

Kein Original  
Gutachten!

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

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



Abb. 1 Lage des Bewertungsobjekts ETW Nr. 4, 1. OG links (rot gerahmt)

Das Objekt konnte nicht besichtigt werden!

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

GEM. § 74 A ABSATZ 5 ZVG BETREFFEND FOLGENDEN GRUNDSTÜCKS

Amtsgerichtsbezirk	Gemeinde	Grundbuch von
79312 Emmendingen	79206 Breisach	Breisach

Lfd. Nr.	F1St. Nr.	Bezeichnung / Lage	Größe
1	6068	Gebäude- und Freifläche   Grüngärtenweg 16	1.027

GB-BI.	Anteil	Verbunden mit dem Sondereigentum an
5104	107,1/1.000	Wohnung Nr. 4, Obergeschoss 1 links

Beschreibung	
	3-Zi.-Whg., WF 75,80 m <sup>2</sup> , Loggia



Abb. 2 Ansicht Garagen; Garage Nr. 26 (Pfeil)

**Das Objekt konnte nicht besichtigt werden!**

Lfd. Nr.	FIST. Nr.	Bezeichnung / Lage	Größe
2	6062	Gebäude- und Freifläche   Grüngärtenweg	124
GB-Bl.	Anteil	Verbunden mit dem Sondereigentum an	
5115	190,3/1.000	Gebäude- und Freifläche   Grüngärtenweg	
Beschreibung		Reihengarage (Fertigarage) Nr. 26	

Auftraggeber | Aktenzeichen

Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht - | 793 K 10/25

Stichtag der Wertermittlung

09.04.2025

Ausfertigung Nr.

1 von 3

Verfasser

**Dr. Christian B. Steinkamp**, öbuv Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Todtnauer Straße 4a, 79115 Freiburg/Breisgau

## 1 VORBEMERKUNG

Dieses Gutachten hat

38 Seiten einschließlich aller Anlagen.

Ausgefertigt werden

3 Exemplare, davon 1 Exemplar ohne Heftung.

Bedingungen der  
Wertermittlung

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

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

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

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

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

Datenschutz und  
Urheberrecht

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

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

## 1.1 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

<b>BODENWERT</b>			
Bodenrichtwert per 01.01.2025		1	470 €
Bodenwert, individuell am Stichtag		1	470 €
Bodenwert, individuell am Stichtag		1027	482.690 €
Bodenwert, rund			483.000 €
Anteil Wohnung Nr. 4	107,1	1000	51.696 €
rund			51.700 €
<b>ERTRAGSWERT Wohnung Nr. 4</b>			
Wohnfläche, qm		1	75,8
Mietansatz			9,52 €
Kaltmiete/Monat			722 €
Rohertrag/Jahr	100%	114 €	8.664 €
Bewirtschaftungskosten	-19%	-22 €	-1.663 €
Reinertrag	81%	92 €	7.001 €
Liegenschaftszinssatz			1,15%
Bodenverzinsung	51.700 €	-8 €	-595 €
Reinertrag baulicher Anlagen		85 €	6.406 €
Gesamtnutzungsdauer, Jahre			80
Baualter, Jahre			-60
Restnutzungsdauer, Jahre			20
Rentenbarwertfaktor			17,78
Gebäudeertragswert		1.503 €	113.899 €
Bodenwert		682 €	51.700 €
Ertragswert des Grundstücks		2.185 €	165.599 €
Ertragswert des Grundstücks, rund		2.190 €	166.000 €
<b>Verfahrenswert, vorläufig</b>		<b>2.190 €</b>	<b>166.000 €</b>
Wertbeeinflussende Besonderheiten		-211 €	-16.000 €
Verfahrenswert		1.979 €	150.000 €
<b>Verkehrswert ZVG § 74a (5) rund</b>			<b>150.000 €</b>
Belastungen nach Abt. II Grundbuch		0 €	0 €
<b>KENNZAHLEN Wohnung Nr. 4</b>			
Verkehrsw./Rohertrag	17,31	Rohertrag/Verkehrsw.	5,78%
Verkehrsw./Reinertrag	21,43	Reinertrag/Verkehrsw	4,67%
<b>Garage Nr. 26</b>			
<b>Verfahrenswert, vorläufig</b>			<b>10.000 €</b>
Wertbeeinflussende Besonderheiten			-1.000 €
Verfahrenswert			9.000 €
<b>Verkehrswert ZVG § 74a (5) rund</b>			<b>9.000 €</b>
Belastungen nach Abt. II Grundbuch			0 €

Abb. 3 Zusammenfassung der Ergebnisse

## 1.2 ANTWORTEN ZU DEN GESTELLTEN BEWEISFRAGEN

Die Objekte konnten nicht besichtigt werden!

Lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. 4	
Verfahrenswert, vorl.	Wohnung Nr. 4	166.000 €
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV	Wohnung Nr. 4	-16.000 €
Verfahrenswert	Wohnung Nr. 4	150.000 €
<b>Verkehrswert ZVG</b>	<b>= Verfahrenswert Wohnung Nr. 4</b>	<b>150.000 €</b>
Grundbuch Abt. II	Eintragungen sind nicht bekannt.	
Baulasten	Eintragungen sind nicht bekannt.	
Altlasten	Eintragungen sind nicht bekannt.	
Denkmalschutz	Eintragungen sind nicht bekannt.	
Wohnlage	Einfach	
Geschäftslage	Nein	
Gewerbelage	Nein	
Bauauflagen	Nicht bekannt	
Baubeschränkungen	Nicht bekannt	
Baubeanstandungen	Nicht bekannt	
Baulicher Zustand	Baualtersgemäß	
Reparaturbedarf	Nicht bekannt	
Hausschwammverdacht	Nicht bekannt	
Mieter/Pächter	Nicht bekannt	
Energieausweis	Vom 29.09.2017, Stufe E, Endenergieverbrauch 149 kWh/m <sup>2</sup> /J. Primärenergieverbrauch 164 kWh/m <sup>2</sup> /J.	
Hausgeld	Ab 01.01.2025	385 €
Rücklage	per 31.12.2023	13.324,96 €
Lfd. Nr. 2	Garage Nr. 26	
Verfahrenswert, vorl.	Garage Nr. 26	10.000 €
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV	Garage Nr. 26	-1.000 €
Verfahrenswert	Garage Nr. 26	9.000 €
<b>Verkehrswert ZVG</b>	<b>= Verfahrenswert Garage Nr. 26</b>	<b>9.000 €</b>

