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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.



Abb. 1 Bewertungsobjekt (rot umrandet), Quelle: Verkaufsexposé Sparkasse

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. § 74a Absatz 5 ZVG betreffend folgender Grundstücke

Amtsgericht	Gemeinde	Gemarkung	FlSt. Nr.	m²
Emmendingen	Freiburg	Freiburg	30622/9	820
Bezeichnung/Lage	Gebäude- und Freifläche / Cornelia-Schlosser-Allee 4			

GB-Blatt Nr.	Anteil	verbunden mit dem Sondereigentum an der
62863	182/1.000	Wohneinheit Nr. 13
62876	6/1.000	Tiefgaragenstellplatz G 13
Beschreibung WE Nr. 13		3-Zi-Whg., WF ca. 161,59 m², Bj. 1999, Dachterrasse, Aufzug
Beschreibung TG Nr. 13		Abschließbarer Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage

Auftraggeber|Aktenzeichen	Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht | 793 K 116/25		
Stichtag der Wertermittlung	26.03.2026	Ausfertigung Nr.	1 von 1
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 wird	1	Exemplar, ungebunden.

Bedingungen der Wertermittlung

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

Dieses Gutachten basiert auf Unterlagen sowie schriftlichen und mündlichen Auskünften der direkt und indirekt Beteiligten sowie von Behörden. Die uneingeschränkte Richtigkeit dieser Informationen am Wertermittlungsstichtag 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.

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

1.1 INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorbemerkung ... 2
1.1 Inhaltsverzeichnis ... 3
1.2 Abbildungsverzeichnis ... 4
1.3 Verwendete Rechtsgrundlagen, Literatur- und Quellenangaben ... 4

2 Allgemeine Angaben ... 5
2.1 Auftrag, Bewertungsanlaß und Wertermittlungsstichtag ... 5
2.2 Antworten zu den gestellten Beweisfragen ... 5
2.3 Grundbuchangaben, Unterlagen, Auskünfte, Ortstermin ... 6

3 Lage des Bewertungsobjekts ... 8
3.1 Großräumige Lage ... 8
3.2 Lage im Stadtteil ... 9

4 Tatsächliche Objekteigenschaften ... 11
4.1 Das Grundstück ... 11
4.2 Grundrisse ... 12
4.3 Die baulichen Anlagen ... 13

5 Rechtliche Eigenschaften ... 14
5.1 Grundstück ... 14
5.2 Sondereigentum Wohnung Nr. 13 und Stellplatz G 13 ... 14

6 Wertermittlung ... 15
6.1 Bewertungsmethoden ... 15
6.2 Gewählte Bewertungsmethode ... 16
6.3 Bodenwert ... 16
6.4 Ertragswert ... 18
6.5 Ergebnis der Ertragswerte ... 21
6.6 Besonderheiten (§ 8 (3) ImmoWertV) ... 21

7 Immobilienmarkt ... 21
7.1 Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren ... 21
7.2 Kaufwerte von Wohnungseigentum im Wiederverkauf ... 22
7.3 Kaufwerte von Stellplätzen in Tiefgaragen im Wiederverkauf ... 22

8 Verkehrswertermittlung ... 22
8.1 Beurteilung der ermittelten Werte ... 22
8.2 Verfahrenswert WE 13 ... 22
8.3 Verfahrenswert TG 13 Stellplatz ... 23

