

Kein Original!
Gutachten!

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

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



Abb. 1 Bewertungsobjekt

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. § 194 BauGB betreffend folgenden Grundstücks

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Blatt	m²
Emmendingen	Freiburg	Freiburg	2650	202
Flurstück Nr.	Bezeichnung/Lage			
5651	Gebäude- und Freifläche / Sebastian-Kneipp-Straße 36			
Beschreibung	Wohnhaus-Anbau mit zwei 2-Zi-Wohnungen, Bj. ca. 1900, Ausbau von ca. 1960 und 1990, WF ca. 86 m², Nebengebäude			
Auftraggeber Az.	Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht 793 K 21/23			
Stichtag	12.07.2023	Ausfertigung	1 von 3	
Verfasser	Dr. Christian B. Steinkamp, öbuv Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke Goethestraße 22 - 79100 Freiburg/Breisgau			

1 VORBEMERKUNG

Dieses Gutachten hat

80 Seiten einschließlich aller Anlagen.

Ausgefertigt werden

3 Exemplare, davon 1 ungebunden.

Bedingungen der
Wertermittlung

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

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

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

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

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

Datenschutz und
Urheberrecht

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

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

1.1 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

BODENWERT				
Bodenrichtwert per 01.01.2023			1	1.400 €
Bodenwert, individuell am Stichtag			1	2.091 €
Bodenwert			202	422.382 €
Bodenwert, rund				420.000 €
ERTRAGSWERT				
Wohn- und Nutzfläche, qm			1	86
Gesamtnutzungsdauer, Jahre				80
Baualter, Jahre (fiktiv)				-45
Restnutzungsdauer, Jahre (fiktiv)				35
Liegenschaftszinssatz				0,90%
Rentenbarwertfaktor				29,91
Rohertrag incl. Zuschlag 25 % gem. GAA FR	100%	144,77 €		12.450 €
Bewirtschaftungskosten	-15%	-22,36 €		-1.923 €
Reinertrag	85%	122,41 €		10.527 €
Bodenverzinsung		420.000 €		-3.780 €
Reinertrag baulicher Anlagen		78 €		6.747 €
Gebäudeertragswert		2.347 €		201.803 €
Bodenwert				420.000 €
Ertragswert des Grundstücks		7.230 €		621.803 €
Ertragswert des Grundstücks, rund		7.209 €		620.000 €
SACHWERT				
Herstellungskosten, inkl. Zuschlag 50%		100%		226.594 €
Alterswertminderung		-56%		-126.893 €
Gebäudezeitwert		44%		99.701 €
Bodenwert				420.000 €
Grundstückssachwert				519.701 €
Grundstückssachwert, rund		100%		520.000 €
Marktanpassung		30%		162.000 €
Grundstückssachwert, marktangepasst		130%		682.000 €
Grundstückssachwert, marktangepasst, rd.				680.000 €
VERGLEICHSWERT				
Vergleichswert				500.000 €
VERFAHRENSWERT				
Verfahrenswert, vorläufig		7.209 €		620.000 €
Wertbeeinflussende Besonderheiten		233 €		20.000 €
Verfahrenswert		7.442 €		640.000 €
Verkehrswert ZVG § 74a (5) (ohne Abt. II)	rund	7.442 €		640.000 €
Belastungen nach Abt. II Grundbuch		0 €		0 €
Verkehrswert § 194 BauGB	rund	7.442 €		640.000 €
KENNZAHLEN				
Verkehrswert / Rohertrag	51,41	Rohertrag / VW		1,95%
Verkehrswert / Reinertrag	60,80	Reinertrag / VW		1,64%

Abb. 2 Zusammenfassung der Ergebnisse

1.2 ANTWORTEN AUF DIE GESTELLTEN BEWEISFRAGEN

Verkehrswert ZVG	§ 74a (5)	640.000 €
Grundbuch Abt. II	Keine wertrelevanten Eintragungen	0 €
Verkehrswert BauGB	§ 194	640.000 €
Zubehör ¹	Zubehör wurde nicht festgestellt.	
Wohnlage	Gehobene Wohnlage	
Gewerbelage	Keine Gewerbelage	
Geschäftslage	Keine Geschäftslage	
Umwelteinflüsse	Es wurden keine negativen Einflüsse festgestellt.	
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.	
Verkehrslage	Mittlere Verkehrslage mit guter ÖPNV-Anbindung	
Baulicher Zustand	Rohbau ca. 1900, Ausbau ca. um 1960 und um 1990	
Modernisierungen	Modernisierungen der letzten Jahre sind nicht bekannt.	
Baumängel	Konkrete Baumängel sind nicht bekannt. Allgemeiner Instandhaltungsrückstand und Sanierungsbedarf	
Baubeschränkungen	Baubeschränkungen sind nicht bekannt.	
Bauauflagen	Bauauflagen sind nicht bekannt.	
Baubeanstandungen	Baubeanstandungen sind nicht bekannt.	
Baulasten	Baulasten bestehen nicht.	
Denkmalschutz	Denkmalschutz ist nicht einschlägig.	
Altlasten	Altlasten sind nicht bekannt.	
Hausschwammverdacht	Hausschwammverdacht wurde nicht festgestellt.	
Energieausweis	Es besteht ein Energieausweis vom 27.03.2019, gültig bis zum 26.03.2029.	
Mieter/Mietvertrag	Bestehende mündliche Mietverträge sind zum 31.07.2023 und zum 31.12.2023 gekündigt.	

Abb. 3 Antworten auf die gestellten Beweisfragen

¹ Zubehör sind selbständige bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr - nicht nur vorübergehend - in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (§ 97 BGB). Über die Zubehöreigenschaft entscheidet letztlich die Verkehrsanschauung. Bei einem Landgut z. B. Geräte, Vieh, Dünger, Samen.

1.3 INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung.....	2
1.1	Zusammenfassung der Ergebnisse	3
1.2	Antworten auf die gestellten Beweisfragen.....	4
1.3	Inhaltsverzeichnis	5
1.4	Abbildungsverzeichnis.....	6
1.5	Verwendete Rechtsgrundlagen, Literatur- und Quellenangaben.....	7
2	Allgemeine Angaben	8
2.1	Auftrag, Bewertungsanlaß und Wertermittlungstichtag.....	8
2.2	Unterlagen, Auskünfte, Ortstermin.....	8
3	Lage des Bewertungsobjekts	11
3.1	Großräumige Lage	11
3.2	Verwaltungsebenen	11
3.3	Zentralität, Infrastruktur und Versorgung.....	11
4	Die tatsächlichen Objekteigenschaften.....	17
4.1	Das Grundstück	17
4.2	Die baulichen Anlagen.....	20
4.3	Bauzahlen	22
4.4	Die rechtlichen Gegebenheiten.....	25
5	Wertermittlung	26
5.1	Bewertungsmethoden.....	26
5.2	Gewählte Bewertungsmethode/n.....	27
5.3	Bodenwert.....	27
5.4	Sachwert.....	30
5.5	Ertragswert.....	37
5.6	Vergleichswert.....	41
6	Verkehrswertermittlung.....	43
6.1	Ermittelte Werte	43
6.2	Mittlerer Kaufwert 2022 - Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand)	43
6.3	Beurteilung der ermittelten Werte	43
6.4	Vorläufiger Verfahrenswert	43
7	Objektspezifische Besonderheiten § 8 Abs. 3 ImmoWertV	44
7.1	Nebengebäude.....	44
8	Verfahrenswert	44
9	Verkehrswert nach § 74 a Abs. 5 ZVG	44
10	Grundbuch Abt. II: Lasten und Beschränkungen.....	44
11	Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	44
12	Datum und Unterschrift	44
13	Anlagen.....	45
13.1	Datenschutzhinweis nach DSGVO	45
13.2	Lageplan von 2007.....	46
13.3	Bauzeichnungen	47
13.4	Energieausweis.....	50
13.5	Fotos.....	55

1.4 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Bewertungsobjekt.....	1
Abb. 2 Zusammenfassung der Ergebnisse	3
Abb. 3 Antworten auf die gestellten Beweisfragen	4
Abb. 4 Regionale Strukturkarte, Lage von Freiburg (blauer Kreis)	12
Abb. 5 Lage des Objekts im Stadtgebiet (Kreis)	13
Abb. 6 Lage des Objekts im Stadtteil (Kreis)	14
Abb. 7 Liniennetz des ÖPNV; Lage der ÖPNV-Haltestelle (Kreis).....	15
Abb. 8 Lageplan FIST. Nr. 5651 (rot gerahmt)	17
Abb. 9 Luftbild FIST. Nr. 5651 (rot gerahmt)	18
Abb. 10 Wohnfläche: Berechnung Teil 1.....	22
Abb. 11 Wohnfläche: Berechnung Teil 2.....	23
Abb. 12 Bauzahlen	23
Abb. 13 Grundrisse und Schnitt mit Angaben des Eigentümers.....	24
Abb. 14 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1	31
Abb. 15 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2	32
Abb. 16 Berechnung der Normalherstellungskosten.....	33
Abb. 17 Berechnung des Grundstückssachwertes (Modell Freiburg).....	36
Abb. 18 Ermittlung der Vergleichsmiete.....	38
Abb. 19 Ertragswert	40
Abb. 20 Kaufwerte von Reihenendhäusern und Doppelhaushälften.....	41
Abb. 21 Kaufwerte von Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser	41
Abb. 22 Kaufwerte sanierter und unsanierte umgewandelter Mietwohnungen	42
Abb. 23 Lageplan von 2007	46
Abb. 24 Grundrisse und Schnitt mit Bauzahlen	47
Abb. 25 Gebäudeansichten.....	48
Abb. 26 Gebäudeansichten und Schnitt.....	49
Abb. 27 Energieausweis Seite 1	50
Abb. 28 Energieausweis Seite 2	51
Abb. 29 Energieausweis Seite 3	52
Abb. 30 Energieausweis Seite 4	53
Abb. 31 Energieausweis Seite 5	54
Abb. 32 Wohnumgebung: Sebastian-Kneipp-Straße, Blick nach Osten.....	55
Abb. 33 Wohnumgebung: Sebastian-Kneipp-Straße, Blick nach Westen.....	55
Abb. 34 Gebäudeansicht von Nordosten.....	56
Abb. 35 Gebäudeansicht: Zugang von der Sebastian-Kneipp-Straße	56
Abb. 36 Gebäudeansicht: Zugang von der Sebastian-Kneipp-Straße	57
Abb. 37 Gebäudeansicht: Zugang von der Sebastian-Kneipp-Straße, Kellertür (rechts)	57
Abb. 38 Gebäudeansicht von Osten.....	58
Abb. 39 Gebäudeansicht von Osten, Eingang Erdgeschosswohnung.....	58
Abb. 40 Gebäudeansicht von Osten.....	59
Abb. 41 Gebäudeansicht von Osten, Eingang Erdgeschosswohnung.....	59
Abb. 42 Gebäudeansicht von Osten, Eingang Erdgeschosswohnung.....	60
Abb. 43 Terrasse zur Erdgeschosswohnung.....	60
Abb. 44 Erdgeschosswohnung: Bad/WC.....	61
Abb. 45 Erdgeschosswohnung: Bad/WC.....	61
Abb. 46 Erdgeschosswohnung: Schlafzimmer	62
Abb. 47 Erdgeschosswohnung: Schlafzimmer	62
Abb. 48 Erdgeschosswohnung: Wohnzimmer	63
Abb. 49 Erdgeschosswohnung: Wohnzimmer, alter Wasserschaden an der Decke	63
Abb. 50 Erdgeschosswohnung: Wohnzimmer	64

Abb. 51 Erdgeschosswohnung: Küche	64
Abb. 52 Erdgeschosswohnung: Küche; Wohnungseingang, rechts	65
Abb. 53 Überdeckte Terrasse zur Erdgeschosswohnung	65
Abb. 54 Zugang zur Dachgeschosswohnung über Außentreppe aus Metall	66
Abb. 55 Zugang zum Nebengebäude im Garten	66
Abb. 56 Hof des Nachbargrundstücks	67
Abb. 57 Hof des Nachbargrundstücks	67
Abb. 58 Zugang zur Dachgeschosswohnung (rechts), Nebengebäude (hinten)	68
Abb. 59 Zugang zur Dachgeschosswohnung	68
Abb. 60 Zugang zur Dachgeschosswohnung	69
Abb. 61 Dachgeschosswohnung: Vorplatz mit Zugang zum WC	69
Abb. 62 Dachgeschosswohnung: Vorplatz mit Zugang zum WC	70
Abb. 63 Dachgeschosswohnung: WC	70
Abb. 64 Dachgeschosswohnung: WC, Fensterausstattung	71
Abb. 65 Dachgeschosswohnung: Schlafzimmer	71
Abb. 66 Dachgeschosswohnung: Schlafzimmer	72
Abb. 67 Dachgeschosswohnung: Schlafzimmer	72
Abb. 68 Dachgeschosswohnung: Küche mit Duschkabine	73
Abb. 69 Dachgeschosswohnung: Küche	73
Abb. 70 Dachgeschosswohnung: Duschkabine in der Küche	74
Abb. 71 Dachgeschosswohnung: Wohnzimmer und Wohnungseingang	74
Abb. 72 Dachgeschosswohnung: Wohnzimmer	75
Abb. 73 Kellergeschoss: Eingang in den Keller	75
Abb. 74 Kellergeschoss: Keller	76
Abb. 75 Kellergeschoss: Keller	76
Abb. 76 Kellergeschoss: Keller	77
Abb. 77 Nebengebäude (links hinten, Pfeil)	77
Abb. 78 Nebengebäude	78
Abb. 79 Nebengebäude	78
Abb. 80 Nebengebäude: Innenansicht	79
Abb. 81 Nebengebäude: Innenansicht	79
Abb. 82 Nebengebäude: Innenansicht	80
Abb. 83 Nebengebäude: Innenansicht	80

1.5 VERWENDETE RECHTSGRUNDLAGEN, LITERATUR- UND QUELLENANGABEN

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

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

—. **2020.** *Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV.* Köln : Reguvis, 2020.

