

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

Wohnhaus mit Pkw-Doppelgarage, Baujahr 1968,  
Einbau von zwei Einliegerwohnungen im Untergeschoss 1992



Von der Industrie- und  
Handelskammer Südtlicher  
Oberhein öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken



Grundstück: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025: 1.460.000,-- €

**Auftraggeber:** Amtsgericht Freiburg  
Aktenzeichen: 793 K 18/25,  
Beweis- Beschluss vom 12.08.2025  
Holzmarkt 2, 79098 Freiburg

**Aufgestellt:** Dipl. Bauing. FH Helmut Scherr

**Abgeschlossen:** 17.11.2025

**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](http://www.svscherr.de)  
e-mail:  
[info@svscherr.de](mailto:info@svscherr.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
1.1 OBJEKTART - KURZBESCHREIBUNG.....	5
1.2 AUFTRAGGEBER.....	5
1.3 AUFTRAGSINHALT (ART DES WERTES UND BEWERTUNGSSTICHTAG).....	5
1.4 VERWENDUNGSZWECK, BZW. BEWEISBESCHLUSS.....	6
1.5 GRUNDBUCHDATEN: BESTAND, ABT. I UND II, 17.02.2025.....	6
1.6 OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN.....	6
1.7 DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG.....	7
1.8 VORBEWERTUNGEN/ GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE.....	7
<b>2 Lagebeschreibung</b> .....	<b>8</b>
2.1 ORTSANGABEN.....	8
2.2 ANGABEN ZUR WOHLNLAG, VERKEHRSLAGE.....	8
<b>3 Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>11</b>
3.1 ZUSCHNITT, NIVELLEMENT, LAGE.....	11
3.2 BODENBESCHAFFENHEIT.....	11
3.3 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	11
3.4 ERSCHLIEßUNG UND PARKPLATZSITUATION.....	11
<b>4 Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>11</b>
4.1 PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION.....	11
4.2 DENKMALSCHUTZ.....	12
4.3 BAULASTENVERZEICHNIS.....	12
4.4 ENTWICKLUNGSSTUFE DES BAULANDES.....	13
4.5 ERFORDERLICHE ABBRUCH-/ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN.....	13
4.6 HINWEISE ZU ÄLTLASTEN.....	13
<b>5 Gebäudebeschreibung</b> .....	<b>14</b>
5.1 BAUJAHR.....	14
5.2 BAUWEISE, BAUKONZEPTION.....	14
5.3 BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN (§ 8 ABS. 2 UND 3 IMMOWERTV).....	15
5.4 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER, WERTMINDERUNGSFAKTOREN.....	17
5.5 BAUBESCHREIBUNG.....	19
5.6 AUßENANLAGEN.....	20
<b>6 Energetische Bauqualität</b> .....	<b>21</b>
<b>7 Flächen- und Massenangaben</b> .....	<b>23</b>
7.1 ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN.....	23
7.2 VERWENDETE UNTERLAGEN ODER ÖRTLICHES AUFMAß.....	23
7.3 BAUZAHLEN.....	23
<b>8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens</b> .....	<b>24</b>
8.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	24
8.2 ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	25
8.3 SACHWERTVERFAHREN.....	26
8.4 BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL.....	26
<b>9 Bodenwertermittlung</b> .....	<b>27</b>
9.1 BODENRICHTWERTE.....	27
9.2 BEURTEILUNG DER BODENRICHTWERTE.....	27
9.3 BODENWERTERMITTLUNG.....	29

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>10 Berechnung des Sachwertes</b> .....	<b>31</b>
10.1 ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM STICHTAG .....	31
10.2 ANGABEN ZU BAUNEKENKOSTEN .....	31
10.3 BEWERTUNG DER AUßENANLAGEN .....	31
10.4 SACHWERTERMITTLUNG .....	32
<b>11 Ertragswertverfahren</b> .....	<b>39</b>
11.1 DARSTELLUNG DES MIETBEGRIFFES .....	39
11.2 JAHRESROHERTRAG (§ 18 IMMOWERTV) .....	39
11.3 MARKTÜBLICH ERZIELBARE MIETERTRÄGE .....	39
11.4 TATSÄCHLICHE MIETERTRÄGE, ANGABEN ZU MIETVERTRAGLICHEN BINDUNGEN .....	43
11.5 DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG LIEGENSCHAFTSZINSSATZ .....	43
11.6 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§ 19 IMMOWERTV) .....	44
11.7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG .....	45
11.8 NICHT NORMIERTES VERFAHREN – VERVIELFÄLTIGER .....	46
11.9 NICHT NORMIERTES VERFAHREN - €/QM NUTZFLÄCHE .....	46
<b>12 Verkehrswert</b> .....	<b>47</b>
12.1 BEURTEILUNG ZUM VERKEHRSWERT .....	47
12.2 BERÜCKSICHTIGUNG DER LAGE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT .....	47
12.3 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES .....	48
12.4 ANGABE DES VERKEHRSWERTES .....	48
<b>13 Datum, Stempel, Unterschrift</b> .....	<b>48</b>
<b>14 Besondere Bemerkungen</b> .....	<b>49</b>
<b>15 Stadtplanauszug</b> .....	<b>51</b>
<b>16 Lageplan</b> .....	<b>52</b>
<b>17 Baupläne</b> .....	<b>54</b>
<b>18 Flächenaufstellung</b> .....	<b>63</b>
<b>19 Fotodokumentation</b> .....	<b>66</b>

Der Umfang des Gutachtens beträgt 82 Seiten, einschl. Anlagen, Fotodokumentation mit 34 Fotoaufnahmen.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Eine Vervielfältigung und eine Veröffentlichung im Internet ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
 von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

### Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung

<b>Objekt:</b>	Wohnhaus mit Pkw-Doppelgarage, Baujahr 1968, Einbau von zwei Einliegerwohnungen im Untergeschoss 1992		
Wertermittlungsstichtag:	28.10.2025		
Ortstermin	28.10.2025		
Art der Bewertung:	Innenbesichtigung der Apartments, Außenbesichtigung Hauptwohnung und Keller allgemein, Garage		
Denkmalschutz:	Nein		
Nutzung:	Wohnnutzung		
Wohnfläche Hauptwohnung	ca. 362 m <sup>2</sup>		
Wohnfläche Appartement 1:	ca. 37 m <sup>2</sup>		
Wohnfläche Appartement 2:	ca. 31 m <sup>2</sup>		
Wohnfläche insgesamt:	ca. 430 m <sup>2</sup>		
Nutzfläche:	Kellerräume ca. 45 m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche:	1.115 m <sup>2</sup>		
Bodenwert (relativ), ger.	1.250,00 €/m <sup>2</sup>		
Bodenwert (absolut), ger.	1.005.000,-- €		
Sachwert			
Wert der baulichen Anlagen, ger.	578.000,-- €		
vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung, ger.	1.620.000,-- €		
Marktanpassungsfaktor	1,00		
Abzug wegen Außenbesichtigung	160.000,-- €		
Sachwert	1.460.000,-- €		
Ertragswert			
Jahresrohertrag, ger.	50.172,-- €		
Bewirtschaftungskosten, prozentual, absolut, ger.	17,0 %, 8.530,-- €		
Jahresreinertrag	41.642,-- €		
Liegenschaftszinssatz	2,00 %		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer	33 Jahre		
Ertragswert	1.520.000,-- €		
Verkehrswert vor Wertabschlag fehlende Innenbesichtigung	1.620.000,-- €		
Vergleichszahlen:			
Verkehrswert / Rohertrag:	1.620.000,-- €	50.172,-- €	32,3- fache
Rohertrag / Verkehrswert:	50.172,-- €	1.620.000,-- €	3,1 %
Reinertrag / Verkehrswert	41.642,-- €	1.620.000,-- €	2,6 %
Verkehrswert / Wohnfläche	1.620.000,-- €	430 m <sup>2</sup>	3.767,-- €/m <sup>2</sup>

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Objektart - Kurzbeschreibung**

Bewertung nach Außenbesichtigung, Zutritt wurde bezüglich der Hauptwohnung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss nicht gestattet.

Gegenstand der Bewertung ist ein als Einfamilienwohnhaus mit zwei Einliegerwohnungen im Hanggeschoss in einem in Massivbauweise errichteten Wohnhaus mit Pkw-Doppelgarage, Baujahr 1968, auf einem Grundstück mit 1.115 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Das Hausgrundstück ist zentral mit dem vollständig unterkellerten Wohnhaus mit Satteldach bebaut, teilweise zu Wohnzwecken nachträglich ausgebautes Hanggeschoss, zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss. Eine Pkw-Doppelgarage befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze, von der Wendepalte erschlossen.

Grundrissdarstellungen laut Planunterlagen, das Dachgeschoss ist nach Angaben des Insolvenzverwalters ausgebaut:

Hauptwohnung in Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Terrasse und Gartenanlage, Wohnfläche ca. 362 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich 3,5 Zimmer, Garderobe, Diele mit Wendeltreppe zum Obergeschoss, Wohnküche mit Speisekammer, Gäste-WC sowie Balkon/ Freisitz und Terrasse nach Osten und Süden, ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Obergeschoss sind fünf Zimmer, zwei Badezimmer und Diele/ Flur vorhanden, ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Dachgeschoss wurden nachträglich zwei Gästezimmer Diele und Dusche/ WC ausgebaut, ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Untergeschoss wurden nachträglich im Bereich der ursprünglichen Schwimmhalle zwei Apartments ausgebaut, Wohnflächen ca. 31 m<sup>2</sup> und ca. 37 m<sup>2</sup>, einschl. gemeinsamer Terrasse (Anrechnung zu ¼).

Gute Wohnlage in einer Wohnanliegerstraße, gute Belichtung und Besonnung, Garten mit guten Nutzwert und ansprechender Größenordnung. Guter baulicher Unterhaltungszustand im Hanggeschoss, der Bauzustand der Hauptwohnung kann nicht beurteilt werden, augenscheinlich teilmodernisierter Zustand.

### **1.2 Auftraggeber**

Das Amtsgericht Freiburg, beauftragte mich schriftlich mit Beschluss vom 12.08.2025 ein Verkehrswertgutachten für das o.g. Grundstück Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, wegen Zwangsversteigerung, Az: 793 K 18/25, zu erstellen.

### **1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)**

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194, zum Stichtag:

Termin der Ortsbesichtigung: 28.10.2025.

### **Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)**

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob Verdacht auf ökologische Altlasten besteht: Nein, reine Wohnnutzung.
- b) Feststellung des Verwalters soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum: Nicht relevant.
- c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift)? – Eigennutzung.
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht. – Nein.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)? – Reine Wohnnutzung.
- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden? – Nein.
- g) Ob ein Energiepass/ Energieausweis im Sinne des GEG vorliegt? – Ein Energieausweis liegt nicht vor.

#### **1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss**

Das Gutachten wird in Sachen xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ./ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, wegen Zwangsversteigerung, Aktenzeichen: 793 K 18/25, Beweis-Beschluss vom 12.08.2025, erstattet.

#### **1.5 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. I und II, 17.02.2025**

Amtsgericht: Freiburg im Breisgau  
Gemeinde: Freiburg im Breisgau  
Grundbuch von: Freiburg  
Blatt Nr.: 23483  
Flurstück Nr.: 25166/3  
Lfd. Nr. 1  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Ziegelweg 20  
Grundstücksgröße: 1.115 m<sup>2</sup>  
Abteilung II: Annahme: keine wertrelevanten Eintragungen

#### **1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen**

Es wurden Informationen bei der Stadt Freiburg eingeholt:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten, Bauamt
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauamt
- Auskunft über Bodenrichtwerte, Onlineportal Boris-BW
- Auskunft zu Altlasten

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

### **Objektbezogene Arbeitsunterlagen**

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Lageplanauszug
- Baupläne Archiv Stadt Freiburg
- Übersichtskarte
- Regionalkarte
- Lageplan Fa. on-geo
- Mikro- und Makrolage
- Angebotsmietendaten und Angebotskaufpreise Fa. on-geo
- Boris-BW Bodenrichtwerte
- Grundbuchdaten

### **1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung wurde am 28.10.2025 durchgeführt.

Teilnehmer:

- Insolvenzverwalter xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Mieterin xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Sachverständiger Dipl. Ing. H. Scherr

### **1.8 Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte**

Vorbewertungen sind nicht bekannt.

## **2 Lagebeschreibung**

### **2.1 Ortsangaben**

Bundesland Baden-Württemberg, rd. 11.340.000 Einwohner, Regierungsbezirk Freiburg, rd. 2.325.000 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 alte 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.

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**

#### Angaben zur Wohnlage

Das zu bewertende Hausgrundstück liegt im Stadtteil Unterwiehre, im südlichen Stadtteil der Wiehre am Schlierberg, nahe der Grenze zum Stadtteil Vauban und zur südlich angrenzenden Gemeinde Merzhausen in einem Bestandswohngebiet.

Die Nachbarbebauung ist von ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie einigen Mehrfamilienwohnhäusern auf Hausgrundstücken mit Hausgärten.

Entfernung zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof ca. 4,5 km, Haltstelle des öffentlichen Nahverkehrs, Straßenbahnlinie 4, am Paula-Modersohn-Platz. Einkaufsmöglichkeiten an der Hexentalstraße in ca. 500 m Entfernung.

#### Lagequalität des Grundstücks

Gute Wohnlage in einer Wohnanliegerstraße, gute Belichtung und Besonnung. Hauptwohnrichtung nach Norden und Süden. Bebauung mit Reihenhäuser und freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Wohngebiet mit dem bekannten Einfamilienhaus / Experimentalhaus (Heliotrop) des Freiburger Architekten Rolf Disch.

Ruhige Wohnlage mit teilweise verdichteter Bebauung, störende Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr wurden bei der Ortsbesichtigung nicht registriert, die Wohnanliegerstraße wird von Anwohnern und Besuchern genutzt und hat keine Verbindungsfunktion, Sackgasse mit Wendepflaster.