### 1.3 INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung .....	3
1.1	Zusammenfassung der Ergebnisse .....	4
1.2	Antworten zu den gestellten Beweisfragen .....	5
1.3	Inhaltsverzeichnis .....	6
1.4	Abbildungsverzeichnis .....	7
1.5	Verwendete Rechtsgrundlagen, Literatur- und Quellenangaben .....	7
2	Allgemeine Angaben .....	8
2.1	Auftrag, Bewertungsanlass und Wertermittlungsstichtag .....	8
2.2	Unterlagen, Auskünfte und Ortstermin .....	8
3	Lage des Bewertungsobjekts .....	10
3.1	Großräumige Lage .....	10
3.2	Verkehrslage .....	11
4	Die tatsächlichen Objekteigenschaften .....	12
4.1	Das Grundstück .....	12
4.2	Die baulichen Anlagen .....	16
4.3	Die rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts .....	17
5	Wertermittlung .....	18
5.1	Bewertungsmethoden .....	18
5.2	Gewählte Bewertungsmethode .....	19
5.3	Bodenwert .....	19
5.4	Ertragswert .....	21
6	Immobilienmarkt .....	24
6.1	Eigentumswohnungen 2024 im Wiederverkauf .....	24
7	Verkehrswertermittlung .....	25
7.1	Ermittelte Werte .....	25
7.2	Kaufwerte aus dem Marktbericht 2024 des GAA Freiburg .....	25
7.3	Vergleichswert nach Sprengnetter .....	25
7.4	Beurteilung der ermittelten Werte .....	25
7.5	Vorläufiger Verfahrenswert .....	25
8	Wertrelevante Besonderheiten (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .....	26
8.1	Fehlende Innenbesichtigung .....	26
9	Verfahrenswert .....	26
10	Verkehrswert nach § 74a (5) ZVG .....	26
11	Grundbuch Abt. II: Lasten und Beschränkungen .....	26
12	Datum und Unterschrift .....	26
13	Anlagen .....	27
13.1	Hinweise zum Datenschutz .....	27
13.2	Energieausweis .....	28
13.3	Fotos .....	34

## 1.4 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Lage des Bewertungsobjekts ETW Nr. 4, 1. OG links (rot gerahmt).....	1
Abb. 2 Ansicht Garagen; Garage Nr. 26 (Pfeil).....	2
Abb. 3 Zusammenfassung der Ergebnisse .....	4
Abb. 4 Lage von Breisach .....	10
Abb. 5 ÖPNV in Breisach, Lage des Objekts (Pfeil) .....	11
Abb. 6 Lage des Objekts (Pfeil) .....	12
Abb. 7 Lageübersicht .....	13
Abb. 8 Bewertungsobjekt Lageplan FlSt. Nr. 6068 .....	14
Abb. 9 Grundriss lt. Teilungsplan Wohnung Nr. 4, 1. OG links (rot umrahmt).....	16
Abb. 10 Wohnfläche ETW Nr. 4 lt. Teilungserklärung .....	17
Abb. 11 Berechnung des Ertragswertes Wohnung Nr. 4, 1 OG links.....	23
Abb. 12 Immobilienmarkt 2024: Eigentumswohnungen im Wiederverkauf.....	24
Abb. 13 Energieausweis Seite 1 .....	28
Abb. 14 Energieausweis Seite 3 .....	29
Abb. 15 Energieausweis Seite 4 .....	30
Abb. 16 Gebäudeansichten und Schnitte .....	31
Abb. 17 Lage Garage Nr. 26 (Pfeil).....	32
Abb. 18 Garagen Grundriss, Schnitt und Ansichten, Garage 26 (Pfeil).....	33
Abb. 19 Wohnumgebung Grüngärtenweg.....	34
Abb. 20 Wohnumgebung Grüngärtenweg.....	34
Abb. 21 Wohnumgebung Grüngärtenweg.....	35
Abb. 22 Wohnumgebung Grüngärtenweg, Stellplätze .....	35
Abb. 23 Wohnumgebung Grüngärtenweg, Stellplätze und Garagen .....	36
Abb. 24 Wohnumgebung Grüngärtenweg, Stellplätze.....	36
Abb. 25 Wohnumgebung Grüngärtenweg, Stellplätze.....	37
Abb. 26 Gebäudeansicht, Lage der Wohnung Nr. 4 im 1. OG links .....	37
Abb. 27 Lage der Wohnung Nr. 4 (Pfeil) im 1. OG links.....	38
Abb. 28 Lage der Garagen.....	38

## 1.5 VERWENDETE RECHTSGRUNDLAGEN, LITERATUR- UND QUELLENANGABEN

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

**Kleiber, Wolfgang. 2022.** *Fachinformationen 2022 - GUG Sachverständigen-Kalender 2023.* Hürth : Werner Verlag / Wolters Kluwer, 2022.

— **2021.** *ImmoWertV (2021) - Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken - 13. Auflage.* Köln : Regivis Fachmedien GmbH, 2021.