9 Verkehrswert (§ 74a (5) ZVG) ... 23

10 Grundbuch Abt. II: Lasten und Beschränkungen ... 23

11 Datum und Unterschrift ... 23

12 Anlagen ... 24
12.1 Datenschutzhinweis (DSGVO) ... 24
12.2 Fotos ... 25

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

1.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Bewertungsobjekt (rot umrandet), Quelle: Verkaufsexposé Sparkasse 1
Abb. 2 Lage des Objekts in der Stadt (Pfeil) 10
Abb. 3 Lage des Objekts im Stadtteil (Pfeil) 10
Abb. 4 Lageplan, FlSt. Nr. 30622/9 11
Abb. 5 Grundriss Wohnung 13 DG 12
Abb. 6 Grundriss Wohnung 13 Galerie 12
Abb. 7 Ertragswert WE Nr. 13 20
Abb. 8 Ertragswert TG-Stellplatz Nr. 13 21
Abb. 9 Verfahrenswert WE 13 22
Abb. 10 Verfahrenswert TG 13 Stellplatz 23
Abb. 11 Wohnumgebung „Cornelia-Schlosser-Allee“ 25
Abb. 12 Wohnumgebung „Cornelia-Schlosser-Allee“ 25
Abb. 13 Wohngebäude „Cornelia-Schlosser-Allee 4“, Straßenansicht 26
Abb. 14 Wohngebäude „Cornelia-Schlosser-Allee 4“, Straßenansicht Osten 26
Abb. 15 Wohngebäude „Cornelia-Schlosser-Allee 4“, Straßenansicht Osten, Eingang 27
Abb. 16 Garteneingang 27
Abb. 17 Hausflur 28
Abb. 18 Wohnung 13: Aufzug, Flur 28
Abb. 19 Wohnung 13: Küche/Vorraum 29
Abb. 20 Wohnung 13: WC 29
Abb. 21 Wohnung 13: Zimmer/Küche 30
Abb. 22 Wohnung 13: Fensterausstattung 30
Abb. 23 Wohnung 13: Dachterrasse 31
Abb. 24 Wohnung 13: Dachterrasse 31
Abb. 25 Wohnung 13: Zimmer 32
Abb. 26 Wohnung 13: Zimmer 32
Abb. 27 Wohnung 13: Zimmertür 33
Abb. 28 Wohnung 13: Bad 33
Abb. 29 Wohnung 13: Bad 34
Abb. 30 Wohnung 13: Bad 34
Abb. 31 Wohnung 13: Zimmer 35
Abb. 32 Wohnung 13: Zimmer 35
Abb. 33 Wohnung 13: Aufgang zur Galerie 36
Abb. 34 Wohnung 13: Galerie 36
Abb. 35 Wohnung 13: Galerie 37
Abb. 36 Tiefgarage 37
Abb. 37 Tiefgarage 38
Abb. 38 Tiefgarage 38

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

1.3 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. 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 116/25	
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes	
Bewertungsanlass	Zwangsversteigerungsverfahren	
Beschluss vom	22.01.2026	
Schreiben vom	22.01.2026	
Eingang am	24.01.2026	
Bewertungsstichtag	26.03.2026	Zeitpunkt der Wertermittlung
Qualitätsstichtag	26.03.2026	Zeitpunkt der Objektbesichtigung

2.2 ANTWORTEN ZU DEN GESTELLTEN BEWEISFRAGEN

Verkehrswert § 75a (5) ZVG	Wohnung Nr. 13	rund	1.000.000 €
	TG-Stellplatz Nr. 13	rund	30.000 €

Wohnlage	Mittlere Wohnlage gem. Mietspiegel Freiburg
Geschäftslage	Nein
Gewerbelage	Nein
Reparaturbedarf	Nicht bekannt
Hausschwammverdacht	Nicht bekannt
Mietvertrag	Nein
WEG-Verwalter	

Hausgeld, monatlich	**WE Nr. 13 + TG Nr. 13:** ab 01.01.2025:	882,00 €
Rücklage	**WE Nr. 13 + TG Nr. 13:** bis 31.12.2024:	11.240,89 €
Energieausweis	Ausweis vom 28.09.2018, gültig bis 28.09.2028, Baujahr Gebäude 1999, Heizung Fernwärme 1999, Endenergieverbrauchswert: 94 kWh/m²/J., Primärenergieverbrauchswert: 122 kWh/m²/J., Energieverbrauchsstufe C	