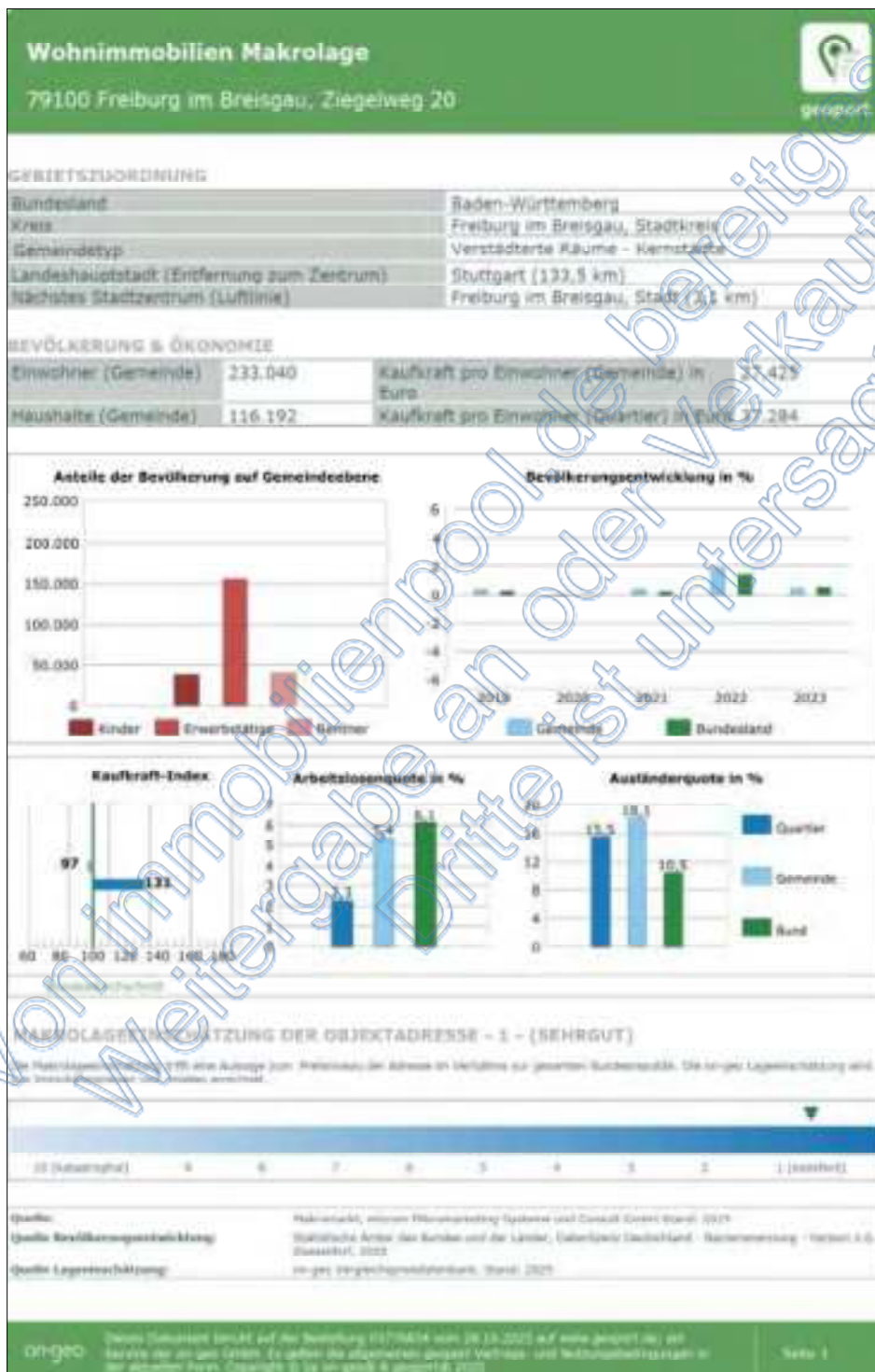
Einstufung der Mikrolage nach Stufe 3 als gut, Einstufung der Makrolage nach Stufe 1 als sehr gut, siehe nachfolgende Tabellen.



**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
 von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

**Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage**



### **3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage**

Das Bewertungsgrundstück hat einen annähernd trapezförmigen Grundstückszuschnitt mit Aussparung an der Nordwestecke für die Wendepalte. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 32 m, Tiefe im Mittel ca. 35 m.

#### **3.2 Bodenbeschaffenheit**

Es wird unterstellt, dass der Baugrund für die zulässige Ausnutzung des Grundstücks ausreichend tragfähig ist, besondere Gründungsmaßnahmen für das Bauwerk sind nicht bekannt.

#### **3.3 Oberflächenbeschaffenheit**

Das Grundstück liegt in leichter Hanglage, der Hausgarten in nahezu ebener Lage.

#### **3.4 Erschließung und Parkplatzsituation**

Erschließung:

Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Elektro-, Gas- und Wasseranschluss.  
Annahme: Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben wurden entrichtet.

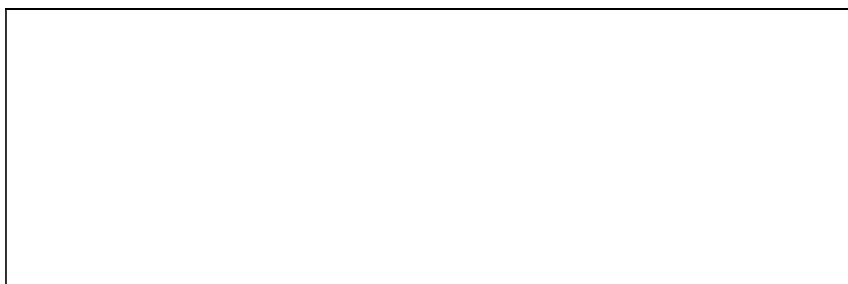
Parkplatzsituation:

Es steht am Rand der Wendepalte eine Pkw-Doppelgarage zur Verfügung, das Parken im öffentlichen Raum im Bereich der Wendepalte ist offiziell nicht zulässig, am Ziegelweg sind einige öffentliche Parkplätze am Straßenrand vorhanden.

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

#### **4.1 Planungs- und baurechtliche Situation**

Nach Angaben der Stadt Freiburg liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es gilt deshalb zum Stichtag § 34 des Baugesetzbuches, die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, regelt sich nach den Kriterien, in welcher Weise sich ein Gebäude in die „Eigenart der näheren Umgebung einfügt“, und setzt eine gesicherte Erschließung voraus. Die Legalität der baulichen Anlagen nach dem bestehenden Baurecht wird unterstellt.



Bebauungsplanübersicht Stadt Freiburg, Quelle: Stadt Freiburg, freigis

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## **4.2 Denkmalschutz**

Annahme: Belange des Denkmalschutzes sind bei dem Bewertungsobjekt nicht relevant.

## **4.3 Baulastenverzeichnis**

Definition:

Baulasten sind freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem, sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.

Nach Angaben der Stadt Freiburg ist folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden:

Baulastenverzeichnis Nr. 37, Blatt 73, vom 22.05.1978: Abstandsflächen

Die Baulasteneintragung ist nicht wertrelevant.

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

#### **4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes**

Gebäude- und Freifläche

#### **4.5 Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten**

Erforderlicher Abbruch: Keine Erfordernisse.  
Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

#### **4.6 Hinweise zu Altlasten**

Nach Auskunft der Stadt Freiburg sind im Altlastenkataster keine Eintragungen registriert.

Dem Sachverständigen sind keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Bodendenkmale bekannt. Es wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, dass keine wertrelevanten Altlasten, Bodenveränderungen oder Bodendenkmale vorhanden sind. Das Grundstück wird wohnwirtschaftlich genutzt.

Hinweise zu Altlasten auf dem Grundstück liegen dem Sachverständigen nach der Ortsbesichtigung nicht vor.

## **5 Gebäudebeschreibung**

### **5.1 Baujahr**

Wohnhaus, Baujahr 1968, mit Pkw-Doppelgarage,  
Einbau von zwei Einliegerwohnungen im Untergeschoss 1992

### **5.2 Bauweise, Baukonzeption**

Bewertung nach Außenbesichtigung, Zutritt wurde bezüglich der Hauptwohnung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss nicht gestattet.

Gegenstand der Bewertung ist ein als Einfamilienwohnhaus mit zwei Einliegerwohnungen im Hanggeschoss in einem in Massivbauweise errichteten Wohnhaus mit Pkw-Doppelgarage, Baujahr 1968, auf einem Grundstück mit 1.115 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Das Hausgrundstück ist zentral mit dem vollständig unterkellerten Wohnhaus mit Satteldach bebaut, teilweise zu Wohnzwecken nachträglich ausgebautes Hanggeschoss, zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss. Eine Pkw-Doppelgarage befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze, von der Wendepalte erschlossen.

Grundrissdarstellungen laut Planunterlagen, das Dachgeschoss ist nach Angaben des Insolvenzverwalters ausgebaut:

Hauptwohnung in Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Terrasse und Gartenanlage, Wohnfläche ca. 362 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich 3,5 Zimmer, Garderobe, Diele mit Wendeltreppe zum Obergeschoss, Wohnküche mit Speisekammer, Gäste-WC sowie Balkon/ Freisitz und Terrasse nach Osten und Süden, ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Obergeschoss sind fünf Zimmer, zwei Badezimmer und Diele/ Flur vorhanden, ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Dachgeschoss wurden nachträglich zwei Gästezimmer Diele und Dusche/ WC ausgebaut, ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Funktionale Grundrisskonzeption mit gutem Wohnwert, großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer, gute Belichtung und Besonnung in ebener Lage. Die bauliche Ausstattung ist nicht bekannt, eine Innenbesichtigung der Hauptwohnung in Erd-, Ober- und Dachgeschoss wurde nicht ermöglicht. Großzügige Raumverhältnisse auf drei Wohnebenen mit zwei Terrassen im Erdgeschoss und vier Balkonen im Obergeschoss. Guter Nutzwert des Hausgartens in weitgehend ebener Lage.

Im Untergeschoss wurden nachträglich im Bereich der ursprünglichen Schwimmhalle zwei Appartements ausgebaut, Wohnflächen ca. 31 m<sup>2</sup> und ca. 37 m<sup>2</sup>, einschl. gemeinsamer Terrasse (Anrechnung zu ¼). Einfacher bis mittlerer Wohnwert der modern ausgestatteten Appartements mit teilüberdeckter Terrasse, teilweise deutlich eingeschränkte Belichtung und Besonnung unterhalb der Mindeststandards der Landesbauordnung.

Die Doppelgarage wurde in Massivbauweise mit Flachdach als Gründach errichtet und hat laut Insolvenzverwaltung elektrische Torantriebe, zwei Blechgaragenschwenktore.

### **5.3 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Der Bauzustand der Hauptwohnung kann nicht beurteilt werden, augenscheinlich teilmodernisierter Zustand. Ein Einblick in das Erdgeschoss war in geringen Teilen mit Zustimmung des Insolvenzverwalters von außen möglich (Esszimmer, Gäste-WC).

Das Hanggeschoss ist, soweit besichtigt, augenscheinlich trocken. Die Putzfassade wurde vor jüngerer Zeit malertechnisch überarbeitet, Teile der Außenanlagen erneuert.

Die Bedachung und das Holzwerk der Fassade sind im Altzustand.

Das Wohnhaus befindet sich vermutlich überwiegend im Altzustand der 1960er Jahre, bzw. wurde in Teilen modernisiert (Sanitärbereich, Bodenbeläge Esszimmer, Fenster), eine Innenbesichtigung der Hauptwohnung war nicht möglich. Nach Angaben der Insolvenzverwaltung wurde die Heizungsanlage von Öl auf Gas umgerüstet, der Zeitpunkt ist nicht bekannt.

Die Außenanlagen sind in weiten Teilen gepflegt nach Norden hin wurde die Einfriedigung und der Hofbereich augenscheinlich erneuert. Die Terrasse beim Esszimmer wurde augenscheinlich erneuert.

Der Ausbau im Dachgeschoss und Untergeschoss erfolgte vermutlich um 1992/93.

Die Kellerräume (ehemalige Schwimmhalle mit Nebenräumen) wurden zu Appartements im wurden 1992/1993 ausgebaut, in den beiden Appartements wurden in jüngerer Zeit offenbar Küche und Sanitärausstattung erneuert.

Mittlerer baulicher Unterhaltungszustand der beiden Appartements im Hanggeschoss, ein Wasserschaden im Badezimmer des hinteren Appartements wurde nach Angaben des Insolvenzverwalters in Teilen instandgesetzt, der Schaden ist offensichtlich nicht endgültig behoben, die Rohdecke ist noch sichtbar. Altzustand der Terrasse mit Waschbetonplattenbelag und des Eingangsbereiches mit Gartentor.

Die Garage ist im Altzustand der 1960er Jahre, eine Besichtigung war nicht möglich.

### **Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

#### Erläuterung:

Bei Bauschäden und Bauunterhaltungsrückstau, Modernisierungsrückstau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnräume mit Vermietungsoption u.a. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), 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 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.

#### 5.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

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, z. B. das Modell von Ross. 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. Gesamtnutzungsdauer: Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.

Anlage  
zu § 12 Absatz 2 Satz 1

Modellsätze für die Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellsätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	80 Jahre
Bürogebäude, Banken	80 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Versammlungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Teilstationen	40 Jahre
Bahnbergungsbauwerke, Versorgungsanlagen	40 Jahre
Sportstätten, Freizeitanlagen, Hallenbau	40 Jahre
Verkaufsmärkte, Autohäuser	50 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einkaufszentren	80 Jahre
Hof- und Hochregaleisen im Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	50 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Auszug aus der ImmoWertV 21, vom 14.07.2021, Anlage 1

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung des Bauzustandes nach Außenbesichtigung wird das Modell nach ImmoWertV 21 - nach Grobabschätzung des Gebäudezustandes von außen - angewendet.

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 33 Jahre.

## **Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren**

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus (Einfamilienhaus mit zwei Appartements)**

Das 1968 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

<u>Modernisierungsmaßnahmen</u>	<u>Punkte</u>	<u>Begründung</u>
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Einbau isolierverglaster Fenster	1,5	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0	
Wärmedämmung der Außenwände	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0	
Summe	5,5	

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1968 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 57 Jahre =) 23 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (33 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 33 Jahre =) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 47 Jahren =) 1978.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1978

zugrunde gelegt.

## 5.5 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 den Planunterlagen entnommen.

Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

### Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	KG: vermutlich Mauerwerk EG: Mauerwerk
Innenwände:	Backstein und Bimsmauerwerk, lt. Baubeschreibung
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbetonbalkendecken
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzdachkonstruktion
Dachdeckung:	Dachpfannen, dunkel engobiert
Dachentwässerung:	Dachattika und außen liegende Blechfallrohre
Außenwandflächen:	verputzt und gestrichen, farblich abgesetzter Sockelputz
Treppen:	Außentreppe: Schieferplattenbelag, Metallgeländer, Innentreppe: Details nicht bekannt, laut Insolvenzverwalter gewendelte Treppe mit Mahagonistufen

### Ausbau

Fenster:	Hanggeschoss: modernisierte Kunststoffisolierfenster mit überwiegender Dreifachverglasung; Erdgeschoss: überwiegend modernisierte Kunststoffisolierfenster; Ober- und Dachgeschoss: nicht bekannt; teilweise Holzrollläden
Türen:	Hauseingangstüre: Holzrahmentür mit verglastem Seitenfeld und Oberlicht im Altzustand
Wände/ Decken:	Souterrain: Innenputz, gestrichen, im Sanitärbereich großformatige Fliesenbeläge, raumhoch

## **Baubeschreibung**

### Ausbau

- Bodenbeläge: Hanggeschoss: Eichewürfelparkett, im Sanitärbereich großformatige Fliesen, Hauptwohnung: Parkett, Fliesen u.a.
- Heizung: Gas- Zentralheizung lt. Angaben Insolvenzverwalter,  
Bäder Hauptwohnung: Zustand nicht bekannt  
Hanggeschoss: Handtuchheizkörper in Küche und Badezimmer,  
Radiatoren und Kompaktheizkörper in den Wohnräumen
- Warmwasser-  
bereitung: Warmwasserbereitung zentral über Speicher
- Sanitärinstallation: Hanggeschoss: Appartement 1: wandhängendes WC mit  
Unterputzspülkasten, Waschbecken, bodenebene Dusche;  
Appartement 2: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten,  
Waschbecken, Einbauwanne mit Glas-Duschtrennwand  
EG, OG, DG: im Detail nicht bekannt
- Elektroinstallation: Hanggeschoss: vermutlich modernisiert; Stockwerk: nicht bekannt
- Besondere Einrichtungen: Kamin, laut Insolvenzverwaltung
- Besondere Bauteile: 4 Balkone, 2 Terrassen, Metall-Balkongeländer mit Holzbeplankung,  
Stoffmarkisen, 2 Balkon-Solarkraftwerke

### **5.6 Außenanlagen**

Der Hausgarten ist ziergärtnerisch angelegt, Einfriedung nach Norden durch Metallzaun auf Sockelmauer, Schmiedetor am Treppenaufgang, nach Osten Gartenmauer.

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## 6 Energetische Bauqualität

Der energetische Standard entspricht der Bauzeit und ist als energetisch sehr mäßig einzustufen, die Kosten für den Bezug von Erdgas liegen zur Zeit bei rd. 12.500,-- € jährlich.

Ein Energieausweis liegt nicht vor., der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung mit dem Tool "Sanierungsrechner der KfW-Bank" zum Zweck der Wertermittlung überschläglich plausibilisiert.