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

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 AUFTRAG, BEWERTUNGSANLASS UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Auftraggeber	Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht	
Aktenzeichen	793 K 10/25	
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes	
Bewertungsanlaß	Teilungsversteigerungsverfahren	
Beschluss vom	26.02.2025	
Schreiben vom	27.02.2025	
Eingang am	04.03.2025	
Bewertungsstichtag	09.04.2025	Tag der Wertermittlung
Qualitätsstichtag	09.04.2025	Tag der Ortsbesichtigung

### 2.2 UNTERLAGEN, AUSKÜNFTE UND ORTSTERMIN

#### 2.2.1 Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte

Auskunft erteilte	<a href="https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/index.html?lang=de">https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/index.html?lang=de</a>	
Bodenrichtwerte	Bodenrichtwerte vom 01.01.2022 bis 01.01.2025	
Auskunft erteilte	[REDACTED]	
Eigentümersammlung	Protokolle vom 04.11.2024, 24.11.2023 und 07.08.2024	
Lageplan	Lagepläne und Grundrisse	
Abrechnung	Abrechnung Wirtschaftsjahr 2023 vom 12.07.2024	
Wirtschaftsplan	Wirtschaftsplan Wirtschaftsjahr 2025 vom 12.07.2024	
Energieausweis	Ausweis vom 29.09.2017	
Auskunft erteilte	[REDACTED]	
Teilungserklärung	Bewilligung vom 04.06.2003 - 1 UR 1651/2002 nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung	
Teilungserklärung	Bewilligung vom 27.11.2002 - 1 UR 1681/2002	

Aufteilungsplan	Bewilligung vom 25.03.2003 - 1 UR 424/2003
Auskunft erteilte	Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Sprengnetter-Campus 1, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, marktdaten-support@support.sprengnetter.de, Geschäftsführer Jan Sprengnetter, Christoph Barniske
Liegenschaftszins	Eigentumswohnung Breisach, Grüngärtenweg
Vergleichsmiete	Mieten für Wohnraum. Breisach, Grüngärtenweg
Preisspiegel	Wohnungsmieten Breisach Grüngärtenweg
Vergleichspreis	Eigentumswohnung Breisach

### 2.2.2 Annahmen des Sachverständigen

Altlasten	Altlasten sind nicht bekannt.
Denkmalschutz	Denkmalschutz ist nicht einschlägig.
Erschließungsbeiträge	Beiträge sind abgerechnet und bezahlt.

### 2.2.3 Ortstermin

Datum/Uhrzeit	09.04.2025, 14.00 Uhr
Teilnehmer	Herr Dr. Christian Steinkamp (Sachverständiger)
Besichtigung	Das Objekt konnte nicht besichtigt werden.

### 3 LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS

#### 3.1 GROßRÄUMIGE LAGE

Die Lage und die Bedeutung der Gemeinde in der Region werden umfassend durch die Regionalplanung beschrieben. Die **Stadt Breisach** liegt in der Region Südlicher Oberrhein rund 30 km westlich von der Stadt Freiburg im Breisgau entfernt.

##### 3.1.1 Lage von Breisach

Quelle: www.lgl-bw.de

*Abb. 4 Lage von Breisach*

##### 3.1.2 Einwohnerentwicklung, Ausländeranteil und Arbeitslosigkeit

In den letzten 10 Jahren hat sich die Zahl der Einwohner von 14.464 (2013) auf 16.222 (2021) entwickelt, das ist ein Zuwachs von 12 %. Bis 2045 werden 16.872 Einwohner geschätzt. Der Ausländeranteil beträgt 16,7 %. Die Arbeitslosenquote im Landkreis lag Ende 2024 bei 3,7 %.

##### 3.1.3 Zentralität, Infrastruktur und Versorgung

**Breisach** liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum von Freiburg.

Nach dem Regionalplan in der Fassung vom 08.12.2016, S. 13 ff. ist die Gemeinde als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Das nächste **Oberzentrum** ist **Freiburg**, ca. 30 km westlich gelegen.

## 3.2 VERKEHRSLAGE

### 3.2.1 ÖPNV in Breisach

Quelle: www.lgl-bw.de

**Abb. 5 ÖPNV in Breisach, Lage des Objekts (Pfeil)**

<b>ÖPNV</b>	S-Bahn - Breisach - Freiburg (halbstündlich)
<b>Nächste Haltestellen</b>	„Lidl“, ca. 200 m; Bahnhof ,ca. 1.000 m
<b>Regionalzüge</b>	Ab Freiburg Hbf. (30 km)
<b>Fernzüge</b>	Ab Freiburg Hbf. (30 km)
<b>Nächster Flughafen</b>	Euro Airport Basel-Mulhouse (68 km)
<b>Nächster Binnenhafen</b>	Breisach am Rhein

### 3.2.2 Anbindung an das öffentliche Straßennetz

KFZ-VERKEHR	Bezeichnung	Anschluss
Autobahn	BAB 5 (Basel - Karlsruhe)	64a, Hausen, 12 km
Bundesstraße	B 31 (Weil a. R. - Hamburg)	über die L 114, ca. 2,7 km

## 4 DIE TATSÄCHLICHEN OBJEKTEIGENSCHAFTEN

### 4.1 DAS GRUNDSTÜCK

#### 4.1.1 Lage im Ort

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

*Abb. 6 Lage des Objekts (Pfeil)*

#### 4.1.2 Lage

Lage im Ort	Im Westen
ÖPNV-Haltestelle	„Lidl“, ca. 200 m, ca. 1.000 m bis Zentrum und Bahnhof
Einkaufen/Versorgung	Supermarkt, ca. 200 m
Wohnlage	Einfache Wohnlage

#### 4.1.3 Lageübersicht

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

**Abb. 7 Lageübersicht**

#### 4.1.4 Lageplan

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

**Abb. 8 Bewertungsobjekt Lageplan FlSt. Nr. 6068**

**4.1.5 Merkmale des Grundstücks**

Größe, ca. m <sup>2</sup>	1027
Breite, ca. m	39
Tiefe, ca. m	27
Oberfläche	Eben
Zuschnitt	Gleichmäßig
Form	Rechteck
Straßenfront, ca. m	39
Bodenbeschaffenheit	Nicht bekannt
Einfriedung	Keine