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

2.3 GRUNDBUCHANGABEN, UNTERLAGEN, AUSKÜNFTE, ORTSTERMIN

2.3.1 Grundbuchangaben lt. Auftraggeber

Grundbuchauszug	Ein Auszug wurde vom Auftraggeber nicht vorgelegt.		
Grundbuch von	Freiburg		
Gemarkung	Freiburg		
Flurstück Nr.	5522		
Größe m²	1.933		
Wirtschaftsart	Wohnen		
Lage/Anschrift	Cornelia-Schlosser-Allee 4, 79111 Freiburg/Brsg.		
Grundbuchblatt Nr.	62683	Anteil	182/1.000
Sondereigentum an	Wohnung Nr. 13		
Grundbuchblatt Nr.	62876	Anteil	6/1.000
Sondereigentum an	TG-Stellplatz Nr. 13		

2.3.2 Vom Verwalter vorgelegte Unterlagen

WEG-Verwalter:		
Hausgeld ab 01.01.2025	WE 13 + TG 13:	882,00 €
Rücklage bis 1.12.2024:	WE13 + TG 13:	11.240,89 €
Energieausweis	Ausweis vom 28.09.2018, gültig bis 28.09.2028, Baujahr Gebäude 1999, Heizung Fernwärme 1999, Endenergieverbrauchswert: 94 kWh/m²/J., Primärenergieverbrauchswert: 122 kWh/m²/J., Energieverbrauchsstufe C	
Teilungserklärung	Vom 24.07.1998	
Versammlungsprotokolle	Vom 22.02.2023, 15.07.2014 und 24.03.2025	
Abrechnung	WE 13 + TG 13: vom 25.02.2025 für das Jahr 2024	
Bauzeichnungen	Grundrisse (Elektroplan)	

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

2.3.3 Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte

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

2.3.4 Ortstermin

Ortstermin	25.03.2026, 11.00 Uhr
Teilnehmer	1. WEG-Verwalter (Bevollmächtigter) 2. Sachverständiger

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

3 LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS

3.1 GROßRÄUMIGE LAGE

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

3.1.1 Einwohnerentwicklung Freiburg

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

3.1.2 Zentralität, Infrastruktur und Versorgung

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

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

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

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

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

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

3.1.3 Anbindung an Straßen und Verkehrsmittel

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

Das Bewertungsobjekt liegt im **Stadtteil Rieselfeld**, ca. 4,5 km westlich der Stadtmitte.

Die **nächste Haltestelle** des ÖPNV heißt: „Geschwister-Scholl-Platz“ und ist ca. 250 m bzw. ca. 5 Fußmin. entfernt, Anschluss an die **Stadtbahn-Linie 5** (VAG); verkehrt werktags alle 7 - 8-Min., feiertags alle 15 Min.

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

Straßenverkehrsnetz: Durch Freiburg verlaufen die **Bundesstraße B 31a** (Lindau - Breisach), Anschluss Betzenhausen, 1,4 km nördlich), und die **B 3** Weil am Rhein an der Schweizer Grenze - Hamburg), Anschluss 4,5 km östlich.

Bis zur nächsten **Autobahn-Anschlußstelle Nr. 62 „Freiburg-Mitte“ der Autobahn Nr. 5** (Weil am Rhein - Hattenbacher Dreieck) sind es etwa 4,5 km.

Flughäfen: Flughafen **Euro-Airport bei Basel** (ca. 61 km).

Schiffsverkehr: Der nächste Binnenhafen ist **Breisach am Rhein** (ca. 20 km).

3.2 LAGE IM STADTTEIL

Lage im Stadtteil	Rieselfeld
Wohnlage	Mittlere Wohnlage
ÖPNV/Nächster Halt	Stadtbahn-Linie 5, Geschwister-Scholl -Platz, verkehrt werktags alle 7 - 8 Min. / feiertags alle 15 Min.
Einkaufen/Versorgung	Im Statteil, im Umkreis von ca. 250 m

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

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

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

Abb. 3 Lage des Objekts im Stadtteil (Pfeil)