Der Endenergiebedarf liegt mit ca. 290 kWh Endenergie je qm Wfl. und Jahr im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude.

Kategorie C: 180 – 300 kWh Endenergie € je qm und Jahr, siehe Artikel H. Scherr in GuG, Sachverständigenkalender 2025, S. 95.

Zum Vergleich:

Nicht sanierte Gebäude der Baujahresgruppe um 1900-1977 liegen bei 200 bis 400 kWh pro Jahr und Quadratmeter. Nach heutiger Verkehrsauffassung ist ein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie anzunehmen.

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



⚡ Haushaltsstrom	-11.500 kWh/a
🔥 Heizung & Warmwasser	-124.000 kWh/a
🌍 Ausstoß CO <sub>2</sub> aktuell	-28.000 kg/a
⬇️ Endenergiebedarf	-290 kWh/(m <sup>2</sup> a)
📊 Energieklasse	H

Sanierungsrechner der KfW-Bank

## Energetische Bauqualität

Scherr, Bewertung von Wohnimmobilien im Kontext der Skalierung von Effizienzklassen Auszug der Praxis

■ Online-Tool «Sanierungswachstums, Kreditzinsfuß für Wiederaufbau (KWV)

Die Kommentierung im Gutachten erfolgt analog dem Master-Katalog B, bzw. C.

### 5. Gutachtenerstattung – Textbausteine/ Auswertung – Skalierung in drei Effizienzklassen

#### 5.1 Tool 1: Energieausweis

Bei Beurteilung des Energieausweises sind m.E. drei Kategorien im Rahmen der überschüssigen Bewertung der Energieeffizienz und der Auswirkungen auf die Immobilienmarktbeurteilung sinnvoll, der Energieausweis verfügt über 9 Energieeffizienzklassen, von A+, A, über B bis H.

#### 5.1.1 Kategorie A

Energieeffiziente Wohngebäude bis 50 kWh Endenergie je m<sup>2</sup> und Jahr

Kommentar im Gutachten:

Der Endenergiebedarf wird mit ca. 4 kWh Endenergie je m<sup>2</sup> und Jahr angegeben und liegt damit im Bereich energieeffizienter Wohngebäude.

Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung dem Energieausweis entnommen, bzw. mit dem Tool «Sanierungswachstums der KWV-Bank, bzw. über das Tool Energieverbrauch/Brennwertfaktor zum Zweck der Wertermittlung überschüssig berechnet, bzw. auf Plausibilität geprüft.

Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf die Gebäudenutzungsänderung (Nutzung kein negativer Einfluss auf die nachhaltige zweifelhafte Entwicklung der Immobilie. Ein typischer Neubau nach GEG hängt sich der Basis-Wärmeleitfähigkeit ca. 50 kWh Endenergie je Quadratmeter NH nach EN 12567 und Jahr.

Optional: Regenerative Energien werden durch eine Photovoltaikanlage/Solaranlage für Warmwasserbereitung und/oder Heizungsunterstützung verwendet, die Kollektoren, bzw. oberste Geschossdecke ist wärmegeflammt, Maßnahmen zur Herstellung der Energieeffizienz sind im Energieausweis angegeben/nicht angegeben. Die Maßnahmen haben als zusätzliche Empfehlung: Dämmung der Außenwände, Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage (beispielfähig).

#### 5.1.2 Kategorie B: Weniger energieeffiziente Wohngebäude

50 – 100 kWh Endenergie je m<sup>2</sup> und Jahr

Kommentar im Gutachten:

Der Endenergiebedarf liegt mit ca. 4 kWh Endenergie je m<sup>2</sup> und Jahr im Bereich weniger energieeffizienter Wohngebäude.

Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung dem Energieausweis entnommen, bzw. mit dem Tool «Sanierungswachstums der KWV-Bank, bzw. über das Tool Energieverbrauch/Brennwertfaktor zum Zweck der Wertermittlung überschüssig berechnet, bzw. auf Plausibilität geprüft.

Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das GEG ist eine Auswirkung auf die künftige Entwicklung der Immobilie zu erwarten. Der Endenergiebedarf von Wohngebäuden liegt bei ca. 170 kWh pro Jahr in Deutschland im statistischen Mittelwert.

Optional: Regenerative Energien werden durch eine Photovoltaikanlage/Solaranlage für Warmwasserbereitung und/oder Heizungsunterstützung nicht verwendet, der Einbau wäre nach den Vorgaben des GEG sinnvoll. Die Heizungsleistungen sind nach den gesetzlichen Vorgaben geblieben, die Kellerdecke, bzw. oberste Geschossdecke ist wärmegeflammt, Maßnahmen zur Herstellung der Energieeffizienz sind im Energieausweis angegeben/nicht angegeben. Die Maßnahmen haben als zusätzliche Empfehlung: Dämmung der Außenwände, Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage (beispielfähig).

#### 5.1.3 Kategorie C: Nicht energieeffiziente Wohngebäude:

100 – 200 kWh Endenergie je m<sup>2</sup> und Jahr

Kommentar im Gutachten:

Der Endenergiebedarf liegt mit ca. 6 kWh Endenergie je m<sup>2</sup> und Jahr im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude.

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

Optional: Regenerative Energien werden durch eine Photovoltaikanlage/Solaranlage für Warmwasserbereitung und/oder Heizungsunterstützung nicht verwendet, der Einbau wäre nach den Vorgaben des GEG sinnvoll. Die Heizungsleistungen sind nach den gesetzlichen Vorgaben geblieben, die Kellerdecke, bzw. oberste Geschossdecke ist wärmegeflammt, Maßnahmen zur Herstellung der Energieeffizienz sind im Energieausweis angegeben/nicht angegeben. Die Maßnahmen haben als zusätzliche Empfehlung: Dämmung der Außenwände, Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage (beispielfähig).

#### 5.2 Fazit

Der Sachverständige hat eine Reihe von Tools zum Thema energetische Eigenschaften von Wohngebäuden sinnvoll in ein Gutachten zu integrieren, die Bearbeitungszeit beträgt nur wenige Minuten. Gutachten, die weiterhin energetische Befunde ignorieren, sind unvollständig und entsprechen nicht den Anforderungen der ImmVwV.

### 6. Exkurs: Historie der Normen zu Energiestandards und Ausblick

1970er Jahre: Standard wurde ungedämmte Bauteile mit U-Werten über 1,0 W/(m<sup>2</sup>K), kombiniert mit Einseitigen verglasten Fenstern und überwiegend Offentüröffnungen. Die Bauteile hatte Folgen wie Schimmel und hoher Energieverbrauch.

## 7 Flächen- und Massenangaben

### 7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

#### Bruttogrundfläche

Berechnung in Anlehnung an DIN 277 überschläglich. Die Berechnung ist nur im Rahmen der Grundstücksbewertung zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer für die Wertermittlung vernachlässigbaren Größenordnung.

#### Wohnfläche

Berechnung der Wohnflächen in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung und die DIN 283. Abweichungen zur tatsächlichen Wohn- und Nutzfläche können bestehen, jedoch ist die Abweichung im Rahmen dieser Wertermittlung zu vernachlässigen.

### 7.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

#### Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt

Die Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt wurde anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt. Als Grundlage zur Ermittlung der Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt sind die Planunterlagen ausreichend. Die Bauplanung kann in Teilbereichen abweichend ausgeführt worden sein. Die Berechnungen dienen als Grundlage dieser Grundstücksbewertung und sind nur in diesem Zusammenhang zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer vernachlässigbaren Größenordnung.

#### Wohn-/ Nutzfläche

Eine Aufstellung der einzelnen Raumgrößen wurde vom Sachverständigen auf Basis der Grundrisszeichnungen ermittelt, für mietrechtliche Belange muss eine gesonderte Flächenberechnung durchgeführt werden.

Die Abmessungen einzelner Räume können abweichend ausgeführt worden sein, es erfolgte keine Detailprüfung oder Überprüfung vor Ort.

### 7.3 Bauzahlen

<b>Bruttogrundfläche (BGF),</b> lt. überschläglicher Berechnung anhand der Planunterlagen durch den Sachverständigen					
<b>Wohnhaus</b>	m	x	m	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
KG - DG	(ca. 15,65	x	ca. 10,55		
	+ ca. 4,60	x	ca. 5,21)	x 2 = 378,15	
	+ ca. 15,65	x	ca. 10,55	=165,11	=
BGF gesamt					BGF gesamt rd. 543,26 m <sup>2</sup>

## **8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheit und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

### **8.1 Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren eignet sich sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke. Es wird regelmäßig verwendet um Bodenwerte unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus den zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ermittelt.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird durch unmittelbaren Preisvergleich ein Vergleichswert ermittelt, der als Grundlage zur Bemessung eines Verkehrswertes dient. Um einen unmittelbaren Preisvergleich durchführen zu können bedarf es vergleichbarer Objekte, deren Vergleichspreise entsprechend den Zustandsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung etc.) des Bewertungsobjekts angepasst werden müssen.

Das Vergleichswertverfahren findet vor allem bei der Wertermittlung von Wohnungseigentum statt, da hierzu meist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbaren Wohneigentums vorhanden ist, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend übereinstimmen bzw. mittels Vergleichsfaktoren angepasst werden können.

Die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach ImmoWertV liegen hier nicht vor. Vergleichswertobjekte sind nicht in ausreichender Zahl bekannt.

-

## 8.2 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar). Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### **8.3 Sachwertverfahren**

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

### **8.4 Begründung der Verfahrenswahl**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird dem Objekttyp Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnungen entsprechend das Sachwertverfahren zugrunde gelegt. Plausibilitätsprüfung anhand des Ertragswertverfahrens.

Der Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener sowie ein zukunftsbezogener Wert.

## 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 Vergleichsverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. 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. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Der Bodenrichtwert beträgt laut Auskunft Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

BORIS-BW zum 01.01.2025: 1.250,-- €/m<sup>2</sup>

### 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 Bodenrichtwertzonen. 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.

Es wird ein Bodenrichtwert für die Wohnbaufläche von 1.250,-- €/ m<sup>2</sup> gewählt.

Es wurde eine Bezugsgröße des Richtwertgrundstückes von 300 m<sup>2</sup> vom Gutachterausschuss angegeben, eine Umrechnung auf die tatsächliche Grundstücksgröße erfolgt nach der Tabelle Gutachterausschuss Stadt Freiburg, s. S. 29, die Größe des Grundstücks ist ein wertmindernder Faktor, Wertabschlag 30 %, das Richtwertgrundstück hat eine Größe von 300 m<sup>2</sup>.

Erläuterung zum Bodenrichtwert	
<b>Grunddaten</b>	
Gemeinde	Freiburg im Breisgau
Gemarkungsnummer	185710
Bodenrichtwertnummer	07/10000
Bodenrichtwert	1.250 €/m <sup>2</sup>
Datum des Bodenrichtwertes	01.01.2025
<b>Grundstückmerkmale</b>	
Erschließungszustand	Baureifes Land
Abgaberechtlicher Zustand	bestimmend
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Erklärung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	300 m <sup>2</sup>

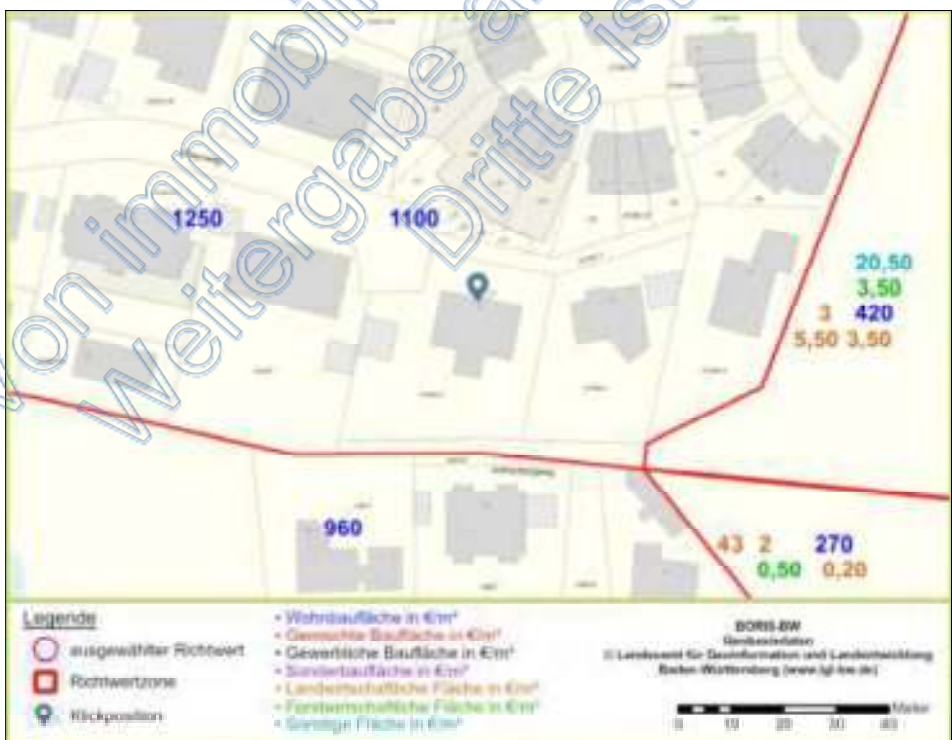
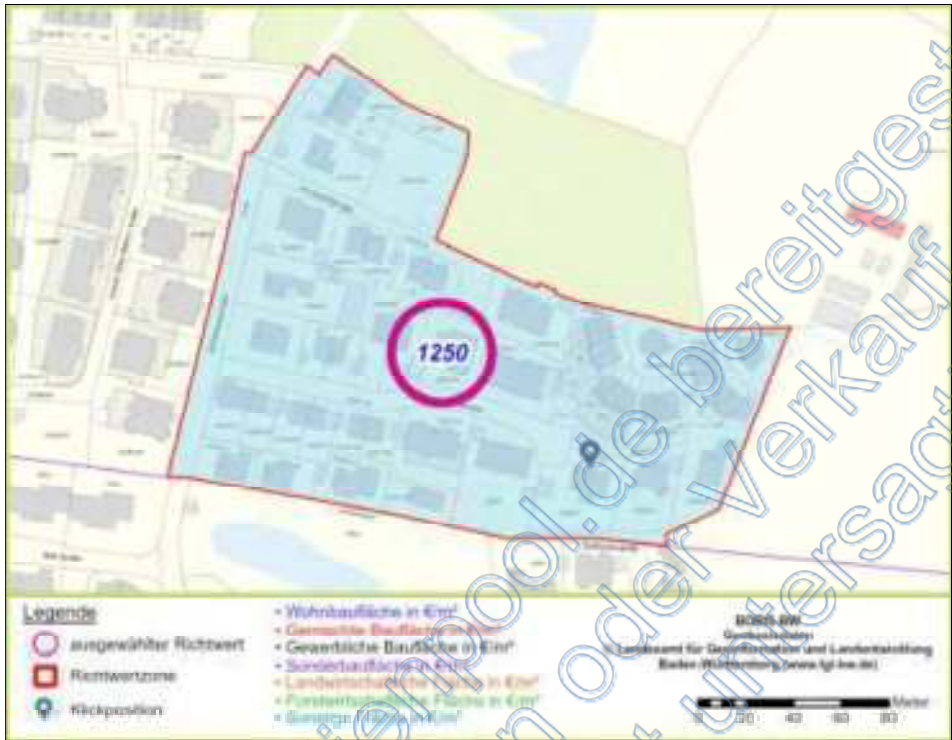
Tabelle 1: Flächenwert

Ausgabe vom 28.10.2025 aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW, S. 3

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
 von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

**Beurteilung der Bodenrichtwerte**



Auszug Bodenrichtwertkarte, Quelle: Portal BORIS-BW, Stand 01.01.2025



**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
 von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## Bodenwertermittlung

### **Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)</b>	= 1.250,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabefreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1.250,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	28.10.2025	× 1,03	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 1.287,50 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )		1.115,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich		× 1,00	
Grundstücksfläche	durchschnittliche Größe 300 qm	deutlich größer als der Durchschnitt	× 0,70	Berechnung laut Tabelle, s. Anlage
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		= 901,25 €/m <sup>2</sup>		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		- 0,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>		= <b>901,25 €/m<sup>2</sup></b>		

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>	= <b>901,25 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.115,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	= 1.004.893,75 € <b>rd. 1.004.894,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 insgesamt **1.004.894,00 €**.