**4.1.6 Erschließung**

Zufahrt/Zugang über	Grüngärtenweg
Nächste Ortsstraße	Grüngärtenweg
Versorgung	Wasser, Strom
Entsorgung	Abwasser
Nutzung, aktuell	Wohnen

**4.1.7 Pkw-Abstellplätze**

Auf dem Grundstück	Garagen und Stellplätze im Freien
--------------------	-----------------------------------

**4.1.8 Direkte Nachbarschaft**

Richtung	FSt. Nr.	Kategorie	Nutzung
Norden	6066	Geb.- und Freifläche	Wohnen
Osten	6067	Geb.- und Freifläche	Wohnen
Süden	6069	Geb.- und Freifläche	Wohnen
Westen	NN	Verkehrsfläche	Grüngärtenweg

## 4.2 DIE BAULICHEN ANLAGEN

### 4.2.1 Bauliche Anlagen Rohbau

Bauliche Anlagen	Mehrfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte
Baujahr Gebäude	1965
Bj. Wärmeerzeuger	1996
Geschossebenen	KG, EG, OG 1, OG 2, OG 3, DG nicht ausgebaut
Vollgeschosse	4
Gründungsart	Nicht bekannt
Tragkonstruktion	Beton
Außenwände	Beton/Mauerwerk
Innenwände	Beton/Mauerwerk
Dachform	Satteldach
Dachdeckung	Harte Deckung
Treppen	Beton
Fassade	Verputzt und gestrichen
Heizung	Sammelheizung (Öl)
Bes. Ausstattung	Nicht bekannt

### 4.2.2 Wohnung Ausbau

Nr. 4 1. OG li	Nicht bekannt.
----------------	----------------

### 4.2.3 Grundriss lt. Teilungsplan Wohnung Nr. 4, 1. OG links

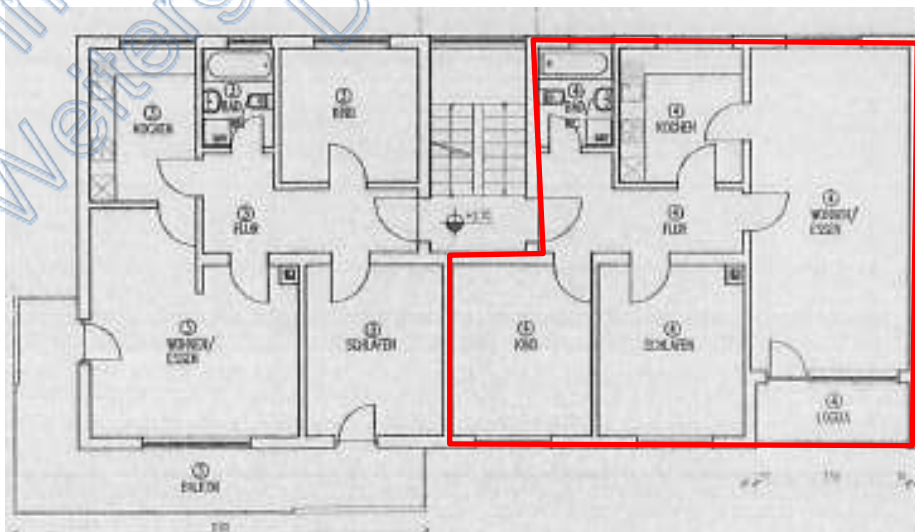


Abb. 9 Grundriss lt. Teilungsplan Wohnung Nr. 4, 1. OG links (rot umrahmt)

#### 4.2.4 Wohnfläche ETW Nr. 4 lt. Teilungserklärung

Wohnung 4/5/8		3-Zimmer-Wohnung (1./2./3.OG, links)		
Wohn-/Schlafräume	Wohnen/Essen	$27,48 \text{ m}^2 \times 1,00 =$	$27,48 \text{ m}^2$	
	Schlafen	$13,21 \text{ m}^2 \times 1,00 =$	$13,21 \text{ m}^2$	
	Kinder	$12,82 \text{ m}^2 \times 1,00 =$	$12,82 \text{ m}^2$	<b>53,52 m<sup>2</sup></b>
Küche	Kochen	$8,80 \text{ m}^2 \times 1,00 =$		<b>8,80 m<sup>2</sup></b>
Nebenträume	Bad/WC	$3,85 \text{ m}^2 \times 1,00 =$	$3,85 \text{ m}^2$	
	Flur	$8,44 \text{ m}^2 \times 1,00 =$	$8,44 \text{ m}^2$	<b>12,29 m<sup>2</sup></b>
	Loggia	$4,77 \text{ m}^2 \times 0,25 =$		<b>1,19 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche gesamt</b>				<b>75,80 m<sup>2</sup></b>

Abb. 10 Wohnfläche ETW Nr. 4 lt. Teilungserklärung

#### 4.3 DIE RECHTLICHEN EIGENSCHAFTEN DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Grundbuch Abt. II	Eintragungen sind nicht bekannt.	
Baulasten	Eintragungen sind nicht bekannt.	
Altlasten	Eintragungen sind nicht bekannt.	
Denkmalschutz	Eintragungen sind nicht bekannt.	
Erschließungsbeiträge	Bezahlt	
Bauauflagen	Nicht bekannt	
Beschränkungen	Nicht bekannt	
Beanstandungen	Nicht bekannt	
Bebauung	Genehmigt und abgeschlossen	
Mieter	Nicht bekannt	
Mietvertrag	Nicht bekannt	
Energieausweis	Vom 29.09.2017, Stufe E, Endenergieverbrauch 149 kWh/m <sup>2</sup> /J. Primärenergieverbrauch 164 kWh/m <sup>2</sup> /J.	
Hausgeld	Ab 01.01.2025	385 €
Rücklage	per 31.12.2023	13.324,96 €

## 5 WERTERMITTLUNG

### 5.1 BEWERTUNGSMETHODEN

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

Im Einzelnen ist Folgendes üblich:

Vergleichswertverfahren  
nach §§ 24 ff  
(ImmoWertV, 2021)

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

Ertragswertverfahren  
nach §§ 27 ff  
(ImmoWertV, 2021)

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

Sachwertverfahren  
nach §§ 35 ff  
(ImmoWertV, 2021)

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

Bodenrichtwertverfahren  
nach §§ 40 ff  
(ImmoWertV, 2021)

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

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

Dagegen muss der (individuelle) Verkehrswert auch alle wertrelevanten Abweichungen des Bewertungsobjekts erfassen. Diese „objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ nach § 8 (3) ImmoWertV werden in dem Abschnitt 8, Seite 26, berücksichtigt.