4 TATSÄCHLICHE OBJEKTEIGENSCHAFTEN

4.1 DAS GRUNDSTÜCK

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

Abb. 4 Lageplan, FlSt. Nr. 30622/9

4.2 GRUNDRISSE

4.2.1 Wohnung 13 DG

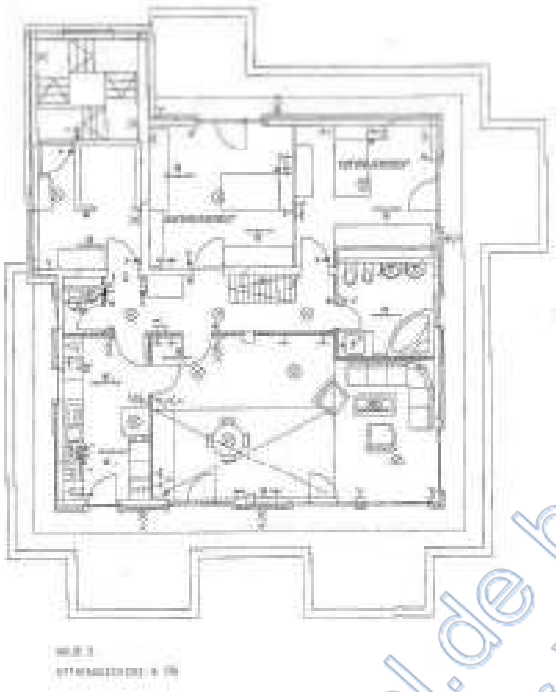

Abb. 5 Grundriss Wohnung 13 DG

4.2.2 Wohnung 13 Galerie

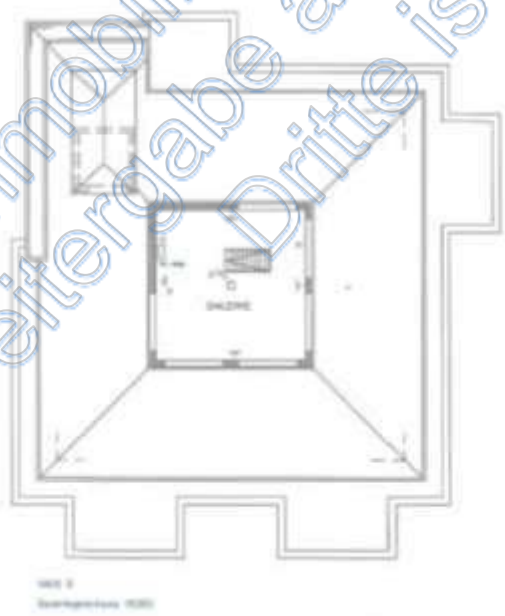

Abb. 6 Grundriss Wohnung 13 Galerie

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

4.3 DIE BAULICHEN ANLAGEN

4.3.1 Wohnhaus, Rohbau

Gebäude	Gebäude mit 13 Wohnungen und Tiefgarage
Baujahr	1999
Bauweise	Massiv
Lage im Gebäude	Dachgeschoss
Aufzug	Der Personenaufzug führt direkt in die Wohnung

4.3.2 Wohnung Nr. 13, Ausbau und Ausstattung

Eingangstür	Beidseitig lackiert, glatt, Türspion
Elektrik	Unter Putz, aus der Bauzeit
Fenster/Fenstertüren	Holz, Isolierverglasung, Metall-Sprosseneinsatz
Zimmertüren	Beidseitig lackiert, mit Kassettenseinsatz oder mit Glassauschnitt, Edelstahlbeschlag
Bodenbeläge	Fliesen (überwiegend Granit), Terrasse mit Betonplatten
Wandbeläge	Putz; Sanitärräume raumhoch gefliest
Deckenbeläge	Putz
Sanitärausstattung	WC. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: WC hängend montiert, Wasserkasten unter Putz, Waschtisch, Einhebelmischer Bad. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: WC hängend montiert, Wasserkasten unter Putz, Bidet hängend montiert, Eckwanne, zwei Waschtische, Dusche mit niedrigem Einstieg und Glasabtrennung, Einhebelmischer, Handtuchheizkörper
Besonderheiten	Aufzug
Heizung	Fernwärme, Heizkörper mit Thermostat