—. **2019.** *WertV - Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12. Auflage (korrigierter Nachdruck 2019).* Köln : Bundesanzeiger, 2019. 978-3-8462-0642--3.

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 AUFTRAG, BEWERTUNGSANLAß UND WERTERMITTLUNGSTICHTAG

Auftraggeber	Amtsgericht Freiburg	
Aktenzeichen	793 K 21/23	
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes	
Bewertungsanlass	Zwangsversteigerungsverfahren	
Beschluß vom	30.05.2023	
Schreiben vom	31.05.2023	
Eingang am	03.06.2023	
Bewertungstichtag	12.07.2023	Zeitpunkt der Wertermittlung
Qualitätstichtag	12.07.2023	Zeitpunkt der Objektbesichtigung

2.2 UNTERLAGEN, AUSKÜNFTE, ORTSTERMIN

2.2.1 Vom Antragsgegner vorgelegte Unterlagen

Auskunft erteilte

Senst-Immobilien e.K.
Hartkirchweg 59 A, 79111 Freiburg

Energieausweis	Energieausweis vom 27.03.2019
Berechnungen	Berechnung des Bruttorauminhaltes, der Wohnfläche, der Bruttogrundfläche. Ohne Datum
Bauzeichnungen	Grundrisse von Erd- und Dachgeschoss, Schnitt, Gebäudeansichten von Februar 1963 und Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen und Schnitte vom 26.02.1963
Lageplan	Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster, M 1:500, vom 04.01.2007
Kaufvertrag	Kaufvertrag vom 03.07.2019
Mieter	Mieter der Erdgeschosswohnung: Herr XXXXX XXX XXXX. Mieter der Dachgeschosswohnung: Herr XXXX XXXX.

2.2.2 Vom Antragsgegner erteilte Auskünfte

Mietverträge	Es bestehen keine schriftlichen Mietverträge.
Kündigung der Mietverhältnisse	Der Mieter der Erdgeschosswohnung räumt seine Wohnung bis Ende des lfd. Monats, der Mieter der Dachgeschosswohnung räumt seine Wohnung bis Ende des lfd. Jahres.

2.2.3 Von der Gemeinde erteilte Auskünfte

Auskunft erteilte

Baulasten	Es bestehen keine Baulasten.
Denkmalschutz	Denkmalschutz ist nicht einschlägig.
Altlasten	Altlasten sind nicht bekannt.
Satzungen	Es bestehen keine baurechtlich relevanten Satzungen.
Auflagen	Baubehördliche Auflagen sind nicht bekannt.

Auskunft erteilte

Bauakte	Es liegen zu dem Objekt keine Bauakten vor.
---------	---

2.2.4 Vom Sachverständigen durchgeführte Recherchen

Onlineabfragen	Quelle: https://geoportal.freiburg.de/freigis/
Bodenrichtwert/e	Bodenrichtwerte der Jahre 2012 - 2023
Bebauungsplan	Das Grundstück liegt nicht im beplanten Innenbereich.
Lageplan	Auszug M 1:500
Luftbild	Auszug M 1:500
Stadtkarte	Auszug M 1:2.000
Stadtkarte	Auszug M 1:50.000
Onlineabfragen	Quelle: https://www.vag-freiburg.de/fileadmin/vag_freiburg_media/downloads/netzplaene/VAG_Liniennetzplan.pdf
Liniennetzplan	VAG Liniennetzplan

2.2.5 Ortstermin

Ortstermin	Mittwoch, 12.07.2023, 13.30 Uhr - 14.30 Uhr
------------	---

Teilnehmer	
------------	--

Besichtigung	Das Objekt wurde von innen und außen besichtigt.
--------------	--

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

3 LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS

3.1 GROßRÄUMIGE LAGE

Freiburg liegt im Südwesten Baden-Württembergs am südöstlichen Rand des Oberrheingrabens sowie großteils in der Freiburger Bucht und am westlichen Fuße des Schwarzwaldes. Die nächstgelegenen Großstädte sind: Mülhausen (französisch Mulhouse) im Elsass, etwa 46 Km Luftlinie südwestlich, Basel, etwa 51 Km südlich, Straßburg, etwa 66 Km nördlich, Zürich, etwa 85 Km südöstlich, Karlsruhe, etwa 120 Km nördlich sowie Stuttgart, etwa 133 Km nordöstlich von Freiburg.

Die Ausdehnung der Stadt in nordsüdlicher Richtung beträgt 18,6 Km, in ostwestlicher Richtung 20 Km. Von der Gemarkungsgrenze sind es bis zur Grenze nach Frankreich 3 Km und bis zur Schweizer Grenze 42 Km.

Nachbargemeinden. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Freiburg; sie werden im Uhrzeigersinn, beginnend im Norden, genannt und liegen alle im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, außer Vörstetten, die zum Landkreis Emmendingen gehört: Vörstetten, Gundelfingen, Glottertal, Stegen, Kirchzarten, Oberried, Münstertal/Schwarzwald, Bollschweil, Horben, Au, Merzhausen, Ebringen, Schallstadt, Bad Krozingen, Breisach am Rhein, Merdingen, Gottenheim, Umkirch und March.

3.2 VERWALTUNGSEBENEN

Freiburg gehört folgenden Verwaltungsebenen an:

Verwaltungsebenen	Name	Einw./km ²	Einwohner ²
Bundesland	Baden-Württemberg	312	11.124.642
Regierungsbezirk	Freiburg	244	2.285.156
Stadtkreis	Freiburg	1.515	231.848
Gemeinde	Freiburg	1.515	231.848

3.3 ZENTRALITÄT, INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

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

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

² Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2021

3.3.1 Einwohnerentwicklung, Ausländeranteil, Arbeitslose

Die Zahl der Einwohner hat von 2011 (214.234) bis 2021 (231.848) um 17.614, rund 8 %, zugenommen. Von 2021 bis 2040 wird einschließlich der Wanderungen ein Stand von 235.746 erwartet, das ist ein weiterer Zuwachs von 2 %. Der Ausländeranteil beträgt 39.964 (17 %), die Arbeitslosenquote im Stadtkreis 5,9 %.

3.3.2 Lage des Objekts im Stadtgebiet

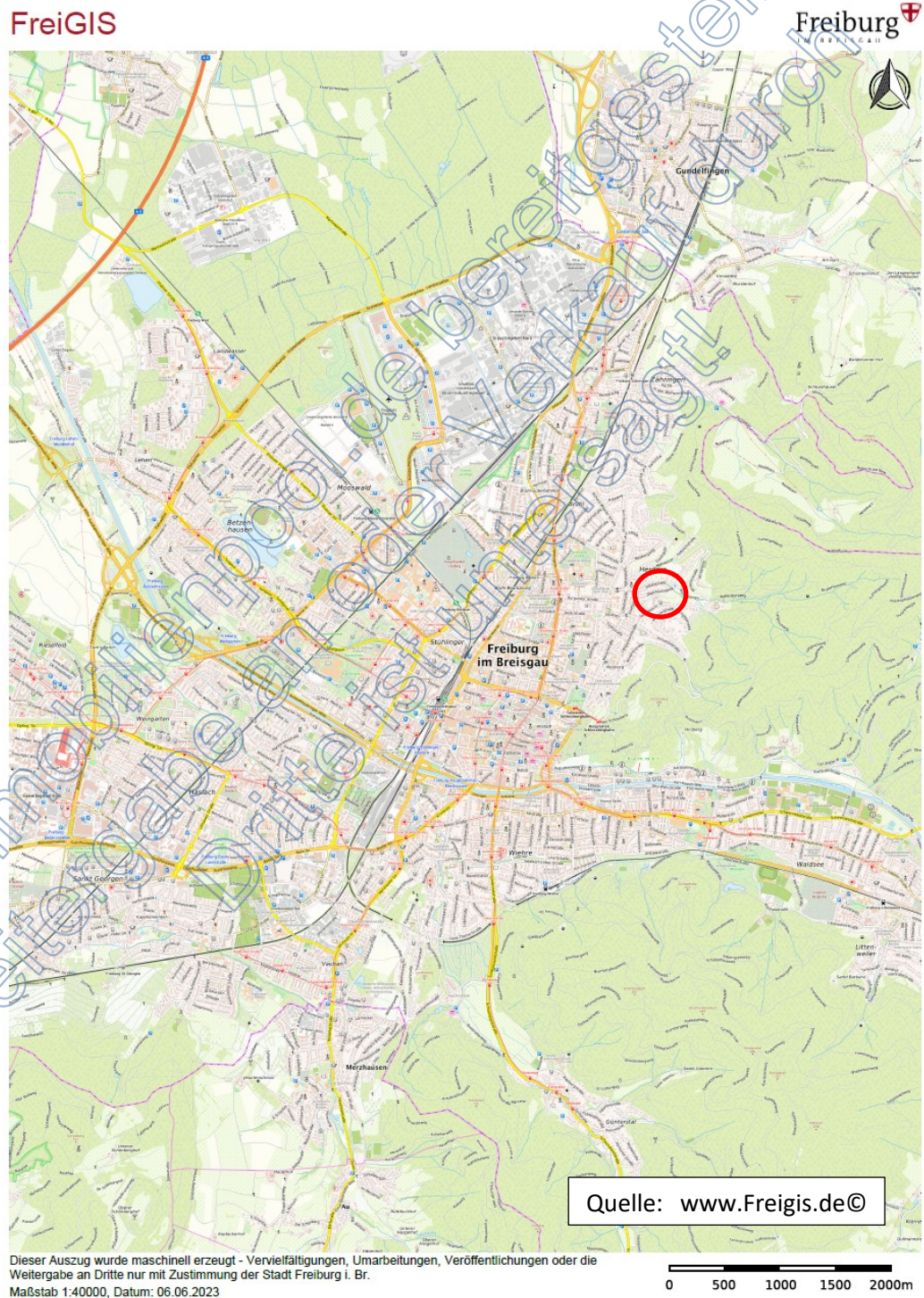


Abb. 5 Lage des Objekts im Stadtgebiet (Kreis)