## 5.2 GEWÄHLTE BEWERTUNGSMETHODE

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine **Eigentumswohnung**. Sofern geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist ihr Verkehrswert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Im vorliegenden Fall stand aber keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen zur Verfügung.

Eigentumswohnungen können sowohl der privaten Wohnnutzung als auch im Falle ihrer Vermietung der Ertragserzielung dienen. Bei Ermangelung von Vergleichspreisen wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen nach dem Ertragswertverfahren beurteilt. Der Bodenwert wird nach dem Bodenrichtwertverfahren hergeleitet.

## 5.3 BODENWERT

Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken waren nicht verfügbar, sodass der individuelle Bodenwert nicht nach dem Vergleichswertverfahren hergeleitet werden kann.

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

### 5.3.1 Bodenrichtwert/e

#### Merkmale des fiktiven Richtwertgrundstücks

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

Gemeinde	Breisach
Gemarkung	Breisach
BRW-Zone	53200382
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	Wohnen
Erschließungszustand	Erschlossen

Grundstückgröße	400 m <sup>2</sup>			
Beitragszustand	Beitragsfrei			
Jahr	2022	2023	2023	2023
Stichtag	01.01.	01.01.	01.01.	01.01.
BRW €/m <sup>2</sup> ebf.	400	440	440	470
Index %	100	110	110	118

### 5.3.2 Übereinstimmende Bodenwertmerkmale

Grundstück/Faktor	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Gemeinde	Breisach	Breisach	1,00
Gemarkung	Breisach	Breisach	1,00
BRW-Zone	53200382	53200382	1,00
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Nutzungsart	Wohnen	Wohnen	1,00
Erschließungszustand	Erschlossen	Erschlossen	1,00
Beitragszustand	Beitragsfrei	Beitragsfrei	1,00

Obige Merkmale entsprechen denen des Bewertungsobjekts.

### 5.3.3 Nicht übereinstimmenden Bodenwertmerkmale

Grundstücksgröße	400 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>	NN
------------------	--------------------	--------------------	----

Wegen fehlender Umrechnungsfaktoren kann der Wert nicht angepasst werden.

### 5.3.4 Bodenpreisentwicklung

Ab der letzten Aktualität des Bodenrichtwertes (01.01.2025) bis zum Bewertungsstichtag (09.04.2025) schätze ich keine Bodenpreissteigerung.

Preisentwicklung	01.01.2025	09.04.2025	1,00
------------------	------------	------------	------

### 5.3.5 Bodenwert WE Nr. 4, 1. OG links

Bodenwert	470 €/m <sup>2</sup> x 1.027 m <sup>2</sup> =	482.690 €
Anteil Wohnung Nr. 4	107,1 / 1.000 = 51.696 €, rund	51.700 €

### 5.3.6 Bodenwert Garage Nr. 26

Bodenwert	470 €/m <sup>2</sup> x 124 m <sup>2</sup> =	58.280 €
Anteil Garage Nr. 26	58.280 € x 190,3 / 1.000 = 11.091 € rd	11.100 €

## 5.4 ERTRAGSWERT

### 5.4.1 Beschreibung des Verfahrens

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

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

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

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

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

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

An Gebäuden tritt eine natürliche, umwelt- und nutzungsbedingte Wertminderung auf, die in bestimmten zeitlichen Abständen größeren Instandhaltungsaufwand erfordert. Bei sanierten und gut instandgehaltenen Gebäuden verlängert sich daher die RND; umgekehrt verkürzt sie sich, wenn die Instandhaltung ganz oder teilweise unterbleibt.

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

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

#### 5.4.2 Ortsübliche Vergleichsmiete

Für die Herleitung des Ertragswertes sind nachhaltige und ortsübliche Erträge zu verwenden (Kleiber, 2023 S. 1651). Für die Stadt Breisach gibt es keinen Mietspiegel. Hilfsweise wurden daher eine Vergleichsmiete und ein Preisspiegel für Wohnungen für die Lage des Bewertungsobjekts bei Sprengnetter Marktdaten abgerufen.

Bei der Vergleichsmiete handelt es sich um die marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter ohne Heiz- und Betriebskosten für nicht preisgebundenen Wohnraum. Sie wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in dem Auswertungsgebiet für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier bzw. sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Nach dem Mietspiegel ergibt sich folgende Miete angegeben:

#### 5.4.3 Mietansatz

Wohnung Nr. 4	75,80 m <sup>2</sup> , 1 OG links, Bj. 1965 =	9,52 €/m <sup>2</sup>
---------------	---	-----------------------

#### 5.4.4 Jährliche Bewirtschaftungskosten

Für den Eigentümer fallen jährlich folgende Bewirtschaftungskosten an:

Verwaltungskosten	Nach Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 (ImmoWertV, 2021) sind je Eigentumswohnung üblich:	-429,00 €
Instandhaltungskosten	Nach obiger Quelle sind, wenn der Mieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt, im Mittel je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr angemessen:	14,00 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis	Das Mietausfallwagnis für Wohnobjekte wird nach obiger Quelle als Prozentsatz des jährlichen Rohertrags beziffert mit:	-2 %

#### 5.4.5 Baulter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer	Die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung beträgt nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 (ImmoWertV, 2021):	80 Jahre
Baulter	2025 – 1965 =	60 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – Baulter =	20 Jahre