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

5 RECHTLICHE EIGENSCHAFTEN

5.1 GRUNDSTÜCK

Baulasten	Keine
Altlasten	Keine
Denkmalschutz	Nein
Beanstandungen	Keine
Beschränkungen	Keine
Erschließungszustand	Erschlossen
Erschließungskosten	Bezahlt
Beitragszustand	Beitragsfrei
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	Wohnen
Energieausweis	Ausweis vom 28.09.2018, gültig bis 28.09.2028, Baujahr Gebäude 1999, Heizung Fernwärme 1999, Endenergieverbrauchswert: 94 kWh/m²/J., Primärenergieverbrauchswert: 122 kWh/m²/J., Energieverbrauchsstufe C

5.2 SONDEREIGENTUM WOHNUNG NR. 13 UND STELLPLATZ G 13

WEG-Verwalter		
Hausgeld, monatlich	WE 13 + TG 13: ab 01.01.2025:	882,00 €
Rücklage	WE 13 + TG 13: bis 31.12.2024:	11.240,89 €

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

6 WERTERMITTLUNG

6.1 BEWERTUNGSMETHODEN

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

Vergleichswertverfahren, §§ 24 ff (ImmoWertV, 2021)	Unbebaute Grundstücke werden nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Dabei sind für den Vergleich nur die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer eigenen Merkmale (§§ 3 bis 6 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise, können auch die Preise von Grundstücken aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.
Ertragswertverfahren, §§ 27 ff (ImmoWertV, 2021)	Steht bei dem Bewertungsobjekt die Erwirtschaftung von Erträgen aus dem Grundstück im Vordergrund und wird die Immobilie nicht durch den Eigentümer selbst genutzt, so wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Ergebnis des Ertragswertes beurteilt. Der Ertragswert muss auf marktüblichen Erträgen und Aufwendungen beruhen und mit dem objekt- und lagespezifischen Liegenschaftszinssatz kapitalisiert worden sein.
Sachwertverfahren, §§ 35 ff (ImmoWertV, 2021)	Dominiert die Eigennutzung des Grundstücks, so wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Ergebnis des Sachwertverfahrens beurteilt. Dies ist insbesondere bei selbstgenutzten Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäuser) der Fall, wenn Ertragsgesichtspunkte des Eigentümers keine oder eine untergeordnete Rolle spielen.
Bodenrichtwertverfahren §§ 40 ff (ImmoWertV, 2021)	Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte benutzt werden. Diese sind aber nur dann geeignet, wenn sie nach den örtlichen Verhältnissen entsprechend nach Lage, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

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

Dagegen muss der (individuelle) Verkehrswert auch alle wertrelevanten Abweichungen des Bewertungsobjekts erfassen. Diese „objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ nach § 8 (3) ImmoWertV werden in dem Abschnitt 6.6, Seite 21, berücksichtigt.

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

6.2 GEWÄHLTE BEWERTUNGSMETHODE

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um eine Eigentumswohnung und einen Abstellplatz in der Tiefgarage.

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

Geeignete Vergleichspreise standen nicht zur Verfügung.

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

Der Bodenwert wird nach dem Bodenrichtwertverfahren hergeleitet.

6.3 BODENWERT

6.3.1 Beschreibung des Verfahrens

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

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

6.3.2 Bodenrichtwert/e

Merkmale des fiktiven Richtwertgrundstücks	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet, für das der Gutachterausschuß folgende typische Grundstücksmerkmale und Bodenrichtwerte veröffentlicht hat:
Gemeinde	Freiburg
Gemarkung	Freiburg
BRW-Nr.	57103020
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Ergänzung Nutzungart	Wohn- und Geschäftshäuser
Erschließungszustand	Erschlossen
Beitragszustand	Beitragsfrei

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

Stichtag 1.1. des Jahres	2022	2023	2024	2025
Bodenrichtwert €/m²	1.500	1.550	1.550	1.650
Index %	100	103	103	110