3.3.3 Lage des Objekts im Stadtteil

FreiGIS

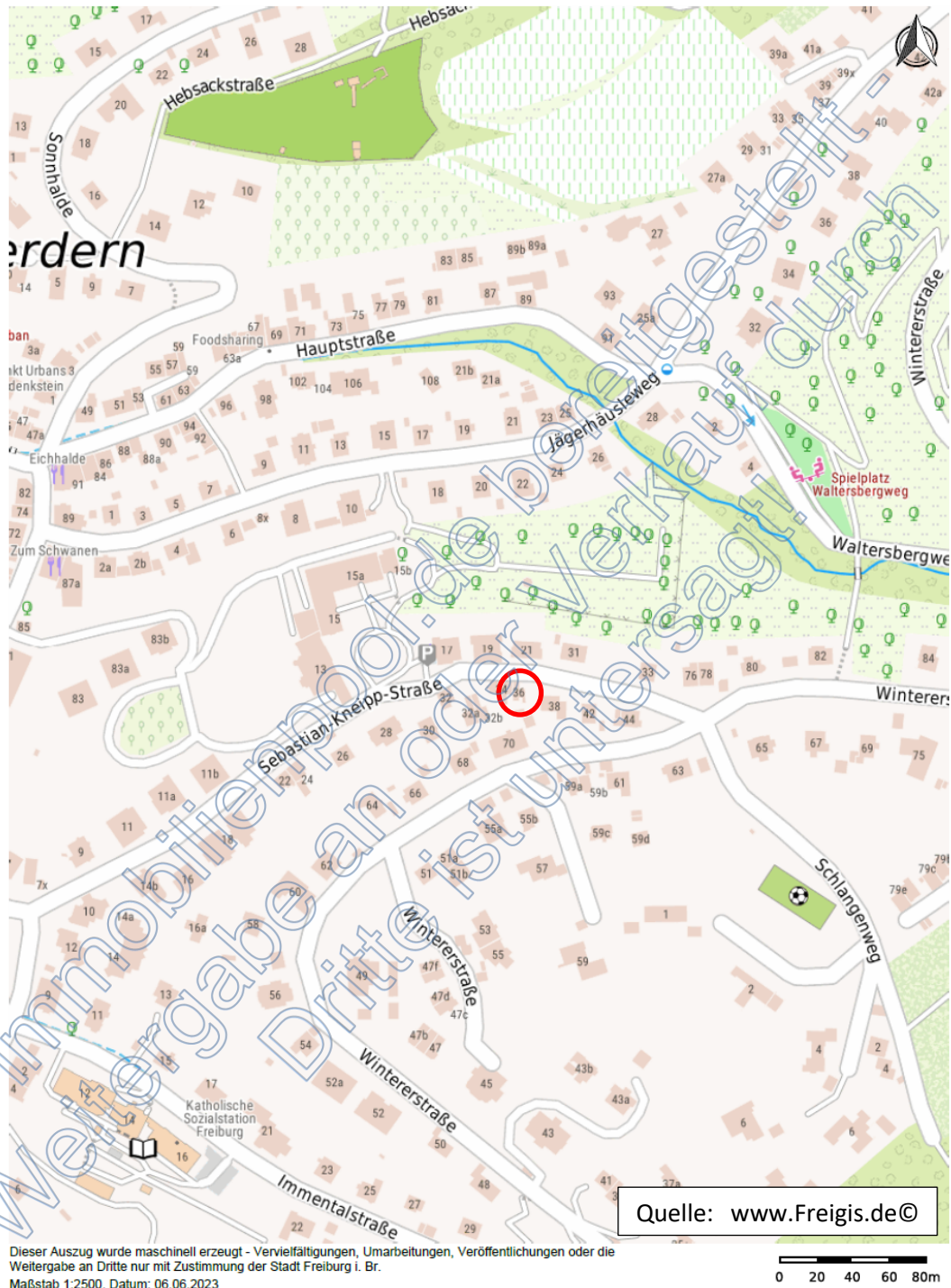
Freiburg
IM BREISGAU

Abb. 6 Lage des Objekts im Stadtteil (Kreis)

3.3.4 Anbindung an Straßen und Verkehrsmittel

Bus- und Zugverkehr. Die Stadt Freiburg und die benachbarten Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald betreiben gemeinsam den **Regionalen Verkehrsverbund Freiburg (RVF)**, ein Gebiet mit untereinander abgestimmtem Angebot und einheitlicher Tarifstruktur.

Der ÖPNV in Freiburg wird überwiegend von den städtischen Verkehrsbetrieben Freiburg (VAG) gewährleistet.

Die nächste Haltestelle zum Bewertungsobjekt ist die:

Immentalstraße, ca. 7 Fußminuten entfernt, mit Anschluss an die **Buslinie 27** (VAG) Herdern - Europaplatz, Fahrzeit ca. 6 Min., weiter mit Stadtbahnlinie 4 Richtung **Hauptbahnhof**, Fahrzeit ca. 6 Min.; Dauer insgesamt ca. 20 Min.

Züge des **Regional- und Fernverkehrs** verkehren ab **Freiburg-Hauptbahnhof** (4,7 km).

Straßenverkehrsnetz. Durch Freiburg verläuft die **Bundesstraße B 3** (Weil am Rhein - Hamburg); nächster Anschluss: Jakobistraße/Habsburgerstraße, ca. 1,1 km. Nächste **Autobahnanschlüsse** an die **A 5** sind **Nr. 61 Freiburg-Nord** (11 km) und **Nr. 62 Freiburg-Mitte** (11 km).

Flugplatz. Flugplatz **Freiburg** (ca. 5 km).

Flughäfen. Der nächste Flughafen ist der **Euro-Airport Basel** (ca. 79 km).

Schiffsverkehr. Der nächste Binnenhafen ist **Breisach am Rhein** (ca. 35 km).

Abb. 7 Liniennetz des ÖPNV; Lage der ÖPNV-Haltestelle (Kreis)

3.3.5 Lage im Ortsteil

Lage zum Zentrum und zum Hauptbahnhof

Das Objekt liegt im Ortsteil Herdern, ca. 2 km nordöstlich vom Stadtzentrum (Bertoldsbrunnen) und ca. 2,6 km vom Hauptbahnhof entfernt.

Einkaufen

Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich in der Habsburgerstraße, ca. 1,6 km, eine höherwertige Versorgung gibt es im Zentrum, ca. 2,5 - 2,5 km entfernt.

Lagebeurteilung

Wohnlage

Gehobene Wohnlage laut Lagekarte der Stadt Freiburg

Gewerbelage

Keine Gewerbelage

Geschäftslage

Keine Geschäftslage

4 DIE TATSÄCHLICHEN OBJEKTEIGENSCHAFTEN

4.1 DAS GRUNDSTÜCK

4.1.1 Lageplan

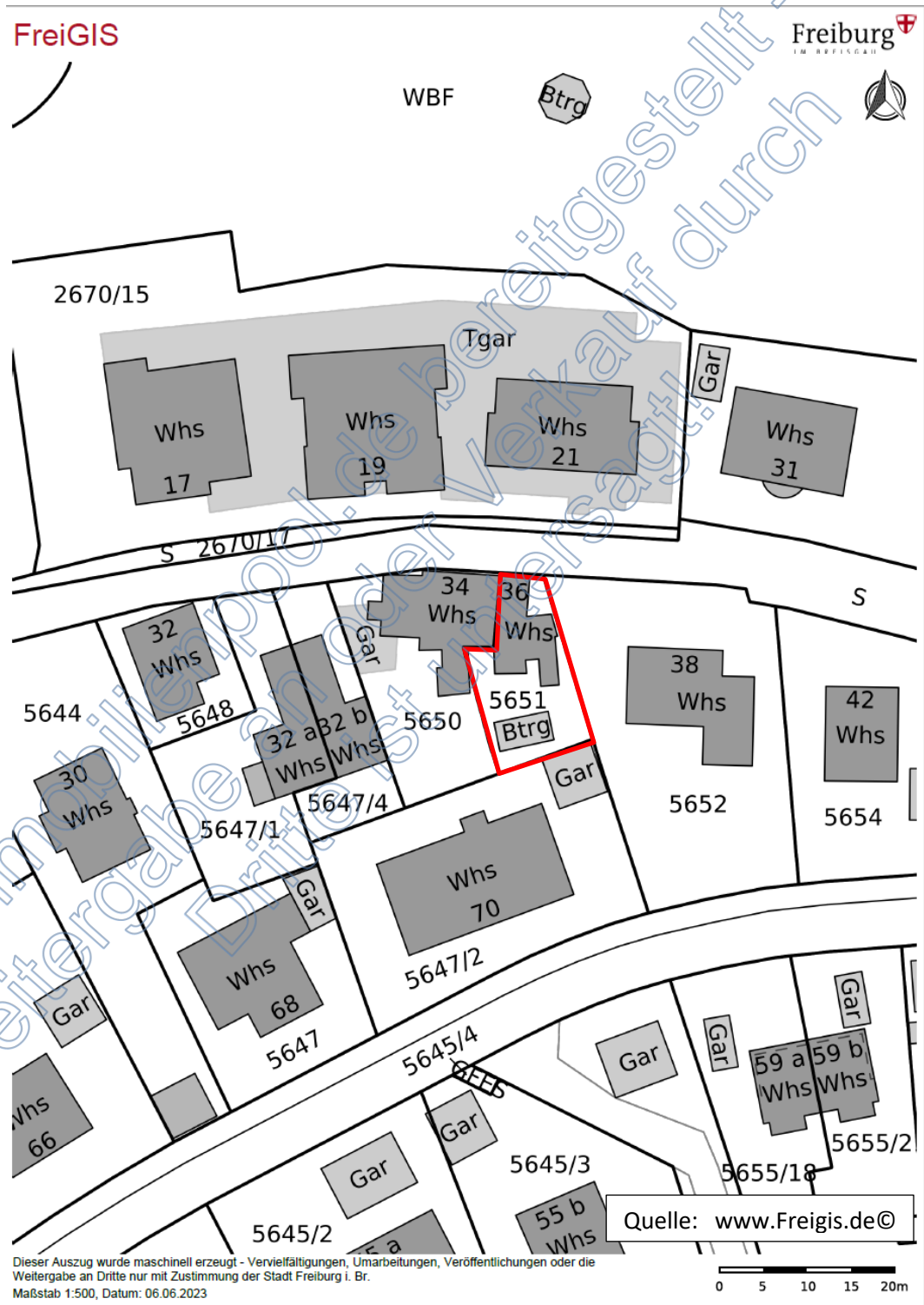


Abb. 8 Lageplan FlSt. Nr. 5651 (rot gerahmt)

4.1.2 Luftbild

FreiGIS

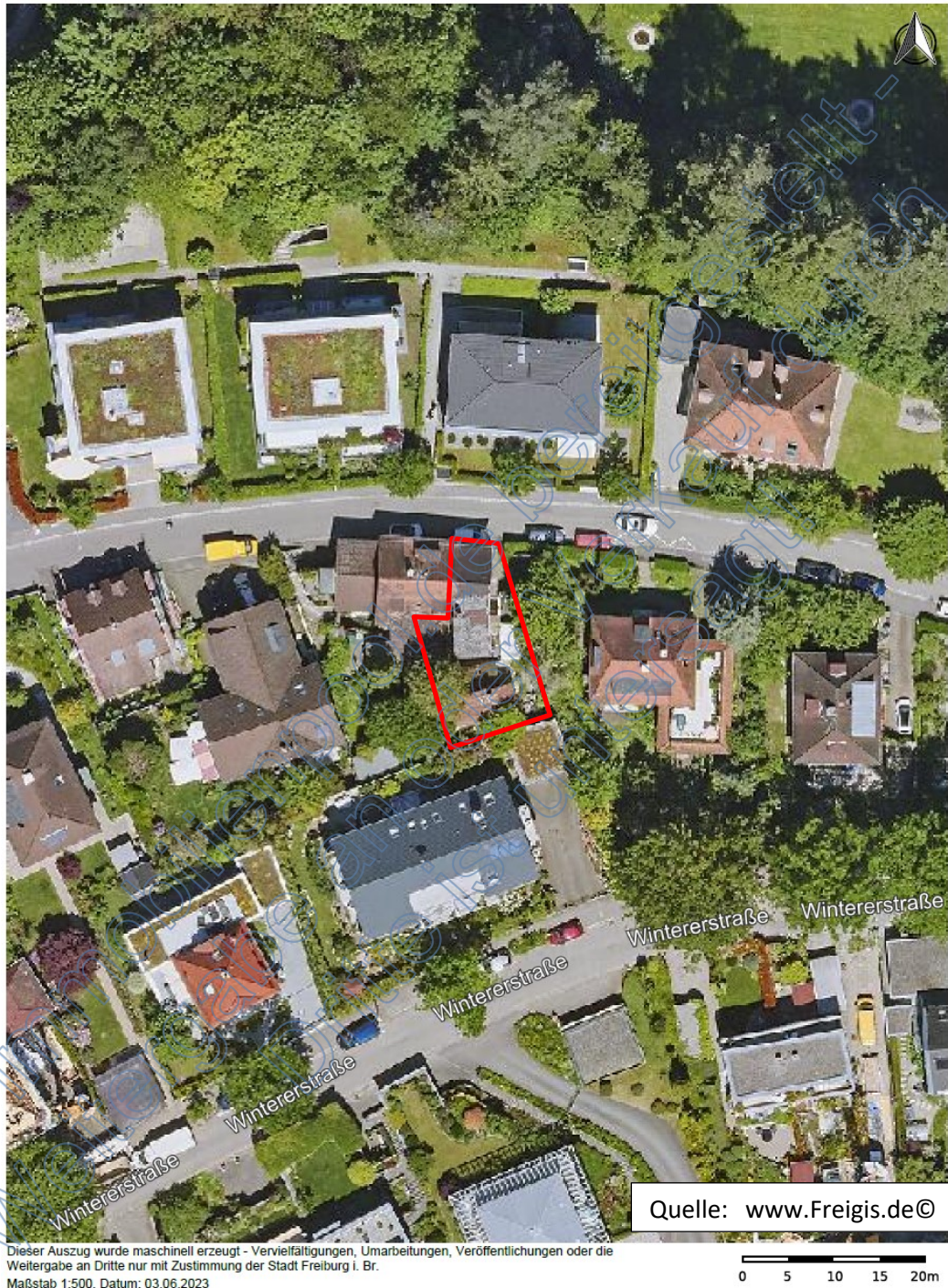
Freiburg
IM RFFISCAN

Abb. 9 Luftbild FlSt. Nr. 5651 (rot gerahmt)