#### 5.4.6 Liegenschaftszinssatz

Definition	Der Liegenschaftszinssatz ist das Verhältnis von Reinertrag zu Verkehrswert einer Liegenschaft, ausgedrückt in Prozent. Er gibt an, mit welchem Vom-Hundert-Satz der Verkehrswert einer Liegenschaft verzinst wird.	
Nach Sprengnetter	Zinssatz nach Sprengnetter:	1,15 %

#### 5.4.7 Rentenbarwertfaktor

Rentenbarwertfaktor	Der Barwertfaktor einer nachschüssig zahlbaren Rente bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,15 % und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 20 Jahren beträgt:	17,785
---------------------	--	--------

#### 5.4.8 Berechnung des Ertragswertes Wohnung Nr. 4 im 1. OG links

Bewertungsobjekt		%	€/m <sup>2</sup>	EH	Betrag
Vergleichsmiete	nach Sprengnetter	100%	9,52 €	75,8	722 €
<b>Rohertrag Grundstück</b>	<b>Jährlich</b>		<b>722 €</b>	<b>12</b>	<b>8.664 €</b>
Verwaltungskosten	je Eigentumswohnung		-429 €	1	-429 €
Instandhaltungskosten	je qm Wohnfläche		-14,00 €	75,8	-1.061 €
Mietausfallwagnis	% vom Rohertrag		-2,00%	8.664 €	-173 €
Bewirtschaftungskosten			-19%		-1.663 €
<b>Reinertrag Grundstück</b>			<b>81%</b>		<b>7.001 €</b>
Bodenverzinsung	Liegenschaftszinssatz		1,15%	51.700 €	-595 €
<b>Reinertrag Gebäude</b>					<b>6.406 €</b>
Barwertfaktor	Zinssatz / RND Jahre		1,15%	20	17,78
Ertragswert Gebäudeanteil					113.899 €
Bodenwert					51.700 €
<b>Ertragswert</b>			<b>2.185 €</b>	<b>75,8</b>	<b>165.599 €</b>
<b>Ertragswert, rund</b>			<b>2.190 €</b>	<b>75,8</b>	<b>166.000 €</b>

Abb. 11 Berechnung des Ertragswertes Wohnung Nr. 4, 1 OG links

#### 5.4.9 Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

Vorläufiger Ertragswert	Wohnung Nr. 4	166.000 €
-------------------------	---------------	-----------

#### 5.4.10 Marktanpassung des Ertragswertes

Eine Marktanpassung erübrigt sich, da marktgerechte Wertansätze verwendet wurden.

#### 5.4.11 Ertragswert des Grundstücks

Ertragswert Wohnung Nr. 4 166.000 €

## 6 IMMOBILIENMARKT

### 6.1 EIGENTUMSWOHNUNGEN 2024 IM WIEDERVERKAUF

DURCHSCHNITTSWERTE IM WIEDERVERKAUF DER LETZTEN FÜNF JAHRE

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	Jahr	ausgewertete Kauffälle	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
2020	731	66 m <sup>2</sup>	rd. 4.375 €/m <sup>2</sup>	2020	38	60 m <sup>2</sup>	rd. 3.358 €/m <sup>2</sup>
2021	723	69 m <sup>2</sup>	rd. 4.979 €/m <sup>2</sup>	2021	38	77 m <sup>2</sup>	rd. 3.356 €/m <sup>2</sup>
2022	688	63 m <sup>2</sup>	rd. 5.242 €/m <sup>2</sup>	2022	31	79 m <sup>2</sup>	rd. 3.804 €/m <sup>2</sup>
2023	792	65 m <sup>2</sup>	rd. 4.761 €/m <sup>2</sup>	2023	32	84 m <sup>2</sup>	rd. 3.570 €/m <sup>2</sup>
2024	837	72 m <sup>2</sup>	rd. 4.855 €/m <sup>2</sup>	2024	43	70 m <sup>2</sup>	rd. 3.448 €/m <sup>2</sup>

Stadtgebiet ohne Tunibergmarkungen (StTH)

Tunibergmarkungen + Hochdorf (TH)

Abb. 12 Immobilienmarkt 2024: Eigentumswohnungen im Wiederverkauf

### 6.2 GARAGEN, PAUSCHALE WERTANSÄTZE, FREIBURG 2024

Pauschale Wertansätze für Garagen und PKW-Stellplätze

	Erstverkauf	Wiederverkauf
Einzel-/Reihengaragen	17.000 €	10.000 €
Stellplätze		
- in Tiefgaragen / Parkhäusern	22.000 €	20.000 €
- Doppel-, Mehrfachparker, Parkpaletten	18.000 €	10.000 €
- überdacht (Carport, etc.)	11.000 €	6.000 €
im Freien	9.000 €	5.000 €

Abb. 13 Garagen, pauschale Wertansätze, Freiburg 2024

## 7 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 7.1 WOHNUNGEN

#### 7.1.1 Ermittelte Werte

Folgender Wert wurde für das Objekt ermittelt:

Art	Stand	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> WF
Ertragswert	2025	76	2.190 €

#### 7.1.2 Kaufwerte aus dem Marktbericht 2024 des GAA Freiburg

Art	Stand	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> WF
ETW in FR-Randgemeinden	2024	70	3.448 €

#### 7.1.3 Vergleichswert nach Sprengnetter

Art	Stand	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> WF
Vergl.-Preis Sprengnetter	2025	76	2.303 €

#### 7.1.4 Beurteilung der ermittelten Werte

In Freiburg wurde 2024 ein Wert von 3.448 €/m<sup>2</sup> für eine 70 m<sup>2</sup> große Wohnung erzielt. Wohnungen im Randbereich von Freiburg sind teurer als in Breisach. Ein durch Regressionsanalyse abgeleiteter Vergleichspreis nach Sprengnetter ergibt 2.303 €/m<sup>2</sup>.