## **Bodenwertermittlung**

### **10 Berechnung des Sachwertes**

#### **10.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag**

Es werden die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 1) auf der Basis des Bruttorauminhaltes/ der Bruttogrundfläche nach DIN 277 unter Berücksichtigung des Ausbaustandards des Gebäudes angesetzt. Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Eine Gewichtung der vorhandenen Ausstattung wird entsprechend den Ausstattungsmerkmalen der Normalherstellungskosten NHK 2010 eingeordnet und gewichtet.

#### **10.2 Angaben zu Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten und die Umsatzsteuer sind bereits in den Normalherstellungskosten 2010 (SW-RL, Punkt 4.1.1.1. Absatz 3) enthalten.

#### **10.3 Bewertung der Außenanlagen**

Als Außenanlagen werden die Anschlussleitungen vom Gebäude zur Grundstücksgrenze, die befestigten Freiflächen und die Einfriedung pauschal mit 4,00 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

#### 10.4 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Doppelgarage
<b>Berechnungsbasis</b>		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	544,00 m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI) 28.10.2025 (2010 = 100)</b>	189,6	
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.190,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.256,24 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	1.227.394,56 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile, Wertzuschläge Ausbau	140.000,00 €	
• besondere Einrichtungen	10.000,00 €	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	1.377.394,56 €	
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	33 Jahre	
• prozentual	58,75 %	
• Betrag	809.219,30 €	
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	568.175,26 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	568.175,26 €	25.000,00 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>593.175,26 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+ <b>23.727,01 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 616.902,27 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <b>1.004.894,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 1.621.796,27 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	× <b>1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 1.621.796,27 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 1.621.796,27 €</b>
	<b>rd. 1.620.000,00 €</b>

## Sachwertermittlung

### **Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus**

#### **Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	38,0 %	62,0 %	0,0 %	0,0 %

#### **Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
 von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

### Sachwertermittlung

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### **Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudeart: HG, EG, ausg. DG

### **Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	38,0	275,50
3	835,00	62,0	517,70
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 793,20 gewogener Standard = 2,6			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### **Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 793,20 €/m<sup>2</sup> BGF  
 - Regionalfaktor × 1,50  
**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.189,80 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 1.190,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile, Zuschlag Ausbau**

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Ausbau Untergeschoss	80.000,00 €	
Balkone, Terrasse	60.000,00 €	
Summe	140.000,00 €	

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
 von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## Sachwertermittlung

### **Besondere Einrichtungen**

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Kamin, lt. Insolvenzverwaltung	10.000,00 €	
Summe	10.000,00 €	

### **Außenanlagen**

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (593.175,26 €)	23.727,01 €
Summe	23.727,01 €

### **Sachwertfaktor/Marktanpassung (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV)**

Marktanpassungs-/ Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser laut Gutachterausschuss:

The screenshot shows three tables of market adjustment factors (Sachwertfaktoren) for different property types. The tables are titled 'Übersicht Sachwertfaktoren', 'Villenartige Gebäude in der Stadt ohne...', and 'Nebenwohnanlagen mit...'. Each table lists 'Vorläufiger Sachwert' and 'Sachwertfaktor' for 'Anzahl', 'MW', and 'ID'.

Vorläufiger Sachwert	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Anzahl	1,0	1,0	1,0
MW	1,0	1,0	1,0
ID	1,0	1,0	1,0

Vorläufiger Sachwert	Villenartige
Anzahl	1,0
MW	1,0
ID	1,0

Vorläufiger Sachwert	Nebenwohnanlagen mit...	Nebenwohnanlagen mit...
Anzahl	1,0	1,0
MW	1,0	1,0
ID	1,0	1,0

Sachwertfaktoren ohne Tuniberggemeinden und Hochdorf, ohne villenartige Gebäude

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024, Stadt Freiburg

Nach Auskunft örtlicher Immobilienmakler ist die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im Bestand in Freiburg, Stadtteil Wiehre, Bezirk Unterwiehre, als überdurchschnittlich gut einzustufen, nach der Statistik der Fa. on-geo GmbH ist die Nachfrage „überdurchschnittlich“, auf einer Skala von „stark unterdurchschnittlich bis stark überdurchschnittlich“.

### Fazit:

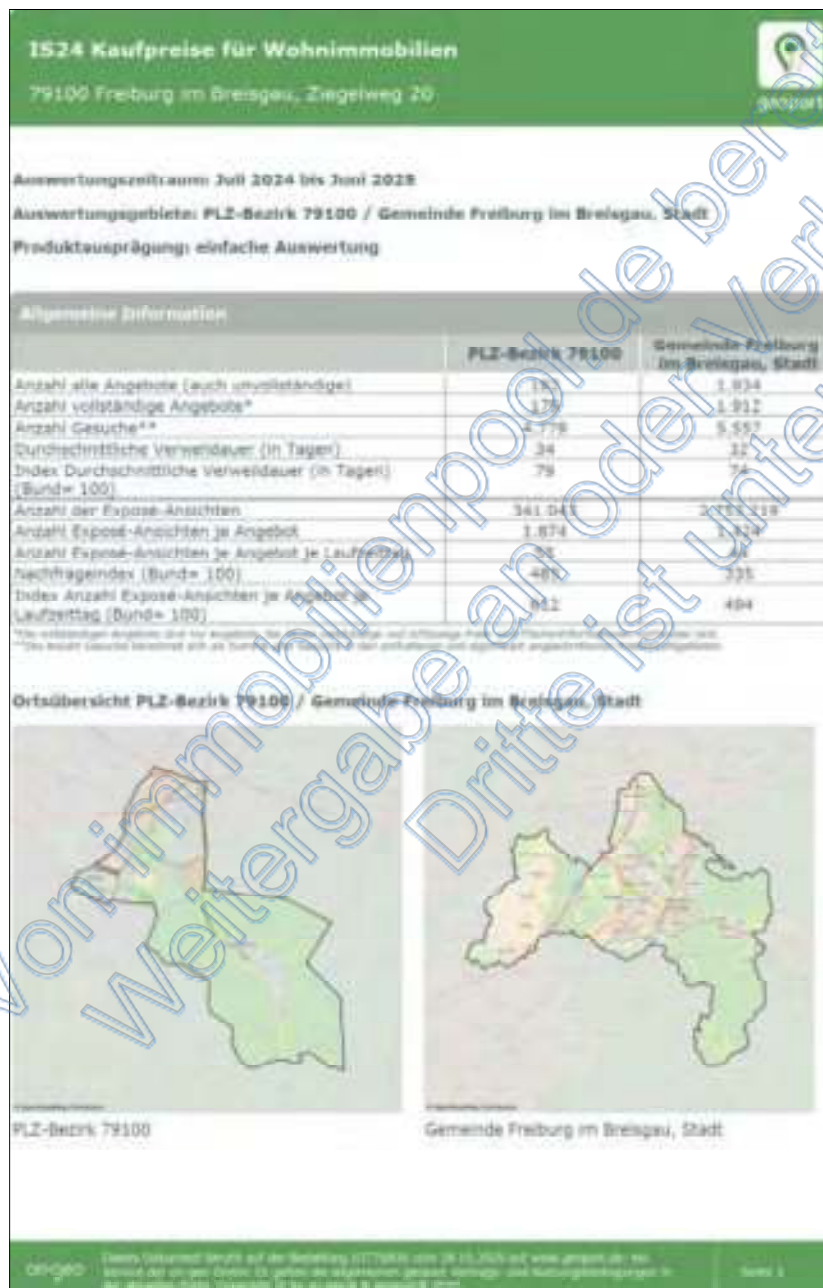
Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird ein Sachwertfaktor von 1,00 auf den vorläufigen Sachwert in diesem mittleren Kaufpreissegment für das Altbauobjekt mit mäßigem energetischen Standard angesetzt.

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## Sachwertermittlung

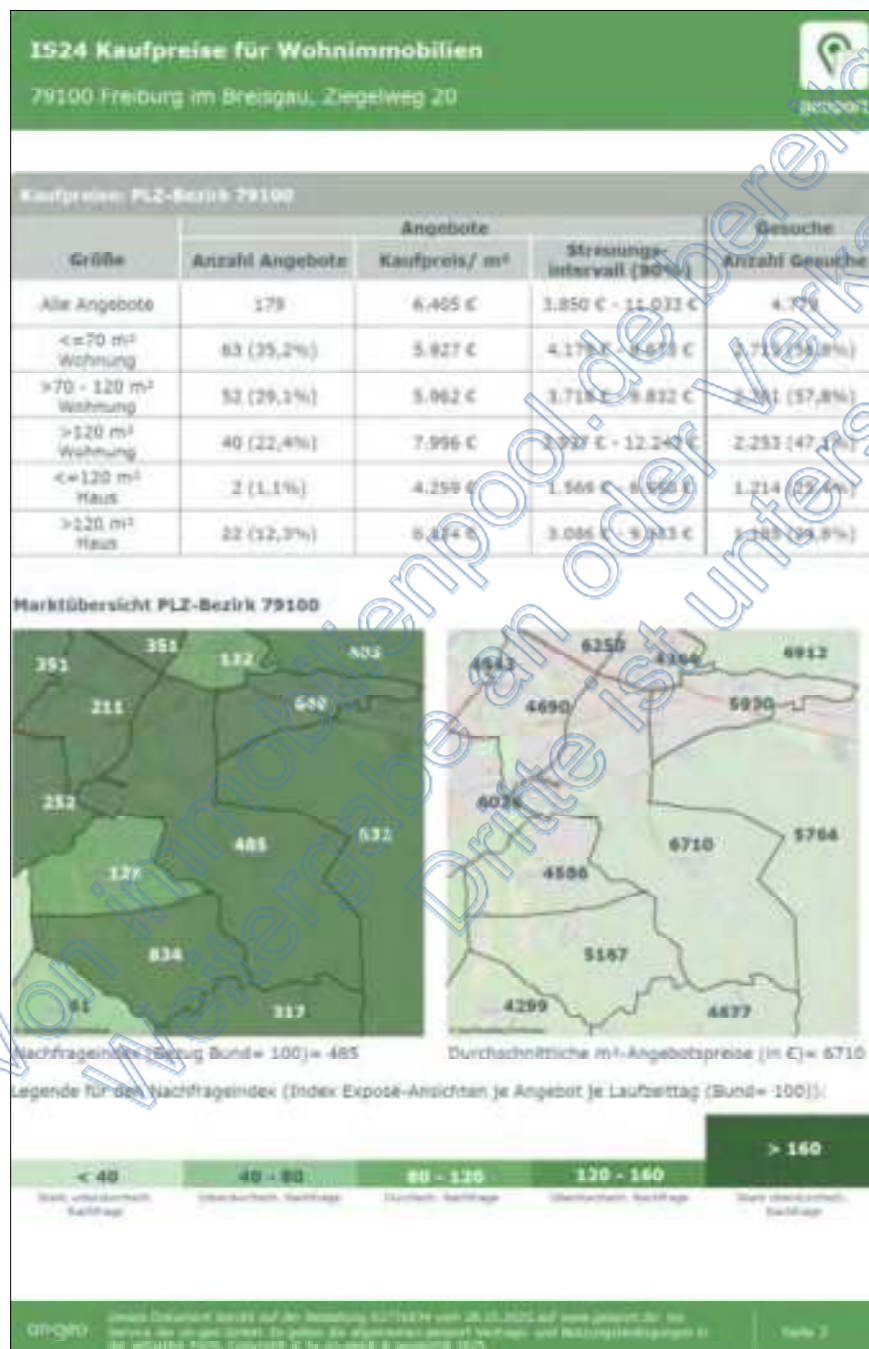
Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Kaufpreise für Wohnhäuser mit Datenstand vom Juli 2024 bis Juni 2025 ermittelt. Es handelt sich hier um die Auswertung von Angebotsdaten, die nicht zwingend mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen übereinstimmen. Die Daten dienen der allgemeinen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



Kaufpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank  
Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH

**Sachwertermittlung**

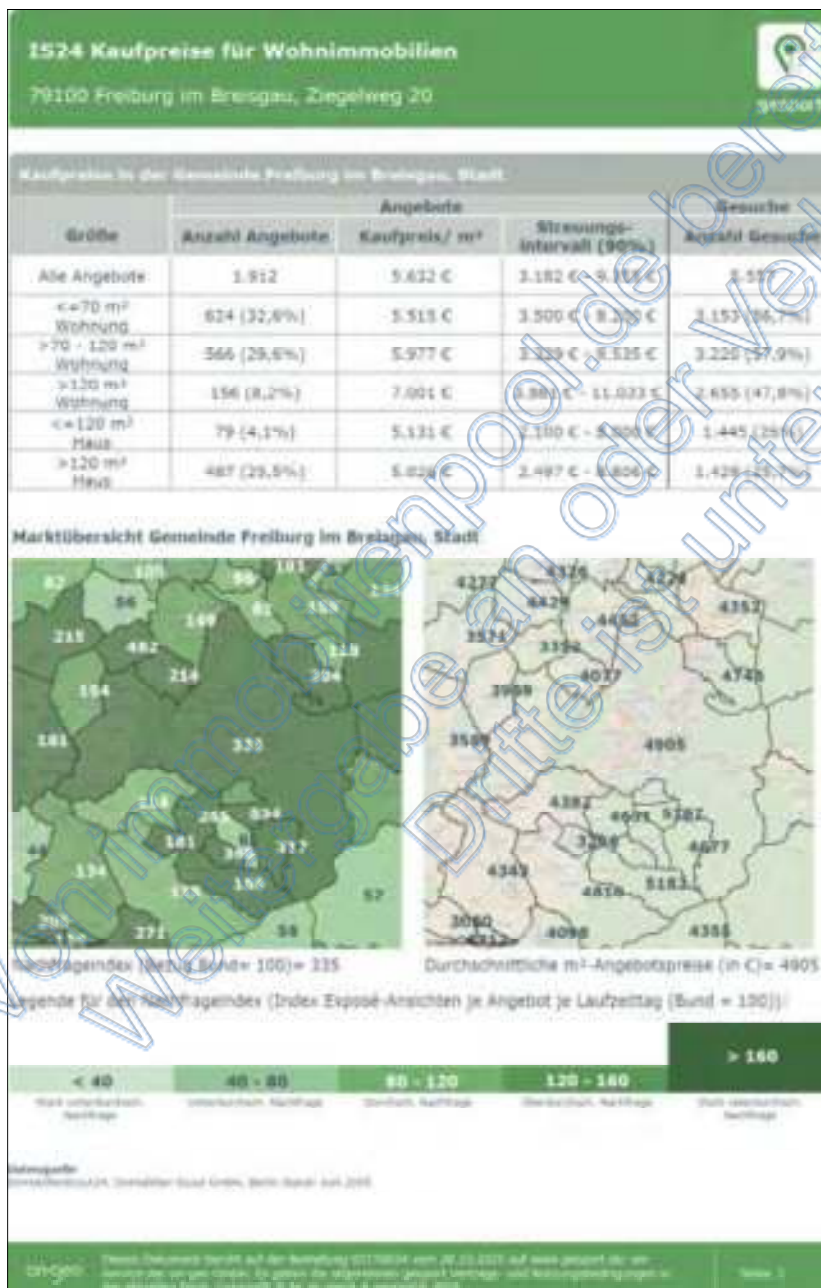
Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnhäuser > 120 m<sup>2</sup> (bei insgesamt 22 Angeboten) im PLZ-Bezirk 79100 liegt bei 6.124,- € / m<sup>2</sup>, Bandbreite von 3.086,- € / m<sup>2</sup> bis 9.333,- € / m<sup>2</sup> Wohnfläche, stark überdurchschnittliche Nachfrage.



Kaufpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank  
 Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH

## Sachwertermittlung

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnhäuser > 120 m<sup>2</sup> (bei insgesamt 487 Angeboten) in Freiburg im Breisgau liegt bei 5.026,-- €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 2.497,-- €/m<sup>2</sup> bis 8.806,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Nachfrage in Freiburg wird als stark überdurchschnittlich eingestuft.



Kaufpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank  
 Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH

## 11 Ertragswertverfahren

### 11.1 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.

### 11.2 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.

### 11.3 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.

Für Wohnraummieten in Freiburg ist ein Mietspiegel bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgestellt. Die Nettokaltmieten würden nach sachverständigem Ermessen, bzw. Erfahrungswerten angesetzt.

Wohnraummieten im PLZ-Bezirk 79100 / Freiburg, Stadtteil Wiehre/ Unterwiehre, und Stadt Freiburg: Die statistischen Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Wohnraummieten im PLZ-Bezirk 79100, Auswertungszeitraum von Juli 2024 bis Juni 2025 der statistische Mittelwert der Nettokaltmieten für Objekte mit über 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche (bei insgesamt 21 Angeboten) liegt bei 19,93 €/m<sup>2</sup> bei einer Bandbreite von 11,20 €/m<sup>2</sup> bis 36,41 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die statistischen Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Wohnraummieten in Freiburg im Breisgau, Auswertungszeitraum: von Juli 2024 bis Juni 2025, der statistische Mittelwert der Nettokaltmieten für Objekte über 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche (bei insgesamt 172 Angeboten) liegt bei 15,69 €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 9,64 €/m<sup>2</sup> bis 24,38 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hauptwohnung		Erd- bis Dachgeschoss	362,00		10,00	3.620,00	43.440,00
Appartement		Hanggeschoss	37,24		14,00	521,36	6.256,32
Appartement		Hanggeschoss	30,84		15,00	462,60	5.551,20
Doppelgarage				2,00	60,00	120,00	1.440,00
Summe			430,08	2,00		4.723,96	56.687,52

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
 von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

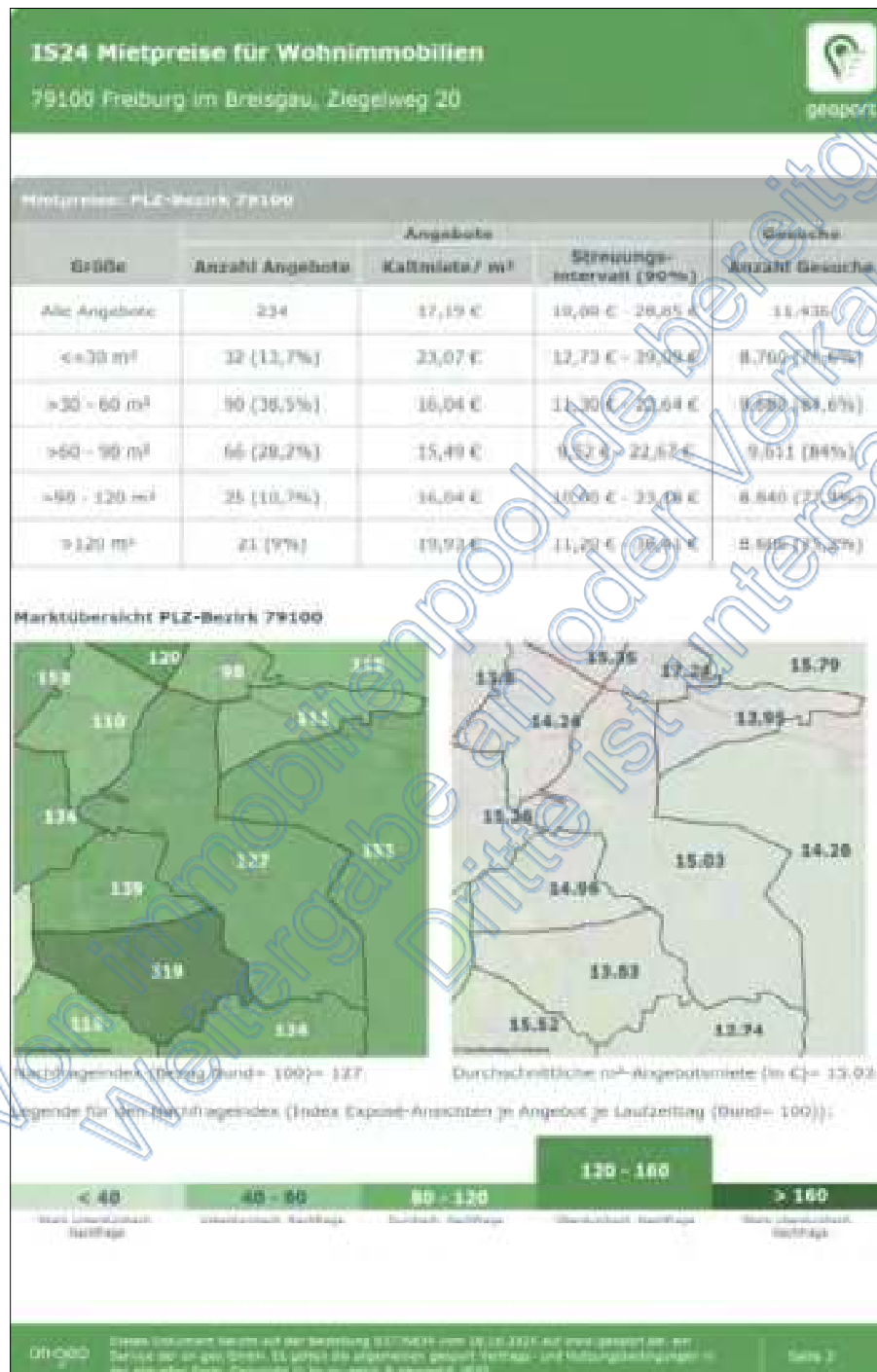
**Marktüblich erzielbare Mieterträge**

Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Angebotsmieten für Wohnhäuser 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.



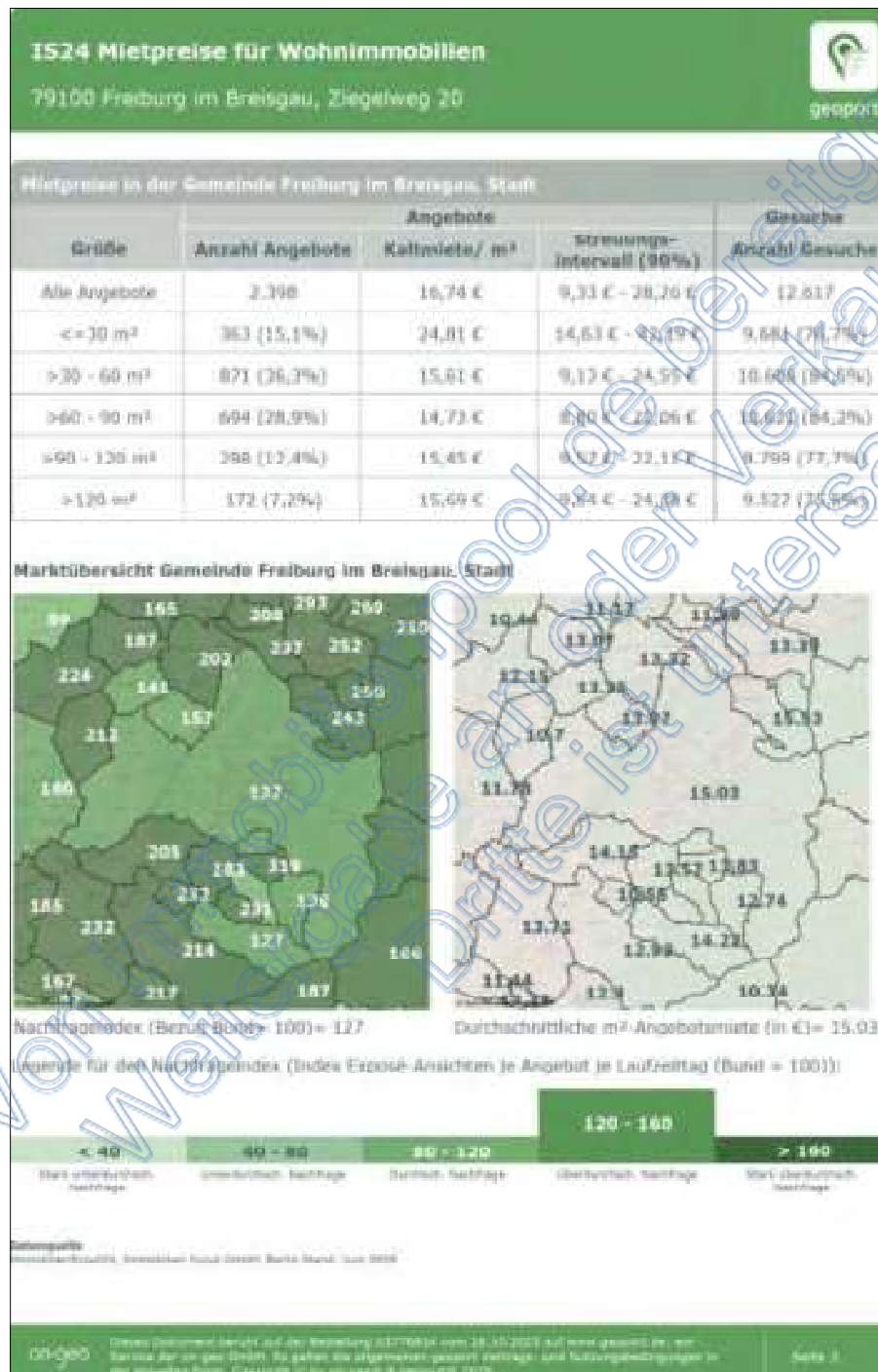
Mietpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank  
 Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH

**Marktüblich erzielbare Mieterträge**



Mietpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank  
 Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH

**Marktüblich erzielbare Mieterträge**



Mietpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank  
 Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
 von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

#### 11.4 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Das Appartement Nr. 1 ist vermietet, Mieterin xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, das Mietverhältnis besteht seit dem 15.11.2024, die Kaltmiete beträgt 900,-- €, die Nebenkostenvorauszahlung beträgt 100,-- €, Gesamtmiete 1.000,-- € monatlich.

#### 11.5 Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

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.

Veröffentlichung Gutachterausschuss der Stadt Freiburg 2024: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Freiburg ohne Tuniberggemeinden und Hochdorf:

5.5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt ohne Tuniberggemeinden und Hochdorf

Datengrundlage: ergabte Verträge aus 2023/2024  
 Beherrschung: tatsächliche Vergleichswerte nach Mietpiegel 2023/24  
 Nutzungsdauer: (EWH) 50 Jahre / (ZWH) 50 Jahre  
 Bestandswert: Bestandswert (Gebrauch- und abgebrochen) zum Stichtag 01.01.2023 mit individueller Flächenkorrektur  
 Bauweise: Mischbauweise 2-Stanbarbauweisen

Bewertung des Liegenschaftszinssatzes 2024 – EFW S07H

	Liegenschaftszinssatz (%)			Merkmale der ausgewählten Kaufpreise			
	Anzahl	MW	SD	0 Mietfläche (m²)	SD	0 BND (Jahre)	SD
EFW S07H	143	1,3	0,8	150	40	30	12

Quelle: Veröffentlichung Gutachterausschuss der Stadt Freiburg 2023, S. 70

#### Wahl und Begründung des Liegenschaftszinssatzes

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % sachverständig festgesetzt, der Ausgangszinssatz wird um den Faktor 0,7 erhöht, Objekt mit Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau und zwei weiteren Wohneinheiten. Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für das Wohnhaus in guter Wohnlage des Stadtteils Unterwiehre.

## 11.6 Bewirtschaftungskosten ( § 19 ImmoWertV )

Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die durch Umlagen gedeckten Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

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.

Betriebskosten: komplett umlagefähig auf die Mieter.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	1.505,15
Instandhaltungskosten	----	14,00	6.021,12
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	1.003,43
Betriebskosten	----	----	----
Summe			8.529,70 (ca. 17 % des Rohertrags)

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
 von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

### 11.7 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hauptwohnung		Erd- bis Dachgeschoss	362,00		8,50	3.077,00	36.924,00
Appartement		Hanggeschoss	37,24		14,00	521,36	6.256,32
Appartement		Hanggeschoss	30,84		15,00	462,60	5.551,20
Doppelgarage				2,00	60,00	120,00	1.440,00
<b>Summe</b>			<b>430,08</b>	<b>2,00</b>		<b>4.180,96</b>	<b>50.171,52</b>

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>50.171,52 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>8.529,70 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 41.641,82 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>2,00 %</b> von <b>1.004.894,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>20.097,88 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 21.543,94 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei <b>p = 2,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und <b>n = 33</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>23,989</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 516.817,58 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 1.004.894,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 1.521.711,58 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 1.521.711,58 €</b>
	<b>rd. 1.520.000,00 €</b>

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
 von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## Ertragswertermittlung

### 11.8 Nicht normiertes Verfahren – Vervielfältiger

Sachwert : Jahresrohertrag  
 1.620.000,-- € : rd. 50.172,-- € = rd. 32,3 fache

Die Methode den Wert eines Grundstückes über Erträge zu ermitteln, bietet das Maklerverfahren. Ausgangspunkt ist der Grundstücksrohertrag pro Jahr, der mit einem Faktor (Erfahrungssatz) multipliziert wird. Der Gutachterausschuss kann aufgrund der geringen Datenmenge keine eigenen Ertrags- und Gebäudefaktoren ausweisen.

Zum Vergleich Jahresrohertragsvervielfältiger Stadt Offenburg, Stadtgebiet, aktuell: 30,60

Verwaltungsgemeinschaft Offenburg											
Liegenschaftszinssätze bebaute Grundstücke 2023/2024											
Verwaltungsgemeinschaft Offenburg											
Grundstückskategorie	Wertgrenze Min. / Max.		Ausbebautes Liegenschaftsamt	mittlere RRO	Fälle der Stützprobe	mittlerer Faktor	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittlere Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )	mittlere Miete (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Bewertungskon- stante	mittlerer Rohwert/ Vervielfältiger
Wohnen											
Mehrfamilienwohnformen, bestanden											
2-3-ZW	6,2	3,9	1,2	0,01	22	0,2	190	1,2	1,94	26%	25,1
2-3-ZW	6,2	3,2	1,2	0,01	22	0,2	150	1,2	1,25	22%	25,1
3-4-ZW	4,4	2,4	1,4	0,01	19	0,2	171	1,2	1,25	19%	31,3
3-4-ZW	4,4	2,4	1,4	0,01	19	0,2	171	1,2	1,25	19%	31,3
2023-2024	1,2	1,2	1,1	0,01	10	0,2	172	1,2	1,94	19%	30,6

### 11.9 Nicht normiertes Verfahren - €/qm Nutzfläche

Sachwert : Wohnfläche  
 1.620.000,-- € : ca. 430 m<sup>2</sup> = rd. 3.767,-- €/m<sup>2</sup>

Die statistischen Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufangeboten von Wohnhäusern im PLZ-Bezirk 79100 für Wohnhäuser mit über 120 m<sup>2</sup> Wfl. liegt bei 6.124,-- €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 3.086,-- €/m<sup>2</sup> bis 9.333,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## **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 objektiver 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 21 vorzunehmen.