6.3.3 Übereinstimmende Bodenwertmerkmale

Grundstück/Faktor	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Gemeinde	Freiburg	Freiburg	1,00
Gemarkung	Freiburg	Freiburg	1,00
BRW-Zone	57103020	57103020	1,00
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Nutzungsart	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	1,00
Ergänzung Nutzungsart	Wohn- und Geschäftshäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	1,00
schließungszustand	Erschlossen	Erschlossen	1,00
Beitragszustand	Beitragsfrei	Beitragsfrei	1,00

Obige Merkmale des Richtwertgrundstücks entsprechen denen des Bewertungsobjekts.

6.3.4 Bodenrichtwertentwicklung

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

Merkmal-Faktor	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Stichtag	01.01.2025	26.03.2026	1,00

6.3.5 Anpassung des Bodenrichtwertes

Bodenrichtwert	01.01.2025	1.650 €/m²
Anpassungsfaktor	Bodenpreisentwicklung	1,00
Bodenrichtwert, aktuell	Bodenrichtwert x Anpassungsfaktor =	1.650 €/m²

6.3.6 Individueller Bodenwert zum Stichtag

Flurstück	1.650 €/m² x 820 m² =	1.353.000 €
Anteil WE Nr. 13	(1.353.000 €/ 1.000) x 182 =	246.246 €
Anteil TG- 13	(1.353.000 €/ 1.000) x 6 =	8.118 €

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

6.4 ERTRAGSWERT

6.4.1 Beschreibung des Verfahrens

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

Berechnet wird der Ertragswert aber aus dem Reinertrag, das ist der Rohertrag vermindert um die Bewirtschaftungskosten. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten. Meistens enthalten die Kaltmieten und Pachten keine Betriebskosten, sodass 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) vergleichbarerer 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.

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

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

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

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

6.4.2 Bewertungsmodell

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

6.4.3 Mietfläche

Wohnfläche WE Nr. 13	Gemäß Teilungserklärung: 161,59 m², rd.	162 m²

6.4.4 Ortsübliche Vergleichsmiete

Nach dem Mietspiegel der Stadt Freiburg 2025/2026 beträgt die Durchschnittsmiete für Wohnungen, Baujahr 1999, Wohnfläche ab 150 m²: 10,97 €/m².

Folgende Zu- und Abschläge sind zu berücksichtigen: Attika: 1 %, Bodenbelag neuwertig: 6 %, Terrasse: 2 %, Gegensprechanlage mit Türöffner: 1 % = Gesamtzuschlag: 10 %.

6.4.5 Mietansatz

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

Mietansatz WE Nr. 13	Modell Freiburg: 10,97 €/m² x 1,10 =	12,07 €/m²
Stellplätze Nr. 13	Miete (knappes Parkraumangebot)	70 €/Platz

6.4.6 Jährliche Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten	Je Nutz-/Wohneinheit	439 €
	Je Garagenabstellplatz	48 €
Instandhaltungskosten	Je m² Wohnfläche	14,40 €
	Je Garagenabstellplatz	108 €
Mietausfallwagnis	in % des Rohertrages	2 %

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

6.4.7 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer	Lt. Anl. 1, § 12 (5) Satz 1 (ImmoWertV, 2021)	80 Jahre
Baualter	Stichtag - Baujahr = 2026 - 1999 =	27 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer - Baualter =	53 Jahre

6.4.8 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.	
Zinsmodell GAA Freiburg Marktbericht 2024, S. 78	Referenzwerte: Miete 11,25 €/m², Mietzuschlag 10 %, WF 68 m², RND 41 Jahre:	0,70 %
Gewählter Wertansatz	Referenzwerte: Miete 12,07 €/m², Mietzuschlag 10 %, WF 162 m², RND 53 Jahre:	1,20 %