Der Kaufwert ist nicht unmittelbar mit dem Ertragswert des Bewertungsobjekts vergleichbar. Für das Bewertungsobjekt wurde ein Ertragswert von 2.190 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Ich schätze den Ertragswert als vorläufigen Verfahrenswert.

#### 7.1.5 Vorläufiger Verfahrenswert

Wohnung Nr. 4, 1. OG links	2.190 €/m <sup>2</sup>	166.000 €
----------------------------	------------------------	-----------

### 7.2 GARAGEN

#### 7.2.1 Kaufwerte

Für Reihengaragen werden nach der Kaufstatistik des Gutachterausschusses Freiburg im langjährigen Mittel 10.00 € je Garage ermittelt:

Garage Nr. 26	10.000 €
---------------	----------

#### 7.2.2 Vorläufiger Verfahrenswert

Ich schätze daher den vorläufigen Verfahrenswert in Anhalt an die Kaufwerte auf:

Garage Nr. 26	10.000 €
---------------	----------

## 8 WERTRELEVANTE BESONDERHEITEN (§ 8 ABS. 3 IMMOWERTV)

### 8.1 FEHLENDE INNENBESICHTIGUNG

#### 8.1.1 Wohnung Nr. 4

Nach § 24 Abs. 3a Nr. 2 BelWertV kann eine Innenbesichtigung des Objekts nur unterbleiben, wenn ein Abschlag von mindestens 10 % auf das Ergebnis des Beleihungswertes vorgenommen wird (Kleiber, 2023 S. 3363).

In Anhalt an diese Regelung schätze ich einen Abschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen Verfahrenswertes in Höhe von 166.000 €, das sind rund 16.000 €.

Werteinfluss wegen fehlender Innenbesichtigung	-16.000 €
--	-----------

#### 8.1.2 Garage Nr. 26

In Anhalt an diese Regelung schätze ich einen Abschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen Verfahrenswertes in Höhe von 10.000 €, das sind rund 1.000 €.

Werteinfluss wegen fehlender Innenbesichtigung	-1.000 €
--	----------

## 9 VERFAHRENSWERT

Wohnung Nr. 4	166.000 € - 16.000 € =	150.000 €
Garage Nr. 26	10.000 € - 1.000 € =	9.000 €

## 10 VERKEHRSWERT NACH § 74A (5) ZVG

Wohnung Nr. 4	= Verfahrenswert	150.000 €
Garage Nr. 26	= Verfahrenswert	9.000 €

## 11 GRUNDBUCH ABT. II: LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

Wohnung Nr. 4	Keine Angaben	0 €
Garage Nr. 26	Keine Angaben	0 €

## 12 DATUM UND UNTERSCHRIFT

Freiburg, den 13. August 2025

Dr. Christian Steinkamp  
öbuv Sachverständiger

## 13 ANLAGEN

### 13.1 HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ

## Sachverständigenbüro Dr. Christian Steinkamp

Goethestraße 22, 79100 Freiburg/Breisgau, Telefon 0761/4001067, Telefax 0761/4001066, E-Mail: sv.steinkamp.biz