Die stark überdurchschnittliche Nachfrage orientiert sich bei Altbauobjekten an marktadäquaten Kaufpreisen, da entsprechende Modernisierungsmaßnahmen im Regelfall zu berücksichtigen sind.

Die Nachfrage nach Altbaubestandsimmobilien im höheren Kaufpreissegment in der Unterwihre besteht bei marktadäquaten Preisvorstellungen in sehr gutem Umfang, Objekte in Bestandswohngebieten werden stark nachgefragt.

Der Stadtteil Unterwihre hat eine gute Infrastruktur angrenzend an den Stadtteil Vauban und die Gemeinde Merzhausen.

Das Wohnhaus hat eine gute Wohnlagequalität.

Diese Immobilienmarktentwicklung wurde mit Hilfe eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von 2,00 % und mit einem marktadäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt.

### **12.3 Ableitung des Verkehrswertes**

#### **Zusammenfassung**

Bodenwertanteil, rd.	=	€	1.005.000,--
Ertragswert	=	€	1.520.000,--
Sachwert	=	€	1.620.000,--

### **12.4 Angabe des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Sachwertes festgesetzt.

Ausgangswert- Sachwert	=	€	1.620.000,--
------------------------	---	---	--------------

#### **Wertabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung**

Es wird ein Wertabschlag in Höhe von ca. 10 % des Sachwertes angesetzt, da wesentliche Bereiche nicht besichtigt werden konnten, mit dem Wertabschlag wird das Immobilienrisiko, wie verborgene Baumängel oder Bauschäden, berücksichtigt. Es ist nicht bekannt, in welchem Bauzustand sich der Innenausbau der nicht besichtigten Hauptwohnung tatsächlich befindet.

Wertabschlag, ger.	=	€	160.000,--
Ausgangswert	=	€	1.460.000,--
<b>Verkehrswert</b>	=	€	<b>1.460.000,--</b>

in Worten: Eine Million vierhundertsechzigtausend €

### **13 Datum, Stempel, Unterschrift**

*Helmut Scherr*



Freiburg, den 17.11.2025

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** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## **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 Gutachterausschuss 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 unmöblierten Zustand.

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

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energiesparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung 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 Sachverständigen 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.

### **14.15 Rechtsgrundlagen**

BauGB, BauNVO, BGB, DIN 277, DIN 283, LBO, ImmoWertV, II. BV – in der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag gültigen Fassung.

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## 15 Stadtplanauszug



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

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## 16 Lageplan

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

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

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## Lageplan

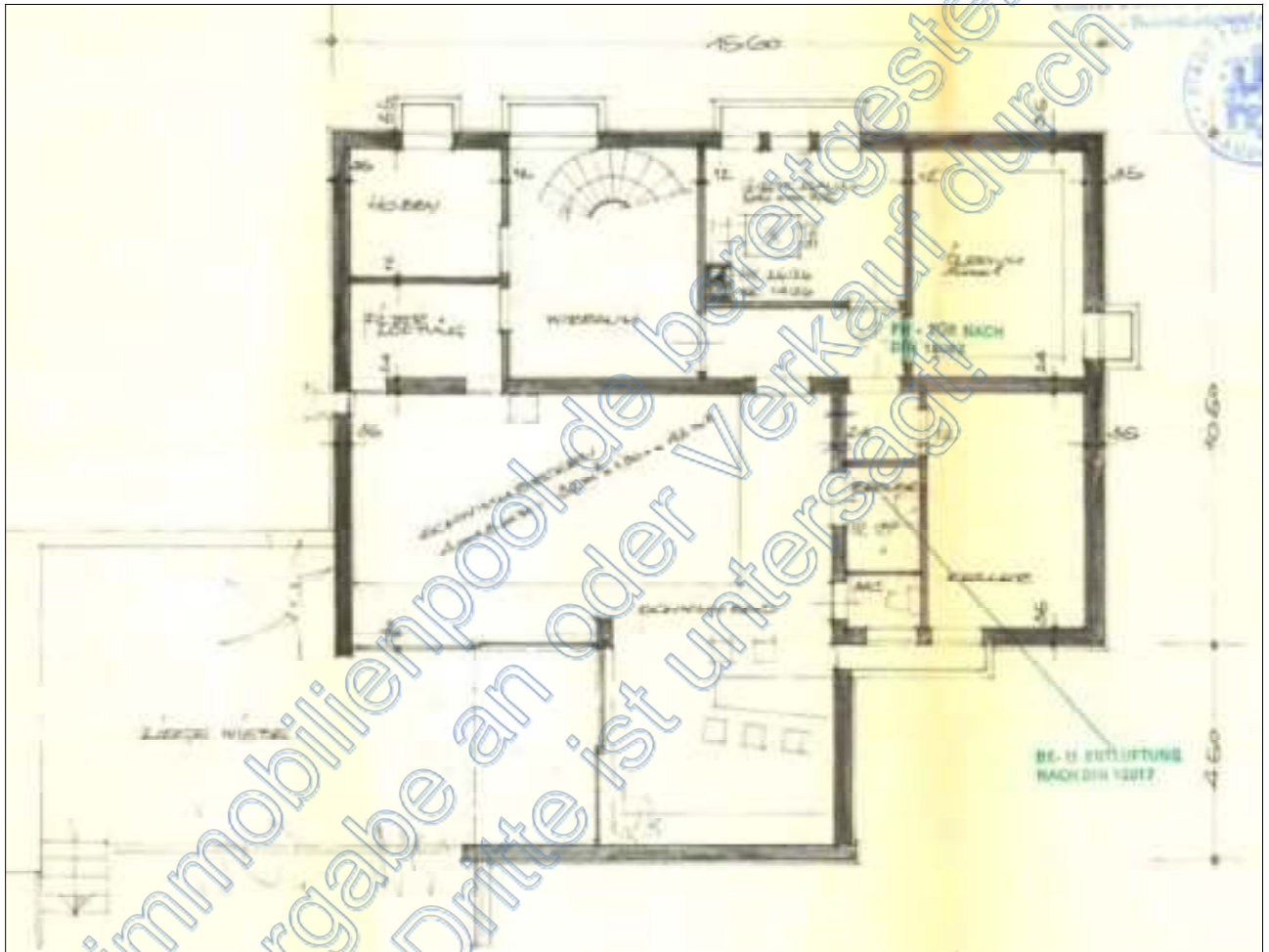
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Lageplanauszug mit Markierung der Lage, Baueingabeplanung, März 1968

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## 17 Baupläne



Grundriss Kellergeschoss

Baugeingabeplanung vom Okt. 1967, Planfertiger: Architekt xxxxxxxxxxxxxxxx

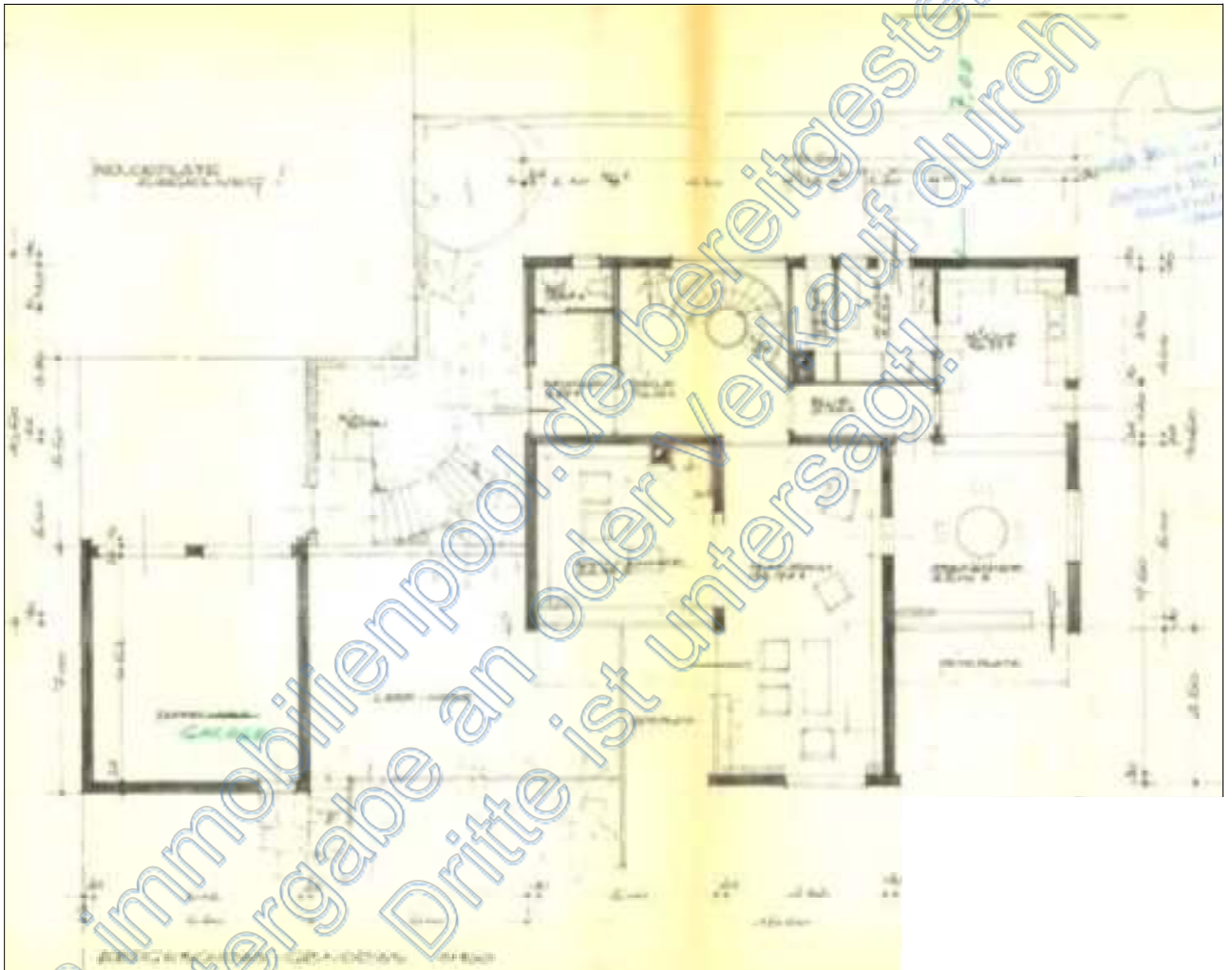
### **Hinweis:**

Planabweichungen Kellergeschoss nach Ausbau, historische Baupläne

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## Baupläne



Grundriss Erdgeschoss

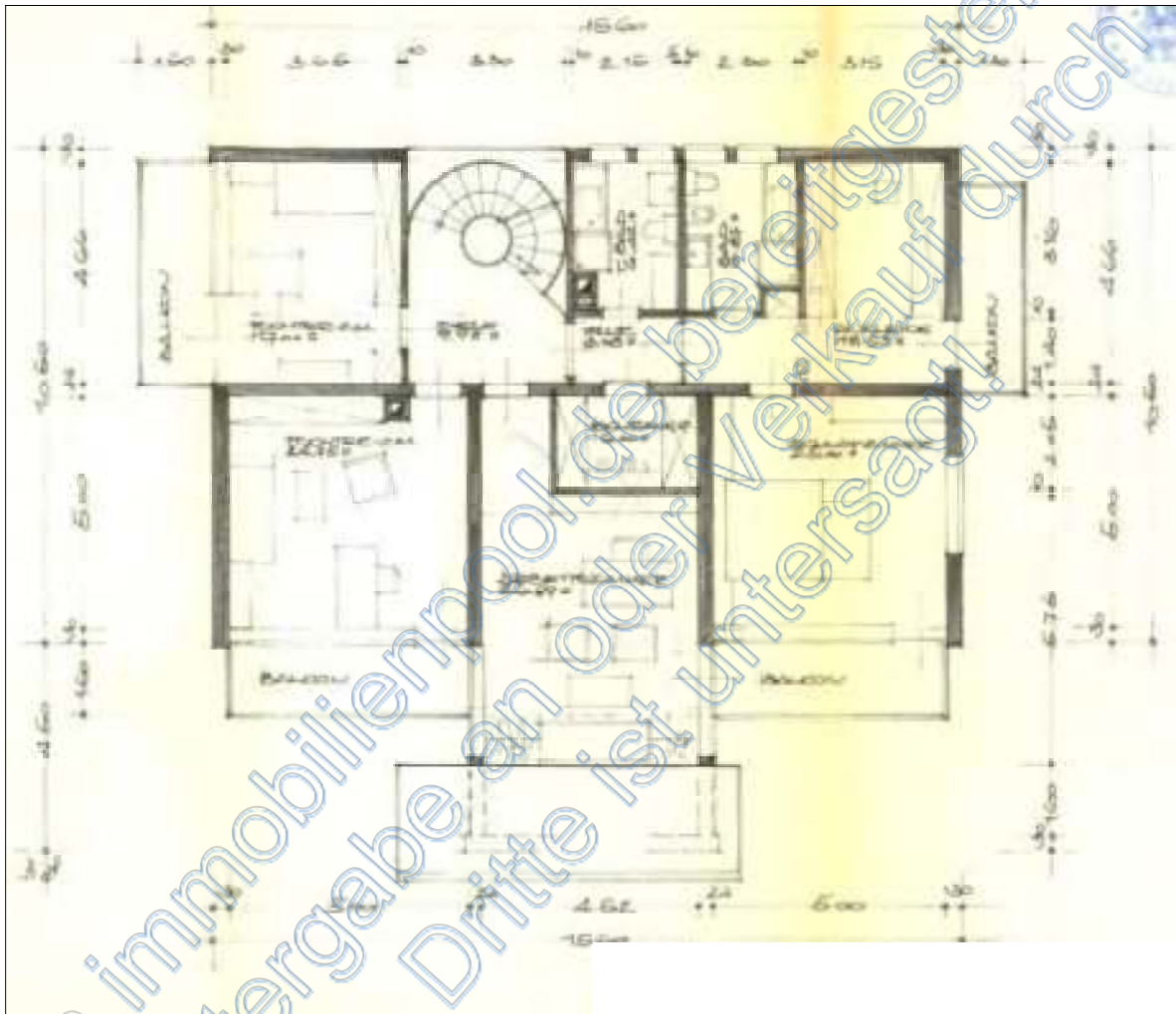
Baugeingabeplanung vom Okt. 1967, Planfertiger: Architekt xxxxxxxxxxxxxxxx