4.1.3 Größe, Form, Zuschnitt

Größe m²	202	
Breite, ca.	5,0 - 11,5 m	
Tiefe, ca.	15 - 22 m	
Oberfläche	Hanglage, nach Norden geneigt	
Zuschnitt	Ungleichmäßig	
Form	Vieleck	
Straßenfront/en, ca.	5 m	zur Sebastian-Kneipp-Straße
Bodenbeschaffenheit	Nicht bekannt	
Einfriedung	Grenzbebauung und Zaun	
Nutzungsart	Wohnen	
Erschließung		
Nächste Ortsstraße/n	Sebastian-Kneipp-Straße, im Norden angrenzend	
Zugang und Zufahrt	über die Sebastian-Kneipp-Straße	
Straßenausbau	Einspuriger Ausbau, asphaltiert und beleuchtet, schmale Gehwege beidseitig, Zone 30	
Versorgung	Wasser, Strom, Gas, Telefon, Internet	
Entsorgung	Abwasser	
Pkw-Abstellplätze		
Parken	Keine Stellplätze auf dem Grundstück; begrenzte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum	
Nachbarschaft	Flurstück Nr.	Nutzung
Norden	2658/1	Verkehrsfläche, Seb.-Kneipp-Str.
Osten	5652	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Süden	5647/2	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Westen	5647/4	Gebäude- und Freifläche, Wohnen

4.2 DIE BAULICHEN ANLAGEN

Bauliche Anlagen

Einseitig angebautes Wohnhaus mit zwei Wohnungen, älteres Betriebsgebäude (ehemals Café) im Garten

4.2.1 Rohbau

Baujahr/e ca.	Ca. 1900
Bauweise	Massiv
Grundrißebenen	KG 2/3, EG, DG
Vollgeschosse	EG
Nutzung	Wohnen
Fundamente	Nicht bekannt
Tragkonstruktion	Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Massiv
Dachkonstruktion	Satteldach
Dachdeckung	Harte Deckung
Treppen	Nicht bekannt
Verwahrung	Blech
Baumängel	Instandhaltungsrückstand und Sanierungsbedarf

4.2.2 Ausbau, Nutzung und Ausstattung

Wohnung	Wohnung EG	Wohnung DG
Ausbau Jahr	Ca. 1990	Ca. 1960
Grundriss	Vgl. Ziffer 4.3.3, Seite 24	Vgl. Ziffer 4.3.3, Seite 24
Raumaufteilung	Vom Wohnungseingang direkt - ohne Flur - in die Küche als Durchgangszimmer, weiter ins Wohnzimmer als Durchgangszimmer, anschließend in das Schlafzimmer als gefangener Raum	WC außerhalb der Wohnung. Vom Wohnungseingang direkt - ohne Flur - in das Wohnzimmer (Durchgangszimmer), weiter in die Küche mit Duschkabine (Durchgangszimmer), und in das Schlafzimmer (gefangener Raum)
Besonderheiten	Kein Anschluss der Wohnräume an die Terrasse	Kein Anschluss der Wohnräume an die Terrasse; WC außerhalb der Wohnung

Ausstattungsstandard	Einfach	Einfach
Wohnungseingangstür	Massive Brettertür (Paneele) mit Metallbeschlag	Massive Brettertür (Paneele) mit Metallbeschlag
Innentüren	Holztüren mit Kassetteneinsatz, beidseitig lackiert, Aluminiumbeschläge, zum Schlafrum als Schiebetür, zum Bad glatte Brettertür, beiseitig lackiert	Keine Innentüren
Fenster/Fenstertüren	Neuere Kunststoffenster mit Isolierverglasung und Sprosseneinsatz, ca. um 1990	Einfach verglastes Fenster aus Holz im WC, sonst ältere Holzverbundfenster, Edelstahlbeschläge, ca. um 1960
Bodenbeläge	Sanitärräume gefliest, sonst Laminat	Kunststoffdielen im Wohnbereich; Mosaikfliesen (WC), in der Küche Mosaikfliesen u. PVC-Belag, Laminat im Schlafzimmer
Wandbeläge	Bad/WC: Fliesen bis ca. 1,5 m, sonst Raufaser; Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsbereich; sonst Raufaser	Putz oder Raufaser; teilw. Mosaikfliesen im WC ca. 1,5 - 2 m hoch; Küche und Duschbereich gefliest
Deckenbeläge	Raufaser	Putz oder Raufaser
Sanitärausstattung	Bad/WC, Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: WC hängend montiert, Wasserkasten unter Putz, kleiner Handwaschtisch mit Einhebelmischer, Sitzwanne mit Duschgarnitur und Einhebelmischer, elektrischer Heizstrahler	WC (außerhalb der Wohnung). Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: WC stehend montiert mit Druckwasserspülung; keine Heizung, kein Handwaschtisch; Küche mit Duschkabine
Heizung	Elektrisch	Elektrisch
Warmwassererzeugung	Elektrisch	Elektrisch
Bauschäden	Abgetrockneter Wasserschaden an der Decke des Wohnzimmers	-

4.3 BAUZAHLN

4.3.1 Wohnfläche (Berechnung des Eigentümers)

Bruttorauminhalt				
Sebastian Kneipp Straße 36, Freiburg im Breisgau				
Grundfläche des Hauses				
Breite in m	Länge in m	Fläche in m2		
3,6	12,21	43,956		
Höhe des Hauses in Metern, mathematisch gemittelt:				7,68
Bruttorauminhalt in Kubikmetern:				338
Wohnflächenberechnung laut Aufmaß				
Sebastian Kneipp Straße 36, Freiburg im Breisgau				
Erdgeschoss				
Zimmer 1				
Breite in m	Länge in m	Fläche in m2		
2,97	3,75	11,1375		
Zimmer 2				
Breite in m	Länge in m	Fläche in m2		
2,97	3,75	11,1375		
Küche				
Breite in m	Länge in m	Fläche in m2		
3	3	9		
Bad mit WC				
Breite in m	Länge in m	Fläche in m2		
3	0,75	2,25		
Terrasse 1 (überdacht, zu 50% auf Wohnfläche anrechenbar)				
Breite in m	Länge in m	Fläche in m2	Davon Wohnfläche	
2,3	4,21	9,683	4,8415	
Terrasse 2 (nicht überdacht, zu 25% auf Wohnfläche anrechenbar)				
Breite in m	Länge in m	Fläche in m2	Davon Wohnfläche	
2,3	4,7	10,81	2,7025	
1. Obergeschoss				
Zimmer 1				
Breite in m	Länge in m	Fläche in m2		
2,97	3,75	11,1375		
Küche				
Breite in m	Länge in m	Fläche in m2		
2,97	3,75	11,1375		
Zimmer 2				

Abb. 10 Wohnfläche: Berechnung Teil 1

Breite in m	Länge in m	Fläche in m ²	
3	3	9	
Bad mit WC			
Breite in m	Länge in m	Fläche in m ²	
3	0,75	2,25	
Terrasse 1 (überdacht, zu 50% auf Wohnfläche anrechenbar)			
Breite in m	Länge in m	Fläche in m ²	Davon Wohnfläche
2,95	5,32	15,694	7,847
Terrasse 2 (nicht überdacht, zu 25% auf Wohnfläche anrechenbar)			
Breite in m	Länge in m	Fläche in m ²	Davon Wohnfläche
2,6	4,81	12,506	3,1265
Wohnfläche gesamt		86	Quadratmeter



Abb. 11 Wohnfläche: Berechnung Teil 2

4.3.2 Bauzahlen

Bauzahlen - Sebastian-Kneipp-Straße 36, Freiburg

Bruttogrundfläche	L m	B m	Faktor	m ²
EG und DG	12,21	3,60	2	87,91
KG	8,02	3,60	1	28,87
Summe Wohnhaus				116,78
Betriebsgebäude	6,57	3,80	2,00	49,93
Grundflächenzahl - GRZ = überbaute Grundstücksfläche				
WG: EG	12,21	3,60	1	43,96
BG: EG	6,57	3,80	1	24,97
Summe				68,93
GRZ = BGF EG / G	68,93	202,00		0,34
Geschossflächenzahl - GFZ				
Geschossfläche WG	87,91 G-Fläche		202	0,44
Geschossfläche BG	49,93 G-Fläche		202	0,25
Summe				0,69

