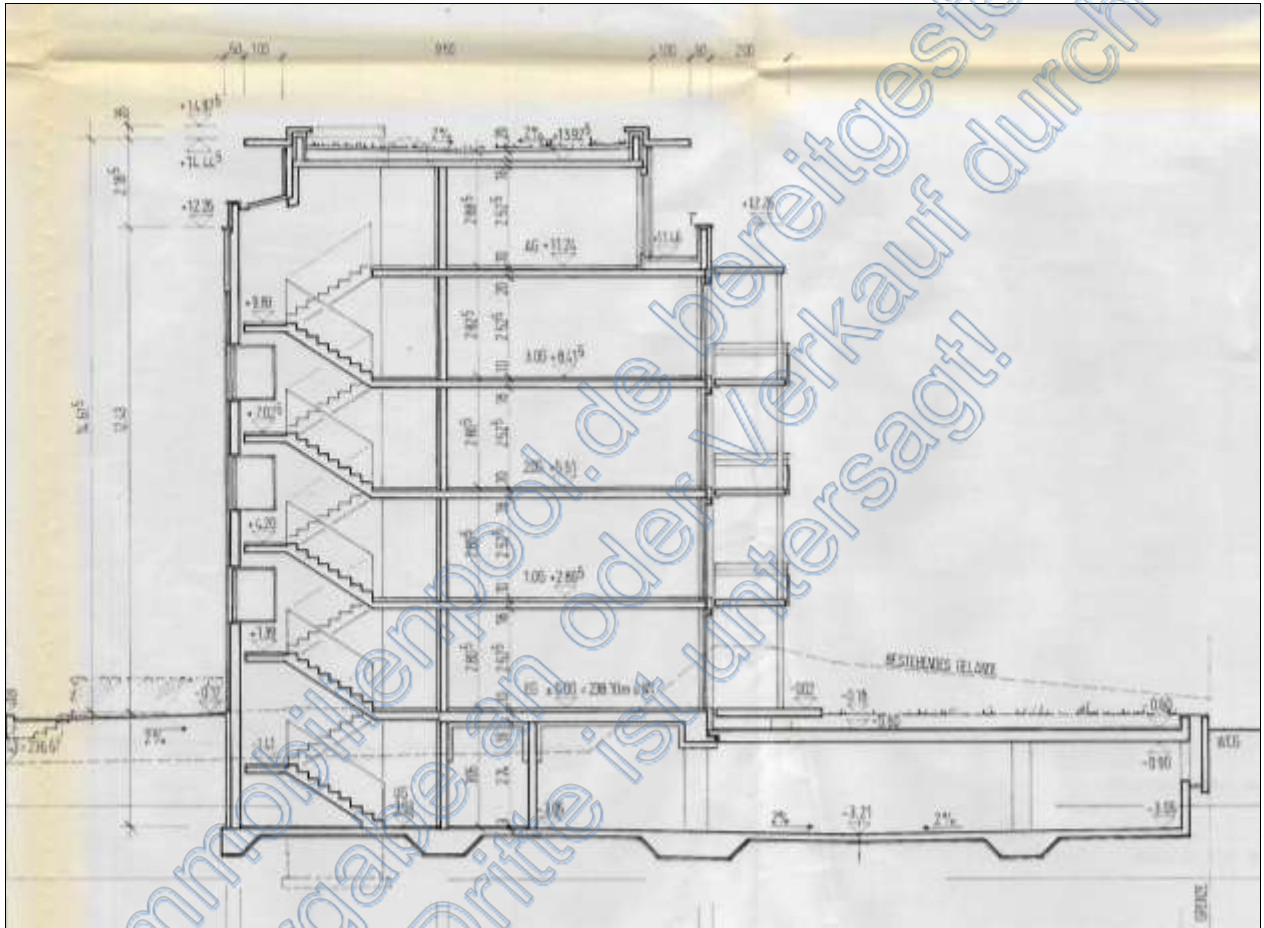


Grundriss Eigentumswohnung Nr. 14 im EG
Baueingabeverfahren vom Dezember 1994,
Planfertiger: Architektengruppe F 70, Freiburg

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Baupläne



Schnitt

Baueingabeverfahren vom Dezember 1994, Planfertiger: Architektengruppe F 70, Freiburg

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Baupläne



Ansicht von Südosten

Baueingabeverfahren vom Dezember 1994, Planfertiger: Architektengruppe F 70, Freiburg

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

18 Flächenaufstellung

NETTOGRUNDFLÄCHE nach DIN 277				Seite 5
				28-11-94
Raumnummer/Typ Raumbezeichnung			Flächenart	Fl. m2
Erdgeschoss Wohnung 14				
B 00.14.001	Wohnen/Essen		HNF 1 a	23.83
B 00.14.002	Eltern		HNF 1 a	12.38
B 00.14.003	Kind		HNF 1 a	11.95
B 00.14.004	Küche		HNF 1 a	6.50
B 00.14.005	Diele		HNF 1 a	8.81
B 00.14.006	Bad		HNF 1 a	4.80
B 00.14.007	WC		HNF 1 a	1.66
B 00.14.008	Terrasse		HNF 1 a	3.00
B 00.14	Summe			72.93

Wohn- und Nutzflächen lt. Planunterlagen
Baueingabeverfahren vom Juli 1995

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

19 Fotodokumentation



Bild 1: Mehrfamilienwohnhaus, Nordwestfassade



Bild 2: Wohnhaus Adelheid-Steinman-Str. 8

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Fotodokumentation



Bild 3: Blick beim Wohnhaus zur Zufahrtsachse in den Stadtteil Rieselfeld



Bild 4: Blick vom Fußweg zu Wohnhaus

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Fotodokumentation



Bild 5: Südwestfassade



Bild 6: Blick vom Spielplatz zum Wohnhaus, Südostfassade mit Balkonen

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Fotodokumentation



Bild 7: Hauseingang



Bild 8: Briefkasten, Klingelanlage

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

Gutachten: 3-Zi. Eigentumswohnung Nr. 14 und TG-Stellpl., Adelheid-Steinmann-Str. 8, 79111 Freiburg

Fotodokumentation



Bild 9: Rampe zum Hauseingang



Bild 10: Tiefgarageneinfahrt