**Hinweis:** historische Baupläne, Umbauplanung mit Aufteilung nach dem WEG-Gesetz (nicht im Grundbuch vollzogen)

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## Baupläne

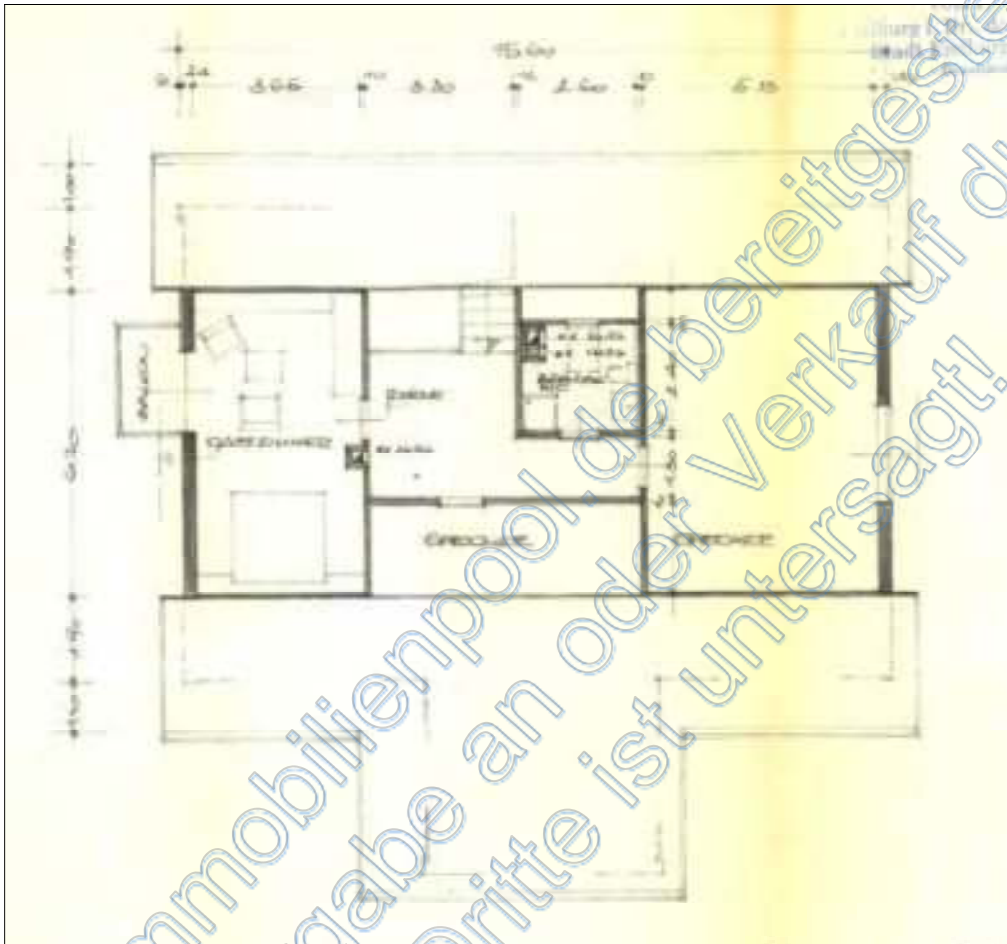


Grundriss Obergeschoss

Baugeingabeplanung vom Okt. 1967, Planfertiger: Architekt xxxxxxxxxxxxxxxx

**Hinweis:** historische Baupläne, Umbauplanung mit Aufteilung nach dem WEG-Gesetz (nicht im Grundbuch vollzogen)

## Baupläne



Grundriss Dachgeschoss

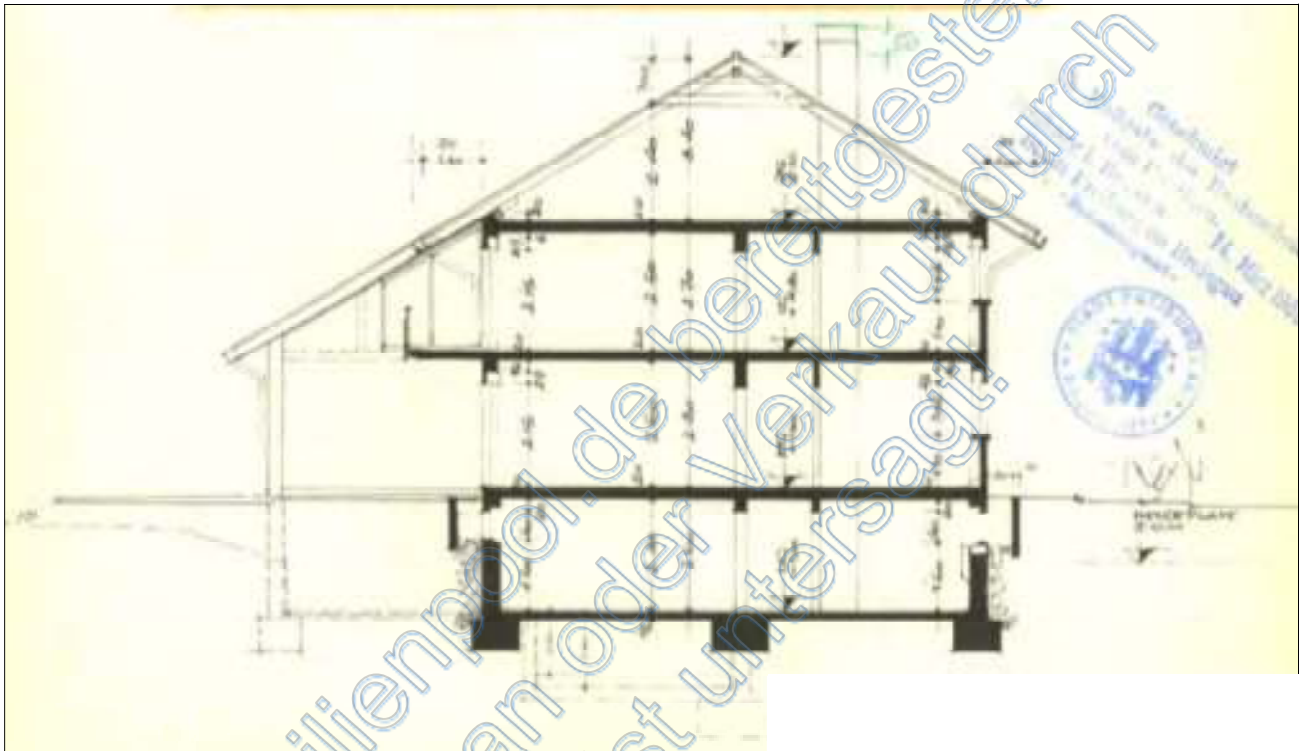
Baugeingabeplanung vom Okt. 1967, Planfertiger: Architekt xxxxxxxxxxxxxxxxx

**Hinweis:** historische Baupläne, Umbauplanung mit Aufteilung nach dem WEG-Gesetz (nicht im Grundbuch vollzogen)

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## Baupläne



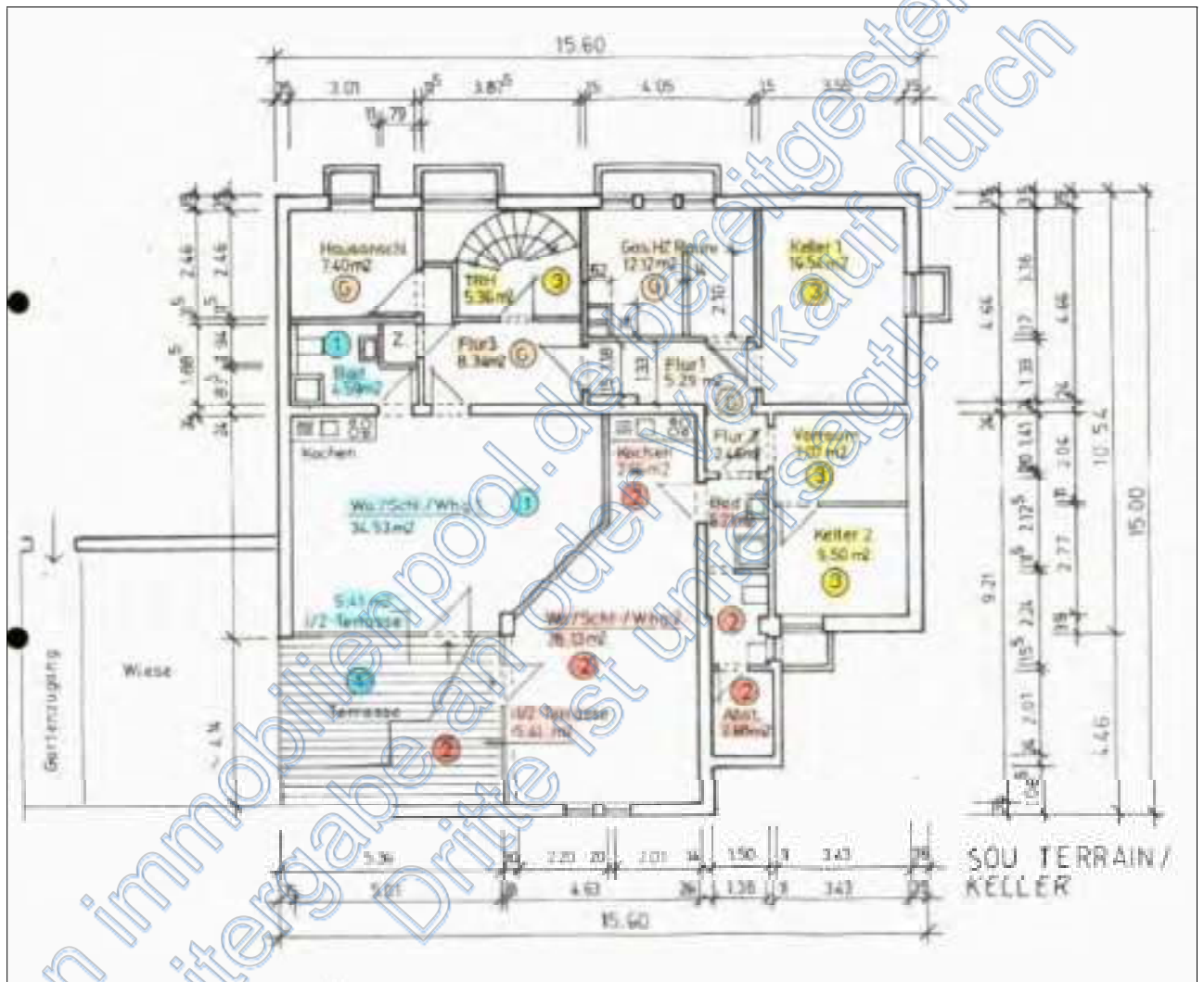
Schnitt  
Baugeingabeplanung vom Okt. 1967, Planfertiger: Architekt xxxxxxxxxxxxxxxx

**Hinweis:** historische Baupläne, Umbauplanung mit Aufteilung nach dem WEG-Gesetz (nicht im Grundbuch vollzogen)

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## Baupläne



Grundriss Souterrain, Wohnungen Nr. 1 + 2, Wohnung Nr. 3,  
Kellerräume, Gemeinschaftigentum  
Teilungserklärung 2016, Planfertiger: Planungsbüro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### **Hinweis:**

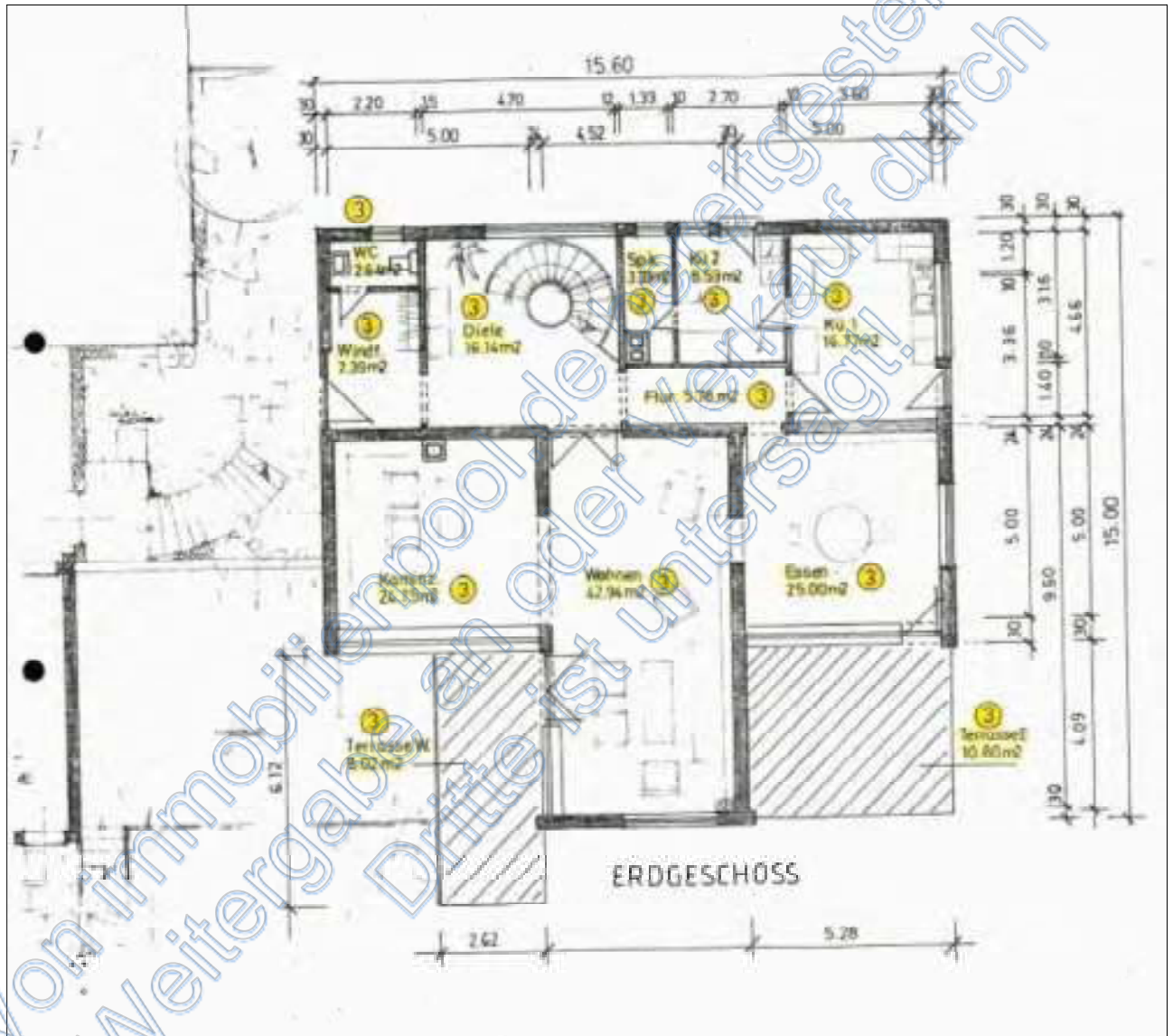
Planabweichungen Appartement 1 (Trennwand errichtet für Schlafbereich, keine Tür zum Flur G)

Planabweichungen Appartement 2 (Einbauküche im Bereich Bad hergestellt, keine Tür zum Flur G, Badeinbau im Bereich Abstellraum)

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## Baupläne



Maisonette-Wohnung Nr. 3, Grundriss Erdgeschoss  
Teilungserklärung 2016, Planfertiger: Planungsbüro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