Abb. 12 Bauzahlen

4.3.3 Grundrisse und Schnitt

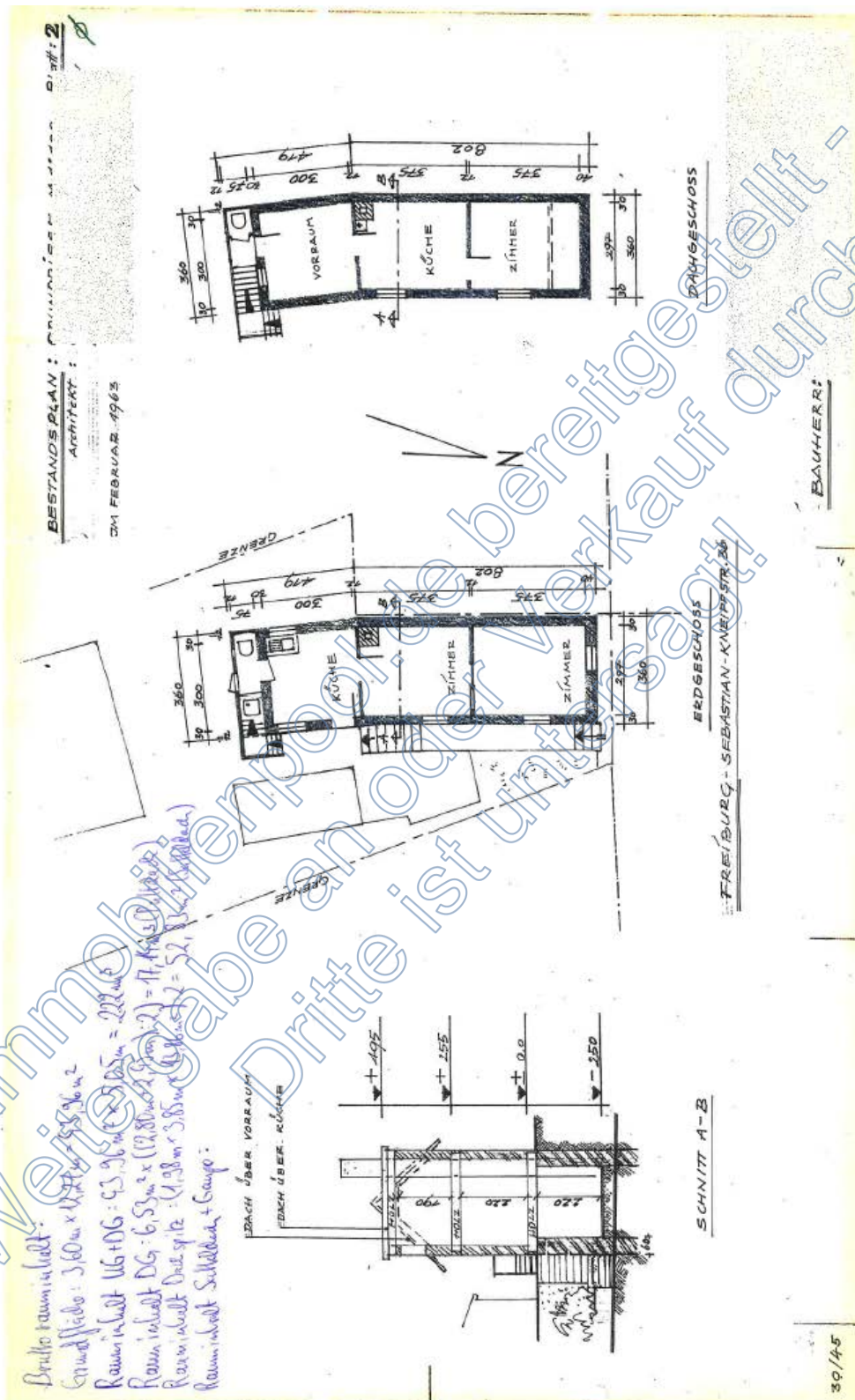


Abb. 13 Grundrisse und Schnitt mit Angaben des Eigentümers

4.4 DIE RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

Baulasten	Baulasten sind nicht vorhanden.
Altlasten	Altlasten bestehen nicht.
Denkmalschutz	Denkmalschutz ist nicht einschlägig.
Nutzungsart	Wohnen
Erschließungszustand	Das Grundstück ist erschlossen.
Erschließungskosten	Die Erschließungskosten sind abgerechnet und bezahlt.
Beitragszustand	Der Beitragszustand ist „erschließungsbeitragsfrei“.
Entwicklungszustand	Der Entwicklungszustand des Bodens ist „baureifes Land“.
Umwelteinflüsse	Negative Umwelteinflüsse sind nicht bekannt.
Bebauungsplan	Das Grundstück wird nicht von einem Bebauungsplan erfasst. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.
Bauordnungsrecht	Die bestehenden baulichen Anlagen sind genehmigt. Die Bebauung ist abgeschlossen.
Baugenehmigung	Genehmigungsunterlagen waren nach Auskunft der Stadt Freiburg nicht vorhanden.
Bauauflage	Bauauflagen sind nicht bekannt.
Baubeschränkungen	Baubeschränkungen sind nicht bekannt.
Baubeanstandungen	Baubeanstandungen sind nicht bekannt.
Energieausweis	Es besteht ein Energieausweis vom 27.03.2019, gültig bis zum 26.03.2029. Der Endenergiebedarf beträgt 355,7 kWh je m ² und Jahr (Stufe H), der Primärenergiebedarf beträgt 640,3 kWh je m ² und Jahr (Stufe H).
Mietverhältnisse	Das Mietverhältnis der Erdgeschosswohnung ist gekündigt zum 31.07.2023. Das Mietverhältnis der Dachgeschosswohnung ist gekündigt zum 31.12.2023.

5 WERTERMITTLUNG

Rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sind die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV, 2021), das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW).

5.1 BEWERTUNGSMETHODEN

Ermittelt wird der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert kann nach dem Vergleichswert-, dem Ertragswert- oder dem Sachwertverfahren oder mehrerer dieser Verfahren ermittelt werden. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren oder dem Bodenrichtwertverfahren hergeleitet. Alle Verfahren sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV, 2021) geregelt.

Bei allen Verfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen; dies geschieht beim Ertragswertverfahren durch die Verwendung marktüblicher Erträge und Aufwendungen sowie eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes und beim Sachwertverfahren durch die Berücksichtigung eines Korrekturfaktors, dem Marktanpassungsfaktor oder Sachwertfaktor. Im Vergleichswertverfahren werden üblicherweise zeitnahe Preise verwendet, sodass eine Marktbezogenheit gegeben ist. Im Einzelnen ist Folgendes üblich:

Vergleichswertverfahren,
vgl. §§ 24 ff.
(ImmoWertV, 2021)

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

Ertragswertverfahren,
vgl. §§ 27 ff.
(ImmoWertV, 2021)

Steht bei dem Bewertungsobjekt die Erwirtschaftung von Erträgen im Vordergrund, so wird der Verkehrswert nach dem Ergebnis des Ertragswertes beurteilt. Der Ertragswert muss auf marktüblichen Erträgen und Aufwendungen beruhen und mit dem objekt- und lagespezifischen Liegenschaftszinssatz kapitalisiert werden.

Sachwertverfahren, vgl.
§§ 35 ff.
(ImmoWertV, 2021)

Dominiert die Eigennutzung des Grundstücks, wird der Verkehrswert üblicherweise in Anhalt an die Herstellungskosten (Sachwertverfahren) beurteilt. Dies ist besonders bei selbstgenutzten Eigenheimen der Fall.

Bodenrichtwertverfahren,
vgl. §§ 40 ff.
(ImmoWertV, 2021)

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

Alle oben beschriebenen Verfahren führen zunächst jedoch nur zu einem **vorläufigen Verfahrenswert** eines standardisierten bzw. durchschnittlichen Bewertungsobjekts (**Standardobjekt**), denn nur dieser Wert lässt sich am ehesten mit den verfügbaren, meist stark verdichteten, Marktdaten vergleichen und auf seine Angemessenheit prüfen.

Dagegen muss der **Verkehrswert** auch alle wertrelevanten Abweichungen vom Standardobjekt erfassen. Diese abweichenden und individuellen „**objektspezifischen Grundstücksmerkmale**“ nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV werden in dem Abschnitt Ziffer 7, Seite 44, berücksichtigt.

5.2 GEWÄHLTE BEWERTUNGSMETHODE/N

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein einseitig angebautes Wohnhaus mit zwei Wohnungen und einem separaten Nebengebäude (ehemals Café) im Garten. Die beiden Wohnungen sind vermietet, die Mietverträge sind aber zum 31.07.2023 und 31.12.2023 gekündigt.

Vermietete Objekte sind Renditeobjekte. Das Objekt dient somit der Erzielung von Erträgen. Der Verkehrswert solcher Objekte soll vorzugsweise nach dem Vergleichswertverfahren hergeleitet werden, sofern eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Kaufpreisen verfügbar ist. Dies war hier aber nicht der Fall. In Ermangelung von Vergleichswerten wird der Verkehrswert üblicherweise nach dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens beurteilt.

Hier werden das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes angewandt. Der Bodenwert wird im Anhalt an den Bodenrichtwert (Bodenrichtwertverfahren) geschätzt.

5.3 BODENWERT

5.3.1 Beschreibung des Verfahrens

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

Stattdessen wird dieser vom Bodenrichtwert (BRW) abgeleitet, der vom Gutachterausschuß der Gemeinde für ein bestimmtes Gebiet, der Bodenrichtwertzone, mit annähernd gleichen Grundstückseigenschaften alle zwei Jahre neu bestimmt wird. Dem BRW sollen besondere Grundstückseigenschaften wie Lage, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung usw. zugeordnet werden. Weil der BRW die Merkmale des Grundstücks der gesamten Bodenrichtwertzone abbilden soll, bezieht er sich daher auf ein durchschnittliches, also fiktives (gedachtes) Grundstück (Bodenrichtwertgrundstück).

Der individuelle Bodenwert des Bewertungsobjekts wird nun dadurch ermittelt, in dem seine Eigenschaften mit denen des Richtwertgrundstücks verglichen werden. Weichen die wesentlichen Merkmale beider Grundstücke deutlich voneinander ab, werden die Unterschiede durch Zu- oder Abschläge ausgeglichen, um den individuellen Bodenwert zu erhalten. - Der Bodenwert bebauter Grundstücke wird stets so bewertet als wären sie unbebaut.

5.3.2 Bodenrichtwert

Merkmale des fiktiven Richtwertgrundstücks	Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die der Gutachterausschuss folgende durchschnittliche Grundstücksmerkmale und Richtwerte veröffentlicht hat:						
Gemeinde	Freiburg						
Gemarkung	Freiburg-Herdern						
BRW-Nr.	571 00 153						
Nutzung	Wohngebiet						
Entwicklungszustand	Baureifes Land						
Nutzungsart 1	Wohnen						
Nutzungsart 2	EFH						
Erschließungszustand	Erschlossen						
Beitragszustand	Beitragsfrei						
Grundstücksgröße m ²	800						
Stichtag	31.12.	21.12.	31.12.	31.12.	31.12.	01.01.	01.01.
Jahr	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2023
Bodenrichtwert, €/m ²	640	670	770	1.300	1.400	1.400	1.400
Index %	100	105	120	206	219	219	219

5.3.3 Übereinstimmende Bodenwertmerkmale

Grundstück/Faktor	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Gemeinde	Freiburg	Freiburg	1,00
Gemarkung	Freiburg-Herdern	Freiburg-Herdern	1,00
BRW-Nr.	571 00 153	571 00 153	1,00
Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	1,00
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Nutzungsart 1	Wohnen	Wohnen	1,00
Nutzungsart 2	EFH	EFH	1,00
Erschließungszustand	Erschlossen	Erschlossen	1,00
Beitragszustand	Beitragsfrei	Beitragsfrei	1,00

Obige Merkmale des fiktiven Richtwertgrundstücks entsprechen denen des Bewertungsobjekts, sodass keine Preisanpassung erforderlich ist. Der Anpassungsfaktor für diese wertrelevanten Grundstücksmerkmale beträgt jeweils 1,0.

5.3.4 Nicht übereinstimmendes Merkmal: Grundstücksgröße

Nach den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg ist der Grundstückswert bei abweichender Grundstücksgröße gemäß den angegebenen Umrechnungsfaktoren anzupassen, denn erfahrungsgemäß werden kleine Grundstücke höher gehandelt als große Grundstücke.

Das Bewertungsobjekt hat eine Fläche von 202 m².

Danach beträgt der Anpassungsfaktor bei einer Größe des BRW-Grundstücks von 800 m² und einer Größe des Bewertungsobjekts von 202 m² (200 m²): 1,464.

Grundstück/Faktor	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Grundstücksgröße	800	202	1,464

5.3.5 Bodenrichtwertentwicklung

Vom 31.12.2012 bis zum 01.01.2023 ist der Bodenwert insgesamt von 640 €/m² (100 %) auf 1.400 €/m² (219 %) gestiegen, das ist in zehn Jahren eine jährliche Steigerung von $((1.400 \text{ €} / 640 \text{ €})^{1/10} - 1) \times 100 = (2,19^{1/10} - 1) \times 100 = 8,14 \%$. Wegen aktuell gestiegenen Bauzinsen wird bis zum Stichtag (6 Monate) nur eine weitere Preissteigerung von 2 % angenommen.

Grundstück/Faktor	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
BRW am Stichtag	1.400 €/m ²	1.428 €/m ²	1,02

5.3.6 Bodenwert des Bewertungsobjekts

Bodenrichtwert	01.01.2023	1.400 €/m ²
X Anpassungsfaktor 1	Flächengröße: 1.400 €/m ² :	1,464
X Anpassungsfaktor 2	Zeitliche Entwicklung:	1,02
X Grundstücksfläche		202 m ²
= Bodenwert		422.382 €
Bodenwert	rund	420.000 €

5.4 SACHWERT

5.4.1 Beschreibung des Verfahrens

Die Ermittlung des Grundstückssachwertes ist in §§ 35 ff (ImmoWertV, 2021) geregelt.

Im Sachwertverfahren werden die Gebäude nach dem Wert ihrer Bausubstanz beurteilt, das Ergebnis ist ein Gebäudesachwert. Gebäudesachwert und Bodenwert ergeben den Grundstückssachwert. Ausgangswerte für die Ermittlung des Gebäudesachwertes sind standardisierte Herstellungskosten von baulichen Anlagen, die sogenannten Normalherstellungskosten (NHK). Sie sind tabelliert in Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (€/m² BGF) auf Preisbasis des Jahres 2010 (NHK 2010). Diese Kosten sind Durchschnittswerte für das Bundesgebiet und jeweils nach Gebäudetypen und Ausstattungsstandards gegliedert. Die Herstellungskosten für bauliche und sonstige Außenanlagen werden in der Regel mit einem pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Anschließend erfolgt eine Angleichung der Herstellungskosten an die aktuellen Baupreise.

Der Wert der baulichen Anlagen nimmt mit zunehmendem Alter ab. Dies liegt an der Abnutzung durch ihren Gebrauch, an den Umwelteinflüssen, denen Gebäude ausgesetzt sind, und an der technischen und wirtschaftlichen Alterung, die durch die permanente Entwicklung auf dem Bau- und Immobiliensektor bedingt ist. Durch die Abnutzung und Alterung wird in zeitlichen Abständen ein gewisser Instandhaltungsaufwand erforderlich, um die wirtschaftliche Verwendung der Gebäude weiterhin sicherzustellen. Bei sanierten und gut instandgehaltenen Objekten verlängert sich daher die Zeitspanne, in der sie noch wirtschaftlich genutzt werden können (Restnutzungsdauer). Im Falle umfangreicher Sanierungen und Modernisierungen kann somit ein jüngeres (fiktives) Baujahr geschätzt werden; umgekehrt trifft dies für Bauwerke zu, die nicht zeitgemäß instandgehalten sind.