6.4.9 Rentenbarwertfaktor

Rentenbarwertfaktor	LZ = 1,2 %, RND = 53 Jahre =	39,05

6.4.10 Ertragswert WE Nr. 13

Wohnhaus		**Ansatz/EH**	**EH**	**Betrag**
Wohnung 13	5. OG	12,07 €	161,59	1.950 €
Mietzuschlag lt. Modell	10%	1,21 €		195 €
Rohertrag Grundstück	Monatlich	13,27 €	161,59	2.145 €
Rohertrag Grundstück	**Jährlich**	**2.145 €**	**12**	**25.740 €**
Verwaltungskosten	je Einheit	1	-439 €	-439 €
Instandhaltungskosten	je m² Wohnfläche	161,59	-14,40 €	-2.327 €
Mietausfallwagnis	in % vom Rohertrag	2,00%	-25.740 €	-515 €
Bewirtschaftungskosten		-13%		-3.281 €
Reinertrag Grundstück		**87%**		**22.459 €**
Bodenverzinsung	Liegenschaftsszinssatz	1,20%	246.246 €	-2.955 €
Reinertrag Gebäude		**76%**		**19.504 €**
Barwertfaktor	Zinssatz / RND Jahre	1,20%	53	39,05
Ertragswert Gebäudeanteil		76%		761.631 €
Bodenwert (-anteil)		24%		246.246 €
Ertragswert Grundstück	absolut	100%		1.007.877 €
Ertragswert	**gerundet**	**161,59**	**6.189 €**	**1.000.000 €**

Abb. 7 Ertragswert WE Nr. 13

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

6.4.11 Ertragswert TG-Stellplatz Nr. 13

Wohnhaus		**Ansatz/EH**	**EH**	**Betrag**
Stellplatz TG Nr. 13		70,00 €	1,00	70 €
Rohertrag Grundstück	Monatlich		1,00	70 €
Rohertrag Grundstück	**Jährlich**	**70,00 €**	**12**	**840 €**
Verwaltungskosten	je Stellplatz	1	-48 €	-48 €
Instandhaltungskosten	je Stellplatz	1	-108,00 €	-108 €
Mietausfallwagnis	in % vom Rohertrag	2,00%	-840 €	-17 €
Bewirtschaftungskosten		-21%		-173 €
Reinertrag Grundstück		**79%**		**667 €**
Bodenverzinsung	Liegenschaftszinssatz	1,20%	8.118 €	-97 €
Reinertrag Gebäude		**68%**		**570 €**
Barwertfaktor	Zinssatz / RND Jahre	1,20%	53	39,05
Ertragswert Gebäudeanteil		73%		22.259 €
Bodenwert (-anteil)		27%		8.118 €
Ertragswert Grundstück	absolut	100%		30.377 €
Ertragswert	**gerundet**			**30.000 €**

Abb. 8 Ertragswert TG-Stellplatz Nr. 13

6.5 Ergebnis der Ertragswerte

WE Nr. 13	6.189 €/m² WF	1.000.000 €
Stellplatz TG Nr. 13		30.000 €

6.6 Besonderheiten (§ 8 (3) ImmoWertV)

WE Nr. 13	Keine	0 €
Stellplatz TG Nr. 13	Keine	0 €

7 Immobilienmarkt

7.1 Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren

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

Vergleichswert	Gebiet	Lage, Baujahr	€/m² WF
Mittelwert	Stadtgebiet	S2, 1990-2004	5.013 €/m²
Median, häufigster Wert	Stadtgebiet	S2, 1990-2004	4.855 €/m²
Minimum	Stadtgebiet	S2, 1990-2004	2.826 €/m²
Maximum	Stadtgebiet	S2, 1990-2004	8.786 €/m²

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

7.2 KAUFWERTE VON WOHNUNGSEIGENTUM IM WIEDERVERKAUF

Der Gutachterausschuß der Stadt Freiburg hat in seinem Marktbericht für das Jahr 2024 (S. 56 f.) folgenden Mittelwert für Eigentumswohnungen ohne Stellplätze veröffentlicht:

Mittelwert	Wert	Wohnfläche	€/m² WF
Stadtteil	Rieselfeld	> 100 m²	5.325 €/m²

7.3 KAUFWERTE VON STELLPLÄTZEN IN TIEFGARAGEN IM WIEDERVERKAUF

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

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

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

8 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

8.1 WOHNUNG NR. 13

8.1.1 Beurteilung der ermittelten Werte

Der Ertragswert (6.189 €/m²) entspricht 123 % des Vergleichsfaktorwertes (5.013 €/m²) und 116 % des mittleren Kaufwertes im Stadtteil (5.325 €/m²).