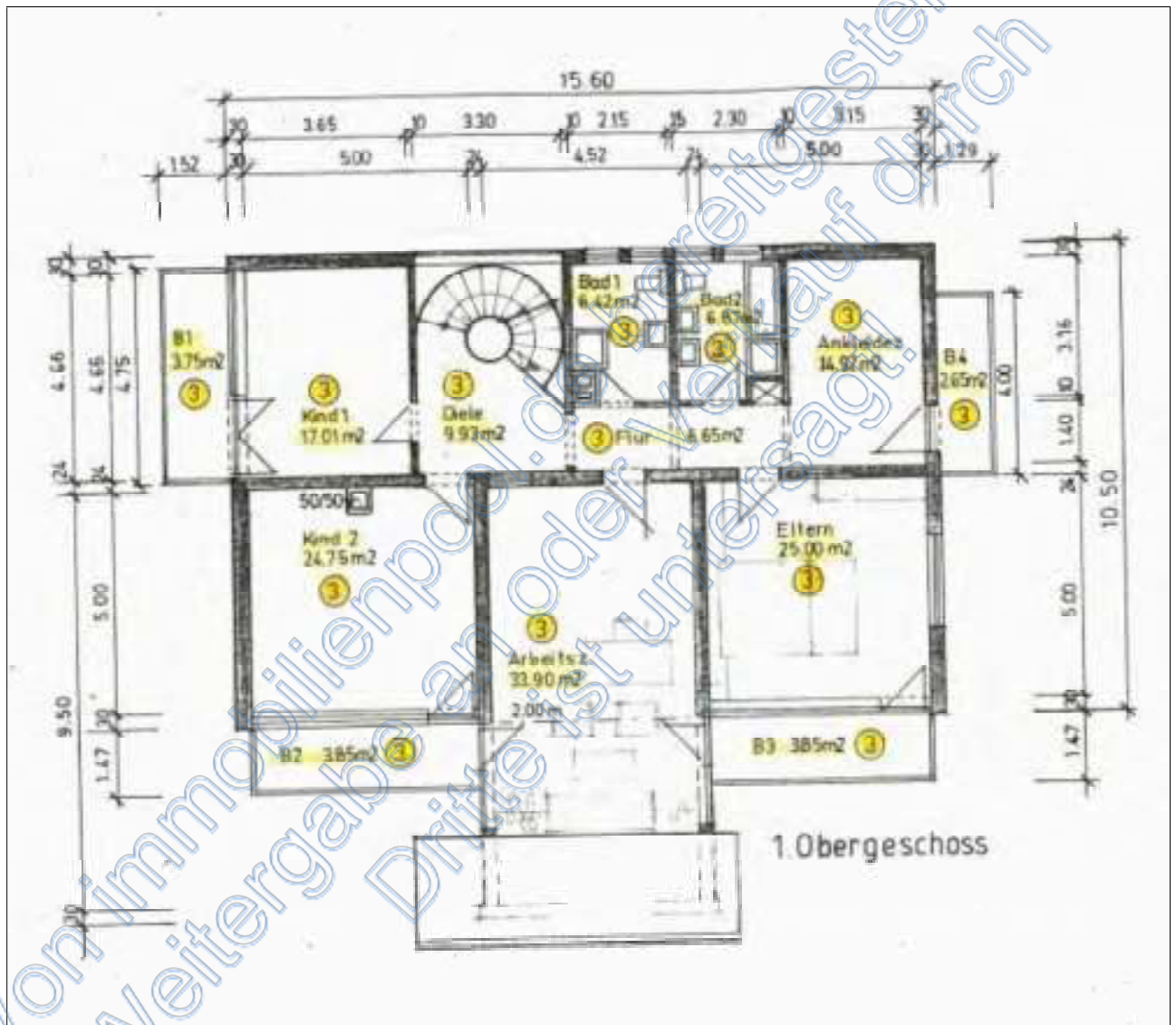
### **Hinweis:**

nur Außenbesichtigung, Details zur Aufteilung nicht bekannt

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## Baupläne



Maisonette-Wohnung Nr. 3, Grundriss Obergeschoss  
Teilungserklärung 2016, Planfertiger: Planungsbüro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

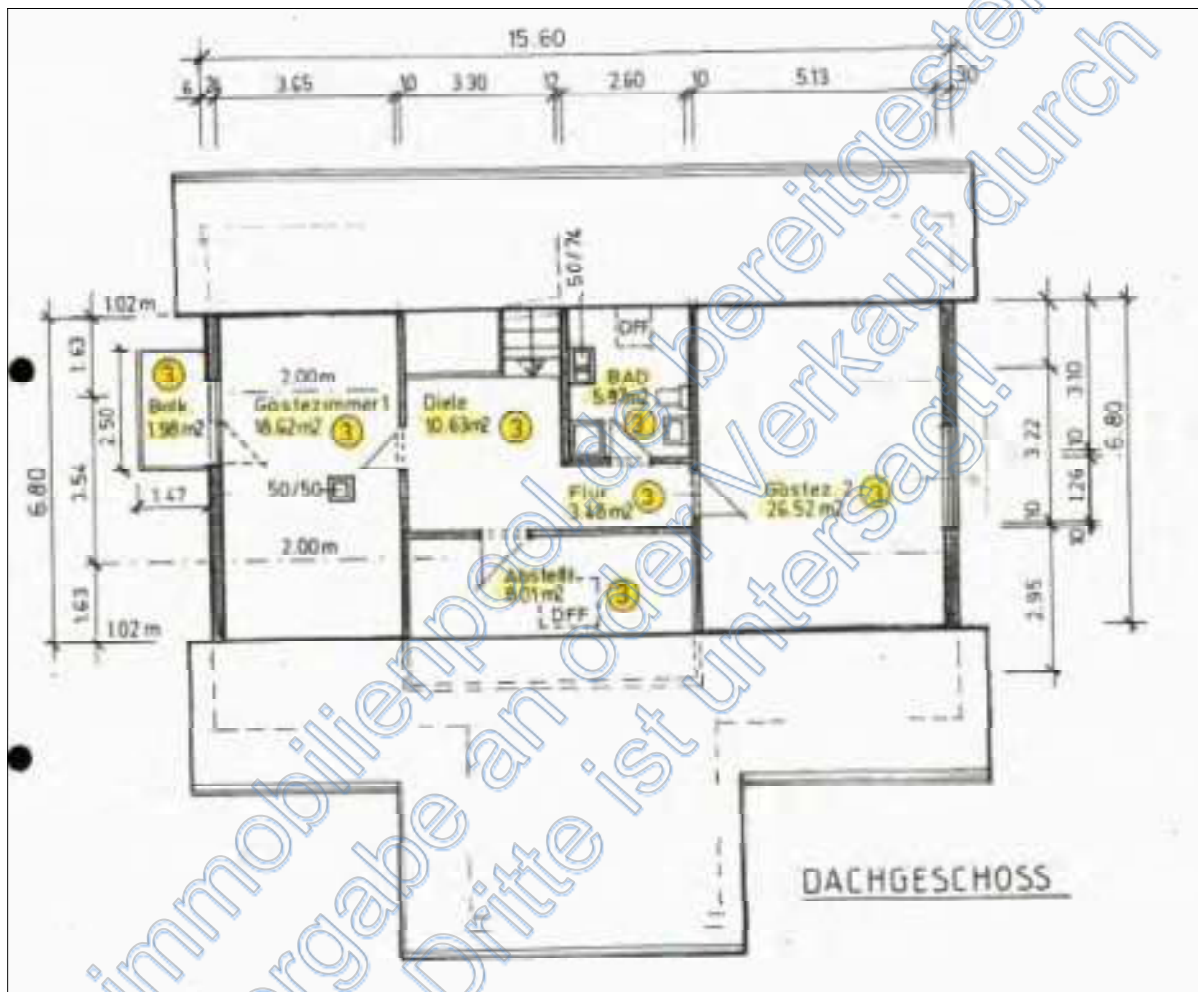
### **Hinweis:**

nur Außenbesichtigung, Details zur Aufteilung nicht bekannt

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

## Baupläne



Grundriss Maisonette-Wohnung Nr. 3, Dachgeschoss  
Teilungserklärung 2016, Planfertiger: Planungsbüro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### **Hinweis:**

nur Außenbesichtigung, Details zur Aufteilung nicht bekannt

**18 Flächenaufstellung**

WOHNFLÄCHENAUFSTELLUNG NACH DIN 203

BEZ. I Wohnhaus in Freiburg i. Br., Ziegelweg, Lfd.Nr. 25166/3

Bauherr: [redacted]

1. Erdgeschoss:

1. Windfang-Garderobe	3,26 × 2,20 =	7,18 qm
2. WC	1,00 × 2,20 =	2,20 qm
3. Türe	4,70 × 4,66 - 3,90 × 3,60/2 =	16,14 qm
4. Flur	4,15 × 1,40 =	5,81 qm
5. Speisestube	3,15 × 1,33 - 0,74 × 0,50 =	3,65 qm
6. Wirtschaftstische	2,70 × 2,16 =	5,83 qm
7. Küche	4,56 × 3,60 =	16,37 qm
8. Esszimmer	5,00 × 5,00 =	25,00 qm
9. Wohnzimmer	4,52 × 5,00 =	22,60 qm
10. Kantinenraum	5,00 × 3,50 - 0,50 × 0,50 =	17,25 qm

2. Obergeschoss:


11. Türe	4,30 × 3,30 - 4,30 × 2,50/2 =	9,93 qm
12. Flur	1,40 × 2,20 =	3,08 qm
13. Bad-Toilette	2,15 × 2,16 - 1,00 × 0,70 =	4,52 qm
14. Kinderbad	2,16 × 2,16 - 0,50 × 0,50 =	4,07 qm
15. Ankleide	2,15 × 2,16 - 0,70 × 0,50 + 2,00 × 0,40 =	4,07 qm
16. Schlafzimmer	5,00 × 5,00 =	25,00 qm
17. Terrassenraum	5,00 × 2,00 =	10,00 qm
18. Arbeitszimmer	4,70 × 4,52 + 1,05 × 4,50/2 + 1,42 × 2,10 =	26,59 qm
19. Buchstube	5,00 × 5,00 - 0,50 × 0,50 =	24,75 qm
20. Kaminzimmer	3,65 × 4,66 =	17,00 qm
		<u>303,94 qm</u>
	./. 3 x Pate usw.	<u>9,12 qm</u>
	<u>Netto-Bruttofläche</u>	<u>294,82 qm</u>

Bemerkung: Der als Gastzimmer im Dachgeschoss vorgesehene Raum ist nicht ausgebaut.

Aufgestellt Freiburg i.Br., 10.10.

Wohnflächenaufstellung vor Ausbau des Dachgeschosses und des Souterrains,  
 Architekt xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Okt. 1967

**Flächenaufstellung**



FLÄCHENBERECHNUNG nach DIN 257

APPARTEMENT I

Küche	2,01 x 1,365	2,744 m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen/Schlafen	4,41 x 4,81	29,001 m <sup>2</sup>
	2,01 x 2,00	
	2,40 x 2,00 x 0,50	
	2,01 x 1,12	
Bad	1,50 x 2,125	3,188 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,50 x 1,01	1,515 m <sup>2</sup>
		36,45 m <sup>2</sup>
	abhängiglich 2 x Putz	1,09 m <sup>2</sup>
	<u>Flächen, Summe</u>	37,54 m <sup>2</sup>

Wohnflächenaufstellung Souterrain

Umbauplanung Einliegerappartements, Febr. 1992, Architekt: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Flächenaufstellung**



FLÄCHENRECHNUNG nach DIN 277

APPARTEMENT II

Kochen/Essen	5,01 x 5,25	
Wohnen/Schlafen	0,30 x 4,60	
	2,20 x 2,00 x 0,50	
	2,20 x 2,00	30,00 m <sup>2</sup>
Bad	3,01 x 1,80	5,42 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		41,29 m <sup>2</sup>
	abzüglich 5 Putz	1,24 m <sup>2</sup>
	<hr/>	
	Flächen, Summe	40,04 m <sup>2</sup>
		<hr/>
WOHNFLÄCHE GESAMT (Appartement I und II)		75,40 m <sup>2</sup>
		<hr/>
Verkehrsfläche (Windfang)	2,30 x 4,01	9,22 m <sup>2</sup>

Wohnflächenaufstellung Souterrain

Umbauplanung Einliegerappartements, Febr. 1992, Architekt: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**19** Fotodokumentation



Bild 1: Wohnhaus mit drei Wohneinheiten und Pkw-Doppelgarage



Bild 2: Pkw-Doppelgarage

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

### Fotodokumentation



Bild 3: Wohnhaus, Nordfassade



Bild 4: Wohnhaus, Westfassade

### Fotodokumentation



Bild 5: Aufgang zum Hauseingang der Hauptwohnung



Bild 6: Hauseingang Hauptwohnung

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

### Fotodokumentation



Bild 7: Wohnhaus, Südfassade, Hausgarten



Bild 8: Wohnhaus, Südfassade

**Fotodokumentation**



Bild 9: Erdgeschoss, Terrasse 1



Bild 10: Erdgeschoss, Terrasse 1

### Fotodokumentation



Bild 11: Erdgeschoss, Terrasse 2 mit erneuertem Belag



Bild 12: Erdgeschoss, Terrasse 2 mit erneuertem Belag

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

### Fotodokumentation



Bild 13: Erdgeschoss, östlicher Terrassenbereich giebelseitig

Bild 14: Erdgeschoss, Wohnzimmer

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

### Fotodokumentation

Bild 15: Erdgeschoss, Esszimmer

Bild 16: Erdgeschoss, Esszimmer

**Fotodokumentation**

Bild 17: Erdgeschoss, Küche

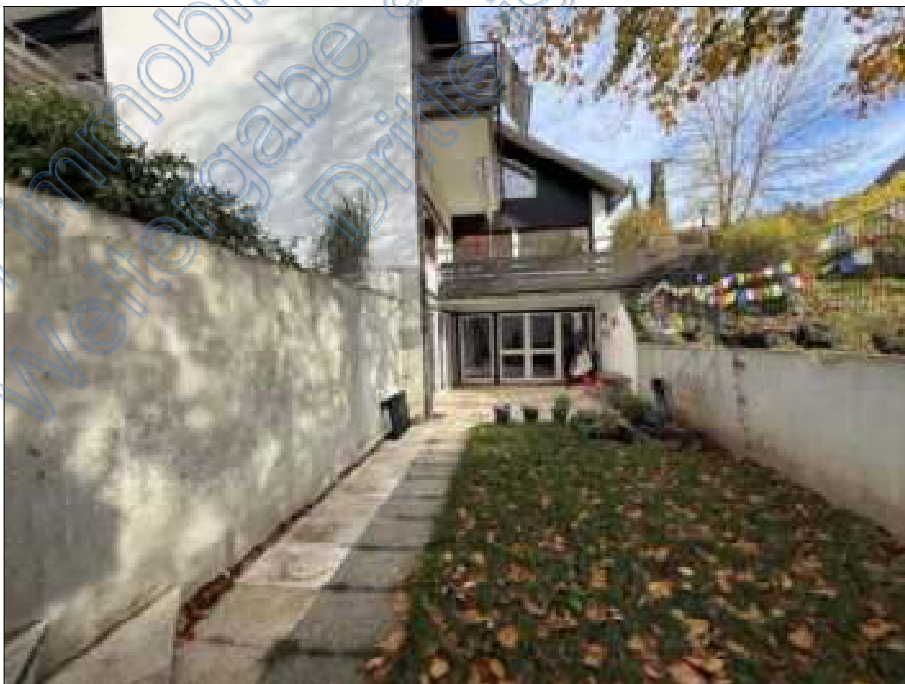


Bild 18: Hanggeschoss, Gartenbereich und überdeckte Terrasse

### Fotodokumentation



Bild 19: überdeckte Terrasse, Eingang zu den Apartments



Bild 20: Gartenteil Hanggeschoss

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

### Fotodokumentation

Bild 21: Terrasse, Gartenteil Hanggeschoss

Bild 22: Appartement Nr. 1, Hanggeschoss, Schlafbereich

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

### Fotodokumentation

Bild 23: Appartement Nr. 1, Hanggeschoss, Badezimmer



Bild 24: Appartement Nr. 1, Hanggeschoss, Badezimmer

### Fotodokumentation



Bild 25: Appartement Nr. 2 im Hanggeschoss



Bild 26: Appartement Nr. 2 im Hanggeschoss, Vorraum

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

### Fotodokumentation



Bild 27: Appartement Nr. 2, Hanggeschoss, Wohnraum



Bild 28: Appartement Nr. 2, Hanggeschoss, Wohnraum

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

### Fotodokumentation



Bild 29: Appartement Nr. 2, Hanggeschoss, Küche



Bild 30: Appartement Nr. 2, Hanggeschoss, Küche

**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Ziegelweg 20, 79100 Freiburg, Flst. Nr. 25166/3

### Fotodokumentation



Bild 31: Appartement Nr. 2, Hanggeschoss, Badezimmer



Bild 32: Appartement Nr. 2, Hanggeschoss, Badezimmer

### Fotodokumentation



Bild 33: Appartement Nr. 2, Hanggeschoss, Badezimmer



Bild 34: Hanggeschoss, Detail – Kunststoffisoliervergasung