Das tatsächliche Alter der baulichen Anlagen ist daher bei der Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung. Wichtiger ist die erwähnte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND). Während die Gesamtnutzungsdauer (GND) der theoretisch maximal mögliche Zeitraum ist, den eine Immobilie genutzt werden kann, gibt die RND die Zeitspanne an, in der die Bauwerke tatsächlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die RND ergibt sich aus dem Mittelwert der geschätzten Baualter aller Bauteile eines Gebäudes.

Das (fiktive) Baualter ergibt sich in der Regel aus dem Jahr des Wertermittlungstichtags abzüglich des (ggf. fiktiven) Baujahres. Die Alterswertminderung eines Bauwerkes (Abschreibung) wird aus dem Verhältnis des (fiktiven) Baualters zur GND linear ermittelt. Der Neuwert der Gebäude abzüglich der Alterswertminderung ergibt ihren aktuellen Zeitwert. Dieser Zeitwert und der Bodenwert ergeben zusammen den vorläufigen Grundstückssachwert.

Doch nur in seltenen Fällen entspricht dieser Wert dem Verkehrswert. Vielmehr haben Marktuntersuchungen gezeigt, dass die Summe aus Bodenwert und dem Wert der Gebäudesubstanz in der Regel nicht dem Verkehrswert entspricht. Daher ist der vorläufige Grundstückssachwert einer sogenannten Marktanpassung zu unterwerfen, in dem er durch Multiplikation mit einem Korrekturfaktor (Sachwertfaktor) zum Verkehrswert (Marktwert) verändert wird.

Sachwertfaktoren sollen in der Regel von den Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis der Grundstückssachwerte zu den jeweils tatsächlich erzielten Kaufpreisen der Bewertungsobjekte abgeleitet werden. Allerdings sind nicht in jeder Region, für jede Gemeinde und für jede Immobilienart solche Korrekturfaktoren verfügbar.

5.4.2 Normalherstellungskosten nach Gebäudestandards

Die nachfolgenden beiden Seiten geben die Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 (ImmoWertV, 2021) wieder. Sie sind nach fünf Qualitätsstandards differenziert:

5.4.2.1 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1

2838

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser					
	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Äußenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einflachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblockziegel; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung, flw.-als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schwüeres Massivdachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Äußertüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil; besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einflachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz- zargen	Sichtmauerwerk; Wandverfälschungen (Holzpaneele); Massivholzturen; Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Turblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verfälschungen (Edelholz, Metall); Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Türelemente
					23
					15
					11
					11

Das Bundesgesetzblatt im Internet: www.bundesgesetzblatt.de | Ein Service des Bundesanzeiger Verlag www.bundesanzeiger-verlag.de

Bundesanzeiger
Verlag

Abb. 14 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1

5.4.2.2 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

2839

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kapplendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartertreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas- außenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzliche Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht auslassen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippisierungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmehaushalt, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmehaushalt, Klimaanlage, Bussystem	6

Das Bundesgesetzblatt im Internet: www.bundesgesetzblatt.de | Ein Service des Bundesanzeiger Verlag www.bundesanzeiger-verlag.de

Bundesanzeiger
Verlag

Abb. 15 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2

5.4.3 Berechnung der Normalherstellungskosten

NHK-Gebäudetyp	Das Bewertungsobjekt ist ein eingeschossiges, teilunterkellertes, einseitig angebautes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Katalog der NHK 2010 entspricht dieser Gebäudetyp der Ziffer:	
	Soweit unterkellert	2.01
	Soweit nicht unterkellert	2.21
Standardstufe	Als gewichteten Standard schätze ich Stufe	1,8

Entsprechend der Ausstattung ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Gewerk / Standardstufe		1	2	3	4	5	
NHK-Typ / NHK €/m ² BGF	2.21	740 €	825 €	945 €	1.140 €	1.425 €	Anteil
Außenwände	2,0	0%	100%	0%	0%	0%	23%
Dächer	2,0	0%	100%	0%	0%	0%	15%
Außentüren und Fenster	2,0	0%	100%	0%	0%	0%	11%
Innenwände und Türen	2,0	0%	100%	0%	0%	0%	11%
Decken und Treppen	2,0	0%	100%	0%	0%	0%	11%
Fußböden	2,0	0%	100%	0%	0%	0%	5%
Sanitäreinrichtungen	2,0	0%	100%	0%	0%	0%	9%
Heizung	1,0	100%	0%	0%	0%	0%	9%
Sonstige Ausstattung	1,0	100%	0%	0%	0%	0%	6%
Summe	1,8						100%
Außenwände		0 €	190 €	0 €	0 €	0 €	190 €
Dächer		0 €	124 €	0 €	0 €	0 €	124 €
Außentüren und Fenster		0 €	91 €	0 €	0 €	0 €	91 €
Innenwände und Türen		0 €	91 €	0 €	0 €	0 €	91 €
Decken und Treppen		0 €	91 €	0 €	0 €	0 €	91 €
Fußböden		0 €	41 €	0 €	0 €	0 €	41 €
Sanitäreinrichtungen		0 €	74 €	0 €	0 €	0 €	74 €
Heizung		67 €	0 €	0 €	0 €	0 €	67 €
Sonstige Ausstattung		44 €	0 €	0 €	0 €	0 €	44 €
Summe		111 €	702 €	0 €	0 €	0 €	813 €

Abb. 16 Berechnung der Normalherstellungskosten

5.4.4 Individuelle Herstellungskosten und Gebäudestandard

NHK 2010 Wohnhaus	Die individuell ermittelten Herstellungskosten ³ des Gebäudetyps Nr. 2.21 (nicht unterkellert) betragen demnach je m ² BGF	813 €
-------------------	--	-------

³ Herstellungskosten beinhalten Baunebenkosten in Höhe von 17 %.

Herstellungskosten Keller

Für das zu etwa 2/3 vorhandene Kellergeschoss werden Herstellungskosten geschätzt je m² BGF von

365 €

Dieser Wert ergibt sich auf der Differenz der Baukosten des
 Typs 2.01: 3 Ebenen x 615 €/Ebene/m² =
 1.845 € minus der Baukosten für Typ 2.21:
 2 Ebenen x 740 €/Ebene/m² = 1.480 €.

5.4.5 Zuschläge

Außenanlagen

Pauschaler Zuschlag

5 %

Regionalfaktor⁴

Zuschlag auf die Herstellungskosten

50 %

5.4.6 Baupreisindex

Baupreisindex

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude (Basisjahr: 2015 = 100) betrug jeweils:

Indexstand 1: Jahr 2010, 2. Quartal: 90,1

Indexstand 2: Jahr 2023, 2. Quartal: 160,2

Anpassungsfaktor

Indexstand 2 / Indexstand 1 =

1,78

5.4.7 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 (ImmoWertV, 2021)

80 Jahre

5.4.8 Baujahr und Baualter

Baujahr

1900

Stichtag

2023

Baualter

2023 - 1900 =

123 Jahre

5.4.9 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

(Fiktives) Baualter

-123 Jahre

Restnutzungsdauer

-53 Jahre

⁴ Gemäß Wertermittlungsmodell der Stadt Freiburg, vgl. Marktbericht 2022, S. 70 ff.

5.4.10 Berücksichtigung von Modernisierungen

Nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 (ImmoWertV, 2021) werden Modernisierungen nach einer Nutzwertanalyse bewertet. Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente berücksichtigt. Je nach Anzahl der vergebenen Punkte für die durchgeführten Maßnahmen und der erzielten Punktesumme kann sich in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ergeben.

5.4.11 Durchgeführte Modernisierungen

Das Gebäude ist 123 Jahre alt. Seit Fertigstellung des Gebäudes wurde die Erdgeschosswohnung ca. um 1990 modernisiert und die Dachgeschosswohnung ca. um 1960. Da die Modernisierungen bereits länger zurückliegen, wurden keine Modernisierungspunkte ermittelt.

Nach Anlage 2 zu § 12 Satz 5 Abs. 1 (ImmoWertV, 2021) beträgt die Restnutzungsdauer eines 123-jährigen Gebäudes bei einer Modernisierung mit 0 Punkten nach der Formel:

Faktor a x Alter² / GND - Faktor b x Alter + Faktor c x GND = 35 Jahre.

Faktor a = 1,2500	$1,25 \times 123 \times 123 / 80 =$	236,391
- Faktor b = 2,6250	$-2,6250 \times 123 =$	-322,875
+ Faktor c = 1,5250	$1,5250 \times 80$	122,000
= Restnutzungsdauer	Jahre	35,515

5.4.12 Restnutzungsdauer modifiziert

Restnutzungsdauer	Jahre	35
-------------------	-------	----

5.4.13 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer	vgl. Ziffer 5.4.7, Seite 34	80 Jahre
Baualter, fiktiv	$GND - RND = 80 - 35 =$	45 Jahre
Alterswertminderung	Die lineare (gleichmäßige) Alterswertminderung in % ergibt sich als Quotient aus Baualter und Gesamtnutzungsdauer: Sie beträgt: $(45 / 80) \times 100 =$	56 %

5.4.14 Berechnung des Grundstückssachwertes (Modell GAA Freiburg)

Herstellungskosten (NHK 2010) gem. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 (ImmoWertV, 2021).

Bezeichnung		Standard	BGF m²	BGF €/m²	Betrag
Wohnhaus, einseitig angebaut	NHK-TYP 2.21	1,8	88	813 €	71.544 €
Zuschlag Kellergeschoss			29	365 €	10.585 €
Besondere Bauteile	vgl. Aufstellung				0 €
Herstellungskosten	ohne Aussenanlagen				82.129 €
Zuschlag	Außenanlagen		82.129 €	5%	4.106 €
Zuschlag	Regionalfaktor		82.129 €	50%	41.065 €
Herstellungskosten	mit Aussenanlagen und Regionalzuschlag				127.300 €
Preisveränderung	Stand 1: 2023 Q 2	160,2			
Baupreisindex (2015=100)	Stand 2: 2010 Q 3	90,1			
Quotient	Stand 1/ Stand 2	1,78	Zuschlag	78%	99.294 €
Herstellungskosten am Stichtag					226.594 €
Alterswertminderung linear	Baualter/GND:	-45	80	-56%	-126.893 €
Gebäudezeitwert		Anteil	19%		99.701 €
Bodenwert		Anteil	81%	+	420.000 €
Grundstückssachwert		Summe	100%	6.043 €	519.701 €
Grundstückssachwert	rund	m² WF	86	6.047 €	520.000 €

Abb. 17 Berechnung des Grundstückssachwertes (Modell Freiburg)

5.4.15 Der vorläufige Grundstückssachwert

Grundstückssachwert	vorläufig	6.047 €/m ²	520.000 €
---------------------	-----------	------------------------	-----------

5.4.16 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Marktuntersuchungen haben gezeigt, dass der Grundstückssachwert in der Regel nicht den üblichen Kaufpreisen (also dem Verkehrswert) entspricht. Der Grundstückssachwert wird deshalb auch als vorläufig bezeichnet. Erst durch die Multiplikation mit einem Anpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird der Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

Nach dem Bewertungsmodell der Stadt Freiburg gelten die Sachwertfaktoren u. a. nur, wenn die Herstellungskosten um 50 % (Regionalfaktor 1,5) erhöht werden.

In seinem Marktbericht für das Jahr 2022, vgl. 71 f, hat der Gutachterausschuss Freiburg folgende Sachwertfaktoren veröffentlicht:

Sachwertfaktor	Vorl. Sachwert ab 500 - 700 Tsd. €:	1,3
----------------	-------------------------------------	-----

Aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts schätze ich einen Sachwertfaktor von 1,3.

Grundstückssachwert	vorläufig	6.047 €/m ²	520.000 €
Marktanpassungsfaktor	1,3 = Zuschlag von 30 %	1.814 €/m ²	156.000 €
Grundstückssachwert	marktangepaßt	7.860 €/m ²	676.000 €
Grundstückssachwert	rund	7.907 €/m²	680.000 €

5.5 ERTRAGSWERT

Das Ertragswertverfahren wird in den §§ 27 ff. (ImmoWertV, 2021) geregelt.

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

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

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

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

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

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

Den Kapitalwert einer Rente berechnet man üblicherweise, in dem man den jährlichen Reinertrag (Rente) mit einem Faktor – dem sogenannten Rentenbarwertfaktor – multi-

pliziert. Dieser Faktor enthält die RND, den Rentenbetrag in Höhe von 1 und den Liegenschaftszinssatz. Mit der Schätzung der RND wird also die künftige Dauer der zu erzielenden Erträge festgelegt.