### Information

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

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

**13.2 ENERGIEAUSWEIS****13.2.1 Energieausweis Seite 1**

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

**Abb. 14 Energieausweis Seite 1**

**13.2.2 Energieausweis Seite 3**

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

**Abb. 15 Energieausweis Seite 3**

13.2.3 Energieausweis Seite 4

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

**Abb. 16 Energieausweis Seite 4**

### 13.2.4 Gebäudeansichten und Schnitte

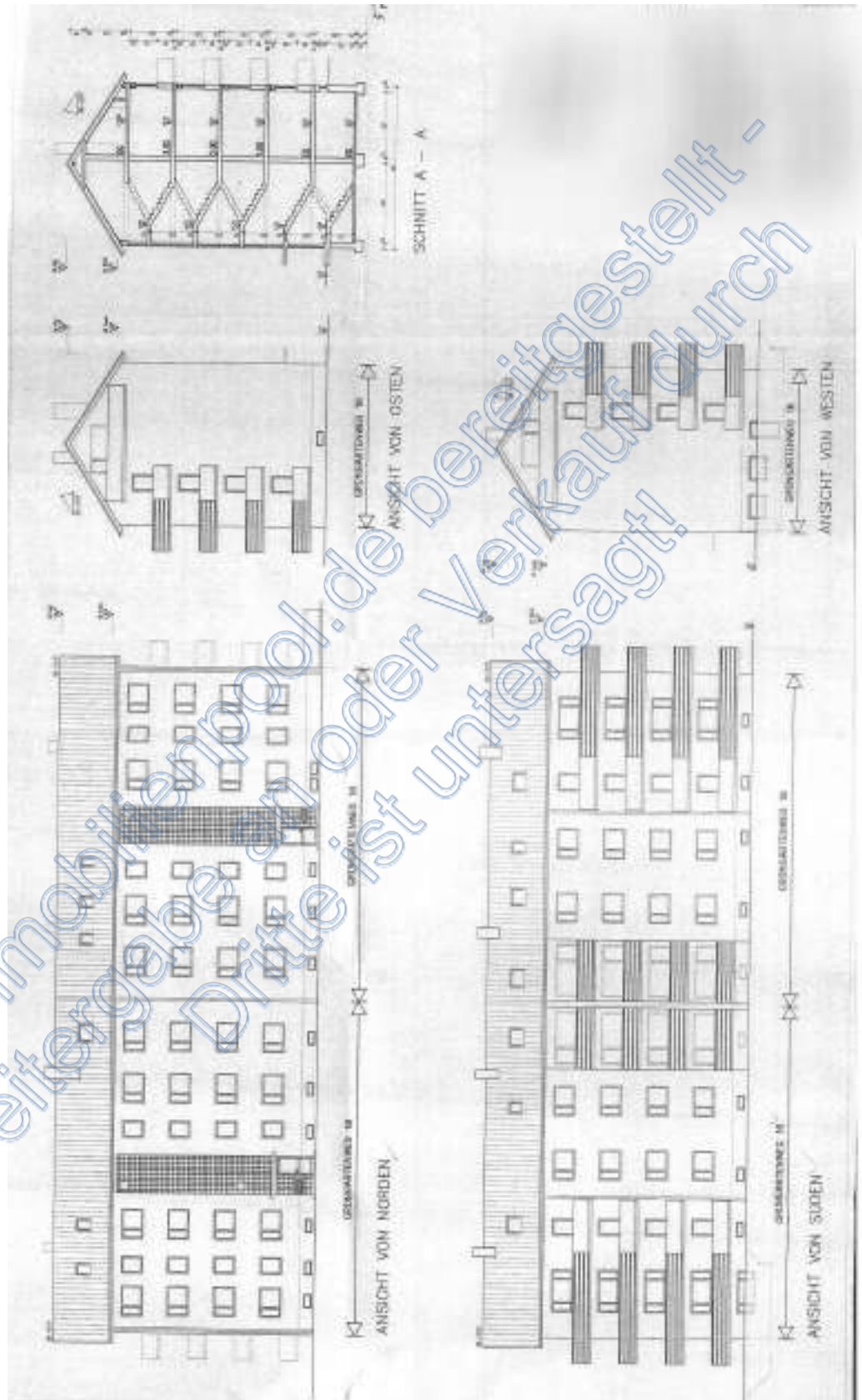
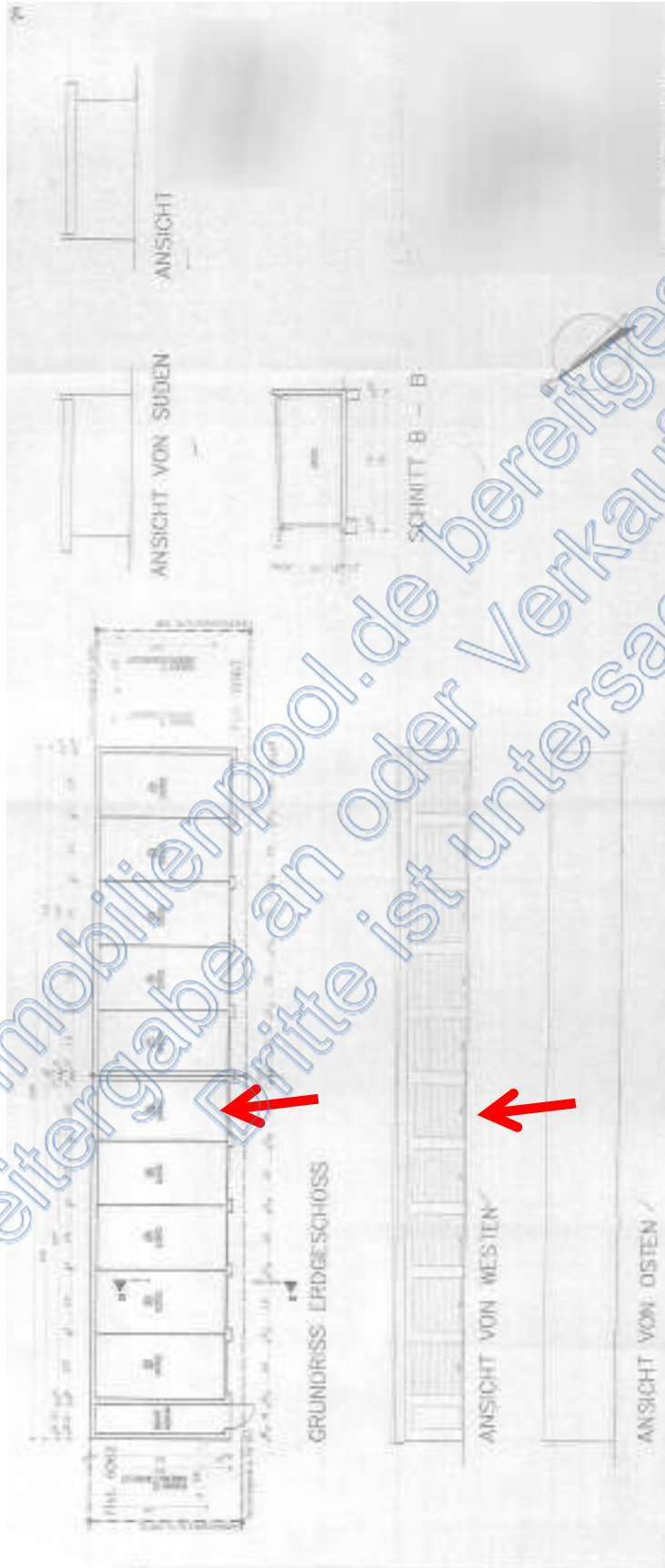


Abb. 17 Gebäudeansichten und Schnitte

13.2.5 Lageplan Garagen und Stellplätze



Abb. 18 Lage Garage Nr. 26 (Pfeil)

**13.2.6 Bauzeichnung Garagen Ansichten, Schnitt und Grundriss**

**Abb. 19 Garagen Grunriss, Schnitt und Ansichten, Garage 26 (Pfeil)**

### 13.3 FOTOS

**Abb. 20** Wohnumgebung Grüngärtenweg

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

**Abb. 21** Wohnumgebung Grüngärtenweg



**Abb. 22** Wohnumgebung Grüngärtenweg



**Abb. 23** Wohnumgebung Grüngärtenweg, Stellplätze



**Abb. 24** Wohnumgebung Grüngärtenweg, Stellplätze und Garagen



**Abb. 25** Wohnumgebung Grüngärtenweg, Stellplätze



**Abb. 26** Wohnumgebung Grüngärtenweg, Stellplätze



**Abb. 27** Gebäudeansicht, Lage der Wohnung Nr. 4 im 1. OG links



**Abb. 28** Lage der Wohnung Nr. 4 (Pfeil) im 1. OG links



**Abb. 29** Lage der Garagen