Das Bewertungsobjekt hat im Vergleich zum Modell eine längere Restnutzungsdauer und eine erheblich größere Wohnfläche.

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

8.1.2 Verfahrenswert

Verfahrenswert, vorl.	= Ertragswert WE Nr. 13 =	1.000.000 €
Besonderheiten §8 (3)		0 €
Verfahrenswert		1.000.000 €

Abb. 9 Verfahrenswert WE Nr. 13

8.2 TG Nr. 13 Stellplatz

8.2.1 Beurteilung der ermittelten Werte

Aufgrund der geringen Anzahl verfügbarer Stellplätze im Stadtteil schätze ich den ermittelten Ertragswert als vorläufigen Verfahrenswert.

8.2.2 Verfahrenswert

Verfahrenswert, vorl.	= Ertragswert TG Stellplatz Nr. 13	30.000 €
Besonderheiten §8 (3)		0 €
Verfahrenswert		30.000 €

Abb. 10 Verfahrenswert TG 13 Stellplatz

9 Verkehrswert (§ 74a (5) ZVG)

Der Verkehrswert entspricht dem Verfahrenswert.

WE Nr. 13	rund	1.000.000 €
TG-Stellplatz Nr. 13	rund	30.000 €

10 Grundbuch Abt. II: Lasten und Beschränkungen

WE Nr. 13	Keine	0 €
TG-Stellplatz Nr. 13	Keine	0 €

11 Datum und Unterschrift

Freiburg, den 28. April 2026

Dr. Christian Steinkamp
öbuv Sachverständiger

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

12 ANLAGEN

12.1 DATENSCHUTZHINWEIS (DSGVO)

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

Information

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

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

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

12.2 FOTOS

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



Abb. 11 Wohnumgebung „Cornelia-Schlosser-Allee“

Abb. 12 Wohnumgebung „Cornelia-Schlosser-Allee“



Abb. 13 Wohngebäude „Cornelia-Schlosser-Allee 4“, Straßenansicht



Abb. 14 Wohngebäude „Cornelia-Schlosser-Allee 4“, Straßenansicht Osten

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



Abb. 15 Wohngebäude „Cornelia-Schlosser-Allee 4“, Straßenansicht Osten, Eingang



Abb. 16 Garteneingang

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



Abb. 17 Hausflur



Abb. 18 Wohnung 13: Aufzug, Flur

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



Abb. 19 Wohnung 13: Küche/Vorraum



Abb. 20 Wohnung 13: WC

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



Abb. 21 Wohnung 13: Zimmer/Küche



Abb. 22 Wohnung 13: Fensterausstattung

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



Abb. 23 Wohnung 13: Dachterrasse



Abb. 24 Wohnung 13: Dachterrasse

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



Abb. 25 Wohnung 13: Zimmer



Abb. 26 Wohnung 13: Zimmer

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



Abb. 27 Wohnung 13: Zimmertür



Abb. 28 Wohnung 13: Bad

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



Abb. 29 Wohnung 13: Bad



Abb. 30 Wohnung 13: Bad

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



Abb. 31 Wohnung 13: Zimmer



Abb. 32 Wohnung 13: Zimmer

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



Abb. 33 Wohnung 13: Aufgang zur Galerie



Abb. 34 Wohnung 13: Galerie

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



Abb. 35 Wohnung 13: Galerie



Abb. 36 Tiefgarage

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



Abb. 37 Tiefgarage



Abb. 38 Tiefgarage

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