Die im Ertragswertverfahren verwendete RND ist mit der im Sachwertverfahren identisch, dort ist sie Grundlage für die Ermittlung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen (Abschreibung). Ein gesonderter Abzug für die Alterswertminderung der baulichen Anlagen entfällt im Ertragswertverfahren.

5.5.1 Wohnungsmieten

Das Objekt liegt in Freiburg. Zur Ermittlung der Vergleichsmiete wird der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Freiburg mit Gültigkeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2024 benutzt.

Nach dem Mietspiegel ergibt sich für eine ca. 43 m² große Wohnung folgende Kaltmiete:

Bewertungsobjekt:	Freiburg, Sebastian-Kneipp-Straße 36	rund:	43 m ²
Tabelle 1	Grundmiete €/m ²	mittlere Größe: 43 m ²	100% 10,49 €
Zu-/Abschläge			
Tabelle 2a	Baualtersklasse	bis 1918	-12%
Tabelle 2b	Gebäude mit mindestens 10 Geschossen		0%
Tabelle 2c	Ausstattung positiv	integrierte Küche	0%
Tabelle 2d	Ausstattung negativ	Keine Gegensprechanl.	-8%
Tabelle 2d	Ausstattung negativ	mind. 1 Raum o. Heizg.	-8%
Tabelle 2e	Lageklasse	gehobene Lage	14%
Tabelle 2f	öffentl. Freizeiteinrichtungen 300 m - 1 000 m		6%
Summe			-8% -0,84 €
Vergleichsmiete (Grundmiete einschließlich Zu- und Abschläge)		92%	9,65 €

Abb. 18 Ermittlung der Vergleichsmiete

5.5.2 Mietansatz

Für die Wohnfläche, schätze ich einheitlich einen Mietansatz von 9,65 €/m².

Wohnfläche	Ca. 86 m ²	9,65 €/m ²
------------	-----------------------	-----------------------

5.5.3 Bewirtschaftungskosten

Für den Eigentümer fallen nach Anlage 3 § 12, Satz 5 Nr. 2 (ImmoWertV, 2021) jährlich folgende - aktualisierte - Bewirtschaftungskosten an:

Verwaltungskosten , vgl. I Nr. 1	Nach dieser Vorschrift werden pro Jahr als üblich angesehen je Wohnung. Ich schätze diesen Wert:	312,00 €
Instandhaltungskosten; vgl. I Nr. 2	Nach dieser Vorschrift werden, wenn der Mieter die Kosten der Schönheitsreparaturen und der kleinen Instandhaltung trägt, bei Wohnnutzung pro m ² kalkuliert:	12,21 €
Mietausfallwagnis, vgl. I Nr. 3	Das Mietausfallwagnis bei Wohnnutzung beträgt nach dieser Vorschrift in 2 % des jährlichen Rohertrags. Ich schätze:	2 %

5.5.4 Liegenschaftszinssatz**Definition**

Der Liegenschaftszinssatz ist das Verhältnis von Reinertrag zu Verkehrswert einer Liegenschaft, ausgedrückt in Prozent. Er gibt an, mit welchem Vom-Hundert-Satz der Verkehrswert einer Liegenschaft verzinst wird.

Gutachterausschuß

Der Gutachterausschuß der Stadt Freiburg nennt in seinem Immobilienmarktbericht für 2022 (S. 75) folgender Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet ohne die Tuniberggemeinden von durchschnittlich 0,9 % bei einer Standardabweichung von $\pm 1,0$ % (= Zinsspanne von -0,1 % bis 1,9 %).

Die Wert beinhaltet einen Zuschlag zum Rohertrag in Höhe von 25 % für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften.

Wertansatz

Ich schätze diesen Zinssatz von: 0,9 %

5.5.5 Baualter**Baualter, fiktiv**

Vgl. Sachwertverfahren

45 Jahre

5.5.6 Gesamt- und Restnutzungsdauer**Gesamtnutzungsdauer**

Für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt die Gesamtnutzungsdauer gemäß Modell des GAA Freiburg, vgl S. 75 Marktbericht 2022:

80 Jahre

Baualter

Das Alter des Objekts beträgt fiktiv:

-45 Jahre

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt somit: GND - Baualter =

35 Jahre

5.5.7 Rentenbarwertfaktor**Rentenbarwertfaktor**

Barwertfaktor für 0,9 % und 35 Jahre:

29,91

5.5.8 Ertragswert, vorläufig**Ertragswert, vorl.**

Berechnung, vgl. 5.5.9, Ziffer, S. 40

623.264 €

rund

620.000 €

5.5.9 Ertragswert

Nr.	Bezeichnung	€/EH	m ²	€
1.	Miet- und Pachteinnahmen			
	Mietansatz Altbau saniert aufgeteilt	9,65 €	86	830 €
	Summe Monat		86	830 €
	Summe Jahr	12	100%	9.960 €
	Zuschlag gem. Modell GAA FR - REH/DHH		25%	2.490 €
	Maßgeblicher Rohertrag		125%	12.450 €
2.	Bewirtschaftungskosten			
	Verwaltungskosten Wohnung/Büro	-312,00 €	2	-624 €
	Instandhaltungskosten Wohnung/Büro	-12,21 €	86	-1.050 €
	Mietausfallwagnis	-12.450 €	2%	-249 €
	Summe Jahr	-15%		-1.923 €
3.	Grundstücksreinertrag	106%		10.527 €
4.	Bodenverzinsung	0,90%	420.000 €	-3.780 €
5.	Gebäudereinertrag			6.747 €
6.	Barwertfaktor (Vervielfältiger)	0,90%	35	29,91
7.	Gebäudeertragswert	86	2.347 €	201.803 €
8.	Bodenwert			420.000 €
9.	Grundstücksertragswert	86	7.230 €	621.803 €
10.	Grundstücksertragswert, rund	86	7.209 €	620.000 €

Abb. 19 Ertragswert

5.6 VERGLEICHSWERT

5.6.1 Kaufwerte von Reihenendhäusern und Doppelhaushälften

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2022, S. 39, wurden im Stadtgebiet von Freiburg Reihenendhäuser und Doppelhaushälften im Bestand wie folgt gehandelt:

Kaufpreisentwicklung der letzten fünf Jahre - REH / DHH (Bestand)

Jahr	ausgewertete Kauffälle	Minimum	Maximum	Ø Kaufpreis	Ø Grund- stücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis pro m² Wohnfläche
2018	34	270.000 €	1.175.000 €	564.300 €	387 m²	142 m²	rd. 4.060 €/m²
2019	33	221.800 €	1.065.000 €	565.800 €	384 m²	154 m²	rd. 3.860 €/m²
2020	28	348.000 €	850.000 €	643.200 €	331 m²	142 m²	rd. 4.660 €/m²
2021	49	230.000 €	1.361.000 €	656.100 €	309 m²	131 m²	rd. 5.030 €/m²
2022	43	197.000 €	1.310.000 €	742.800 €	342 m²	134 m²	rd. 5.570 €/m²

Insgesamt 53 registrierte Kauffälle, die Erbbaurechte sind nicht berücksichtigt

Abb. 20 Kaufwerte von Reihenendhäusern und Doppelhaushälften

5.6.2 Kaufwerte von Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2022, S. 27, wurden im Stadtgebiet von Freiburg Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser wie folgt gehandelt:

Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung der letzten fünf Jahre

Jahr	Ausgewertete / Registrierte Kauffälle		Ø Bauplatzpreise	Ø Bauplatzgröße	Ø Kaufpreis / Grundstücksfläche*
Gemarkungen Freiburg, Ebnet, Hochdorf, Kappel, Lehen, Munzingen, Opfingen, Tiengen, Waltershofen					
2018	28	(8) **	292.881 €	390 m²	742 €/m²
2019	32	(16) **	262.834 €	360 m²	765 €/m²
2020	18	(13) **	273.139 €	369 m²	741 €/m²
2021	14	(29) **	469.643 €	432 m²	990 €/m²
2022	13	(15) **	494.775 €	453 m²	1.035 €/m²
Gemarkungen Freiburg, Ebnet, Kappel, Lehen					
2018	18	-	368.282 €	429 m²	875 €/m²
2019	2	-	k. A.	k. A.	k. A.
2020	6	-	292.850 €	331 m²	857 €/m²
2021	6	-	579.167 €	462 m²	1.069 €/m²
2022	7	(15) **	668.914 €	509 m²	1.231 €/m²
Gemarkungen Hochdorf, Munzingen, Opfingen, Tiengen, Waltershofen					
2018	10	-	157.264 €	320 m²	503 €/m²
2019	30	-	240.356 €	341 m²	746 €/m²
2020	12	-	263.283 €	389 m²	682 €/m²
2021	8	-	387.500 €	410 m²	930 €/m²
2022	6	-	291.613 €	388 m²	806 €/m²

() Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen

** Die Erbbaurechtsbestellungen (Fallzahlen in Klammern) sind in den Durchschnittswerten nicht berücksichtigt.

* inkl. Erschließungskosten

- Bei weniger als 3 Kauffällen keine Angaben bzw. keine Kauffälle

Abb. 21 Kaufwerte von Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser

5.6.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Von 2018 bis 2022 sind die Kaufwerte für REH/DHH im Mittel von 4.060 €/m² WF auf 5.570 €/m² WF gestiegen, das ist eine Steigerung von 100 % auf 137 % oder $(1,37^{1/4} - 1) \times 100 = 8,23$ jährlich.

Die Preisaktualität der jeweiligen kann zur Mitte des jeweiligen Berichtsjahres angenommen werden, da die Werte über das ganze Jahr verteilt anfallen.

Für das Jahr 2023 ist der entsprechende Wert daher um ca. 8 % zu erhöhen, das ist $5.570 \text{ €} \times 1,08 = 6.016 \text{ €/m}^2 \text{ WF}$. Der Kaufwert beträgt Mitte 2023 demnach $6.016 \text{ €/m}^2 \text{ WF} \times 134 \text{ m}^2 = 806.144 \text{ €}$.

Gleiches gilt für die Bodenwerte. Von 2018 bis 2022 sind die Kaufwerte für Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser im Mittel von 875 €/m² auf 1.231 €/m² gestiegen, das ist eine Steigerung von 100 % auf 141 % oder $(1,41^{1/4} - 1) \times 100 = 8,91$ jährlich. Für das Jahr 2023 ist der entsprechende Wert daher um ca. 9 % zu erhöhen, das ist $1.231 \text{ €} \times 1,09 = 1.342 \text{ €/m}^2$.

Der Bodenwert beträgt Mitte 2023 demnach $1.342 \text{ €/m}^2 \times 509 \text{ m}^2 = 683.078 \text{ €}$; das sind 85 % des mittleren Kaufwertes für Ein- und Zweifamilienhäuser ($806.144 \text{ €} = 100 \%$).

Der Gebäudewert abzüglich Bodenwert beträgt: $806.144 \text{ €} - 683.078 \text{ €} = 123.055 \text{ €}$; bezogen auf die Wohnfläche von 134 m² sind das 918 €.

Für das Bewertungsobjekt setzt sich der Vergleichswert aus Bodenwert und Gebäudewert zusammen, das sind $420.000 \text{ €} + 918 \text{ €/m}^2 \text{ WF} \times 86 \text{ m}^2 \text{ WF} = 420.000 \text{ €} + 78.948 \text{ €} = 498.948 \text{ €}$ oder rund **500.000 €** oder 5.814 €/m² WF.

Die Kaufwerte für sanierte und nicht sanierte umgewandelte Mietwohnungen wurden im Grundstücksmarktbericht, S. 57, für die Jahre 2018 - 2021 wie folgt angegeben:

Sanierte und unsaniert umgewandelte Mietwohnungen (Erstverkauf)

Sanierte Objekte			
Jahr	ausgewertete Kauffälle	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
2018	*143	77 m ²	rd. 4.569 €/m ²
2019	19	96 m ²	rd. 5.910 €/m ²
2020	7	92 m ²	rd. 6.009 €/m ²
2021	12	93 m ²	rd. 6.848 €/m ²
2022	0	-	-

* In einem Objekt wurden mehrere Wohnungen veräußert.

Unsanierte Objekte			
Jahr	ausgewertete Kauffälle	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
2018	21	51 m ²	rd. 3.177 €/m ²
2019	18	81 m ²	rd. 3.054 €/m ²
2020	20	86 m ²	rd. 3.864 €/m ²
2021	5	88 m ²	rd. 4.129 €/m ²
2022	0	-	-

* In einem Objekt wurden mehrere Wohnungen veräußert.

Abb. 22 Kaufwerte sanierter und unsanierter umgewandelter Mietwohnungen

Von 2018 bis 2021 sind die Kaufwerte für sanierte Objekte im Mittel von 4.569 €/m² WF auf 6.848 €/m² WF gestiegen, das ist eine Steigerung von 100 % auf 150 % in drei Jahren oder $(1,50^{1/3} - 1) \times 100 = 14,44$ % jährlich. Der aktuelle Wert für das 2023 dürfte damit $6.848 \text{ €} \times 1,14 = 7.807 \text{ €}$ betragen.

Von 2018 bis 2021 sind die Kaufwerte für unsanierte Objekte im Mittel von 3.177 €/m² WF auf 4.129 €/m² WF gestiegen, das ist eine Steigerung von 100 % auf 130 % in drei Jahren oder $(1,50^{1/3} - 1) \times 100 = 9,13$ % jährlich. Der aktuelle Wert für das 2023 dürfte damit $4.129 \text{ €} \times 1,09 = 4.500 \text{ €}$ betragen.

Aktualisiert auf das Jahr 2023 beträgt die Differenz rund 3.300 €/m² WF.

6 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

6.1 ERMITTELTE WERTE

Folgende Werte wurden für das Objekt ermittelt:

Wert	G m ²	m ²	€/m ² WF	Gesamt €	%
Ertragswert, rund	202	86	7.209 €/m ²	620.000 €	100
Sachwert, rund	202	86	7.907 €/m ²	680.000 €	110
Vergleichswert, rund	202	86	5.814 €/m ²	500.000 €	81

6.2 MITTLERER KAUFWERT 2022 - EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (BESTAND)

Mittlerer Kaufwert, vgl. Marktbericht 2022, S. 42, Gutachterausschuss Freiburg

Lage	G m ²	m ²	€/m ² WF	Gesamt €	SW %
Freiburg Stadtgebiet	342	134	5.570 €	742.800 €	120

6.3 BEURTEILUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Der ermittelte Grundstücksertragswert nach dem Modell des Gutachterausschusses Freiburg beträgt 620.000 € (100 %). Der Grundstückssachwert von rund 680.000 € entspricht 110 % des Ertragswertes, ein indirekt abgeleiteter Vergleichswert rund 500.000 € (81 % des Ertragswertes).

Da die derzeit erzielten Mieten angemessen sind, liefert der Ertragswert das zuverlässigste Ergebnis. Daher schätze ich den vorläufigen Verfahrenswert in Anhalt an den Grundstücksertragswert zum Wertermittlungstichtag auf rund 620.000 €.

6.4 VORLÄUFIGER VERFAHRENSWERT

Verfahrenswert, vorläufig	86	7.209 €/m ²	620.000 €
---------------------------	----	------------------------	-----------

7 OBJEKTSPEZIFISCHE BESONDERHEITEN § 8 ABS. 3 IMMOWERTV

7.1 NEBENGEBÄUDE

Den Restwert für das sanierungsbedürftige Nebengebäude im Garten schätze ich auf rund 20.000 €.

Nebengebäude	Restwert	20.000 €
--------------	----------	----------

8 VERFAHRENSWERT

Der Verfahrenswert ergibt sich aus dem vorläufigen Verfahrenswert abzüglich der Werte objektspezifischer Besonderheiten nach § 8 Abs. 3 (ImmoWertV, 2021).

Verfahrenswert	620.000 € + 20.000 € =	640.000 €
----------------	------------------------	-----------

9 VERKEHRSWERT NACH § 74 A ABS. 5 ZVG

Der Verkehrswert entspricht dem Verfahrenswert.

Verkehrswert ZVG	640.000 €
------------------	-----------

10 GRUNDBUCH ABT. II: LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

Grundbuch Abt. II	Keine wertrelevanten Eintragungen	0 €
-------------------	-----------------------------------	-----

11 VERKEHRSWERT NACH § 194 BAUGB

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

Den Verkehrswert des Bewertungsobjektes schätze ich auf rund

640.000 €

X XX XXX SECHS HUNDERT UND VIERZIG TAUSEND EURO XXX XX X

12 DATUM UND UNTERSCHRIFT

Freiburg, den 16. August 2023

Dr. Christian Steinkamp
öbuv Sachverständiger

13 ANLAGEN

13.1 DATENSCHUTZHINWEIS NACH DSGVO

Sachverständigenbüro Dr. Christian Steinkamp

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

Information

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

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

13.4 ENERGIEAUSWEIS

13.4.1 Energieausweis Seite 1

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014¹⁾

Gültig bis: 26.03.2029
Registriernummer²⁾ BW-2019-002613665

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilien-Doppelhaushälfte
Adresse	Sebastian-Kneipp-Str. 36, 79104 Freiburg
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude ³⁾	1900
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4)}	1995
Anzahl Wohnungen	
Gebäudenutzfläche (A _W)	111,8 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾	Strom
Erneuerbare Energien	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

engiwo.de®
– ein Service der archaeus.digital GmbH –
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler
Im Hollergrund 3
28357 Bremen



BAFA-152417

Digital unterschrieben von Norbert Schnitzler
DN: cn=Norbert Schnitzler, o=engiwo.de, ou, email=schnitzler@archaeus.de, c=DE
Datum: 2019.03.27 10:20:58 +01'00'

27.03.2019
Datum

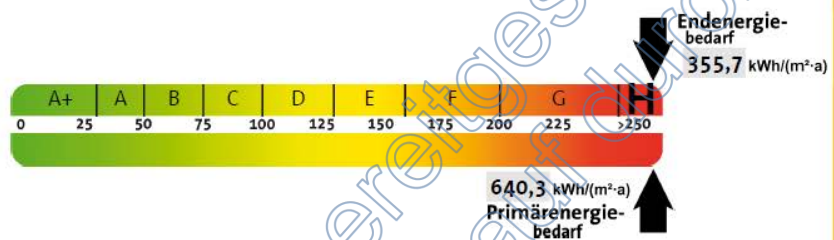
Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers



¹⁾Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ²⁾Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen
³⁾Mehrfachangaben möglich ⁴⁾bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Abb. 27 Energieausweis Seite 1

13.4.2 Energieausweis Seite 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹**Berechneter Energiebedarf**Registriernummer ² BW-2019-002613665**2****Energiebedarf dieses Gebäudes**Anforderungen gemäß EnEV ⁴:**Primärenergiebedarf**Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)**Energetische Qualität der Gebäudehülle H_f**Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach §3 Absatz 5 EnEV
- ☒ Vereinfachungen nach §9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]**355,7** kWh/(m²·a)**Angaben zum EEWärmeG ⁵**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

Art: Deckungsanteil: %

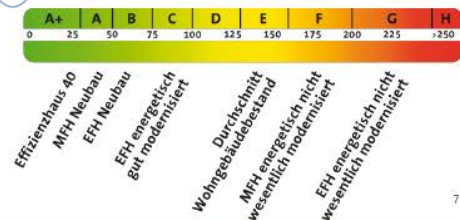
Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_f: kWh/(m²·a)**Vergleichswerte Endenergie****Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³freiwillige Angabe⁴nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵nur bei Neubau⁶nur bei Neubau im Fall der Anwendung von §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Abb. 28 Energieausweis Seite 2

13.4.3 Energieausweis Seite 3

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014¹**Erfasster Energieverbrauch****3****Energieverbrauch dieses Gebäudes****Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** (Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Abb. 29 Energieausweis Seite 3

13.4.4 Energieausweis Seite 4

[illegible]

Abb. 30 Energieausweis Seite 4

13.4.5 Energieausweis Seite 5

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014¹**Erläuterungen****5****Angabe Gebäudeteil – Seite 1**

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen §22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises**Abb. 31 Energieausweis Seite 5**



Abb. 34 Gebäudeansicht von Nordosten



Abb. 35 Gebäudeansicht: Zugang von der Sebastian-Kneipp-Straße



Abb. 36 Gebäudeansicht: Zugang von der Sebastian-Kneipp-Straße



Abb. 37 Gebäudeansicht: Zugang von der Sebastian-Kneipp-Straße, Kellertür (rechts)



Abb. 38 Gebäudeansicht von Osten



Abb. 39 Gebäudeansicht von Osten, Eingang Erdgeschosswohnung



Abb. 40 Gebäudeansicht von Osten



Abb. 41 Gebäudeansicht von Osten, Eingang Erdgeschosswohnung



Abb. 42 Gebäudeansicht von Osten, Eingang Erdgeschosswohnung



Abb. 43 Terrasse zur Erdgeschosswohnung



Abb. 44 Erdgeschosswohnung: Bad/WC



Abb. 45 Erdgeschosswohnung: Bad/WC



Abb. 54 Zugang zur Dachgeschosswohnung über Außentreppe aus Metall



Abb. 55 Zugang zum Nebengebäude im Garten



Abb. 56 Hof des Nachbargrundstücks



Abb. 57 Hof des Nachbargrundstücks



Abb. 58 Zugang zur Dachgeschosswohnung (rechts), Nebengebäude (hinten)

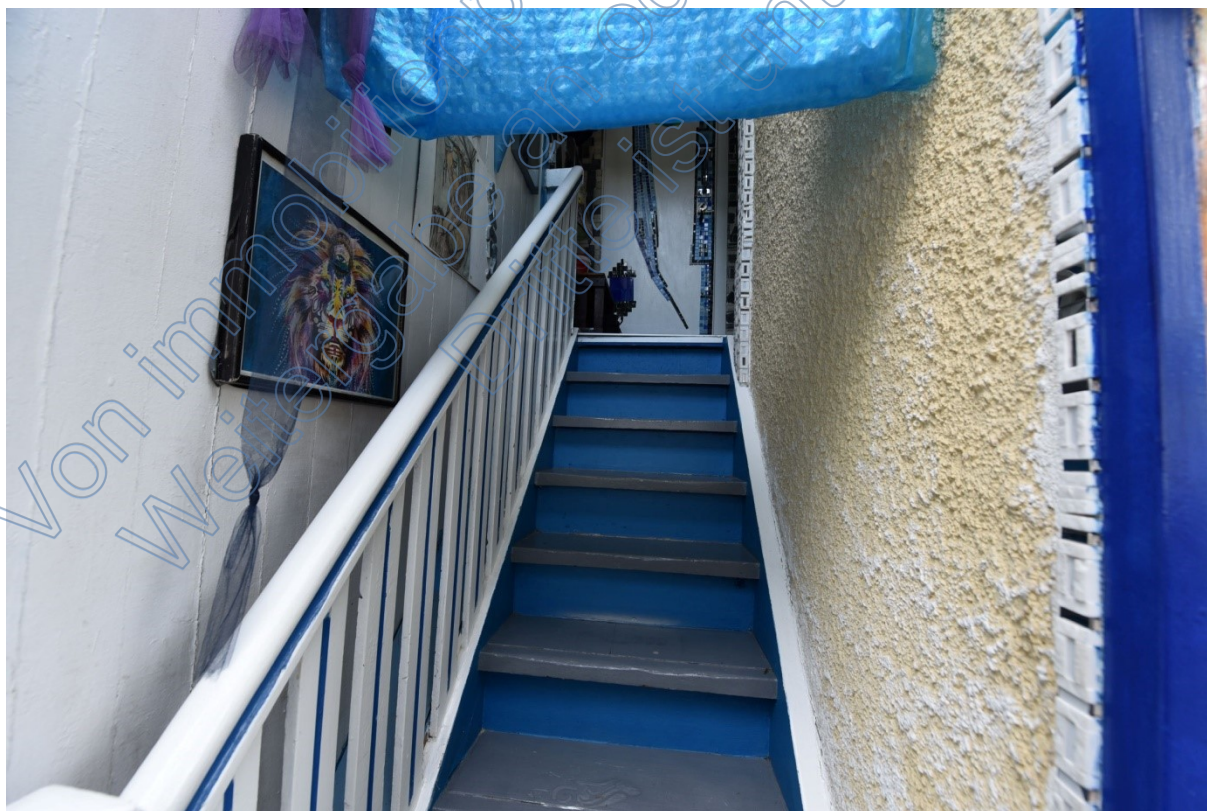


Abb. 59 Zugang zur Dachgeschosswohnung



Abb. 64 Dachgeschosswohnung: WC, Fensterausstattung



Abb. 68 Dachgeschosswohnung: Küche mit Duschkabine



Abb. 69 Dachgeschosswohnung: Küche