

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!**

Dr.-Ing. Melanie Markstein



## GUTACHTEN

Zur Ermittlung des Verkehrswerts  
(Marktwerts) gemäß § 194 BauGB

Von der Industrie- und Handelskammer Südlicher  
Oberrhein öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

In den Fischermatten 3/2  
79312 Emmendingen

Datum 23.07.2025  
Aktenzeichen 25-7039

### Bewertungsobjekt

Objektart: Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung mit Stellplatz in der Tiefgarage

Adresse: Högestraße 65, 79108 Freiburg-Hochdorf

### Auftraggeber

Amtsgericht Freiburg im Breisgau – Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen: 793 K 23/25



#### Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025:

- 1) Für den 62,24/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 3532/6, Gemarkung Hochdorf, Högestraße 63, 65 mit 1.176 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. D 5 bezeichneten Wohnung im DG und dem Kellerabteil Nr. D 5 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Dachspitz „Speicher“ Nr. 5 wird ermittelt zu:  
**rund 216.000 €** (in Worten: Zweihundertsechzehntausend Euro)
- 2) Für den 6/1.000 Miteigentumsanteil an selbigem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage wird ermittelt zu:  
**rund 22.000 €** (in Worten: Zweiundzwanzigtausend Euro)

Anzahl der papierhaften Fertigungen des Gutachtens: 4 (davon 1 Fertigung für die Unterlagen der Sachverständigen)  
sowie 1 digitale Fertigung anonymisiert, Ausfertigung 1 von 4

# Inhalt

<b>1</b>	<b><u>VORBEMERKUNGEN</u></b>	<b>5</b>
1.1	ANTWORTEN ZUM AUFTRAG	5
1.2	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	6
<b>2</b>	<b><u>ALLGEMEINES</u></b>	<b>6</b>
2.1	OBJEKTDATEN	6
2.2	AUFTRAGGEBER	7
2.3	AUFTRAGSINHALT	7
2.4	VERWENDUNGSZWECK	7
2.5	STICHTAGE	7
2.6	ORTSBESICHTIGUNG/ TEILNEHMER	7
2.7	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN	8
<b>3</b>	<b><u>LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS UND RAHMENDATEN</u></b>	<b>9</b>
3.1	ANGABEN ZU FREIBURG	9
3.2	ANGABEN ZUR LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS IN FREIBURG-HOCHDORF	12
3.3	LAGEBEURTEILUNG	13
<b>4</b>	<b><u>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</u></b>	<b>13</b>
4.1	ANGABEN DES GRUNDBUCHES	13
4.2	BEWERTUNG DER EINTRAGUNGEN IN ABTEILUNG II DER GRUNDBÜCHER	15
4.3	BAULASTEN	15
4.4	BEWERTUNG DER BAULAST	16
4.5	SONSTIGE NICHT EINGETRAGENE RECHTE	16
4.6	BAUPLANUNGS- / BAUORDNUNGSRECHT	16
4.7	ERSCHLIEßUNG	18
4.8	ENTWICKLUNGSZUSTAND	18
4.9	GESTALT UND FORM	19
4.10	ÜBERBAU	19
4.11	BODENBESCHAFFENHEIT, GRUNDWASSER	19
4.12	KONTAMINATION, ALTLASTEN	19

4.13	DENKMALSCHUTZ	20
<b>5</b>	<b>GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	<b>21</b>
5.1	GEBÄUDEART/NUTZUNGSEINHEITEN	21
5.2	NUTZUNGSEINHEIT/GRUNDRISSGESTALTUNG	21
5.3	DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT/NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN	22
5.4	MIETVERHÄLTNISSE	22
5.5	BAUJAHR	22
5.6	GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER	22
5.7	BAUBESCHREIBUNG	24
5.8	BAUZUSTAND/ BAUMÄNGEL/ BAUSCHÄDEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	27
5.9	ENERGETISCHER ZUSTAND	30
<b>6</b>	<b>FLÄCHEN- UND MAßANGABEN</b>	<b>30</b>
6.1	WOHNFLÄCHE	30
<b>7</b>	<b>WERTERMITTLUNGSVERFAHREN</b>	<b>31</b>
7.1	DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	31
7.2	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	31
<b>8</b>	<b>ERMITTLUNG DES BODENWERTS</b>	<b>32</b>
8.1	BODENRICHTWERTE	32
8.2	BODENWERT	33
<b>9</b>	<b>ERTRAGSWERTVERFAHREN</b>	<b>35</b>
9.1	ALLGEMEINES	35
9.2	JAHRESROHERTRAG	35
9.3	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	37
9.4	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	38
9.5	KAPITALISIERUNG	39
9.6	BERÜCKSICHTIGUNG DER ALLGEMEINEN WERTVERHÄLTNISSE	39
9.7	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	40
9.8	ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN	40

<b>10</b>	<b>VERGLEICHSWERT</b>	<b>41</b>
10.1	ALLGEMEINES	41
10.2	VORGEHENSWEISE	41
10.3	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES	42
<b>11</b>	<b>IMMOBILIENMARKT</b>	<b>44</b>
11.1	IMMOBILIENSCOUT24	44
11.2	IMMOBILIENMARKTBERICHT FREIBURG 2024	45
<b>12</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>46</b>
<b>13</b>	<b>ANMERKUNGEN</b>	<b>47</b>
<b>14</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>49</b>
<b>15</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN</b>	<b>50</b>
<b>16</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>51</b>
16.1	FOTODOKUMENTATION	51
16.2	STADTPLANAUSSCHNITTE	60
16.3	AUZUG AUS DEM AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKATASTER (UNMAßTÄBLICH)	62
16.4	ENERGIEAUSWEIS (AUZUGSWEISE)	63
16.5	PLANUNTERLAGEN (UNMAßTÄBLICH)	66
16.6	WOHNFLÄCHENBERECHNUNGEN AUS DER BAUAKTE	71
16.7	WERTERMITTLUNG	72

# 1 VORBEMERKUNGEN

## 1.1 Antworten zum Auftrag

- a) Bericht über die Verkehrs- und Geschäftslage:

Antwort: siehe Ausführungen in Kapitel 3

- b) Bericht über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen

Antwort: siehe Ausführungen in Kapitel 5.8

- c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen

Antwort: nein bzw. keine bekannt

- d) Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht: Antwort: nein

Des Weiteren wurden folgende Feststellungen getroffen:

- e) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht: Antwort: nein

- f) Feststellung des Verwalters (Name und Anschrift) sowie Höhe des Wohngeldes

Verwalter nach WEG: xxx

xxx

Hausgeld monatlich: 332,48 €

- g) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und ggf. Anschrift)

Antwort: Nein, das zu bewertende Sondereigentum Nr. D5 war zum Ortstermin nicht bewohnt. Nach Auskunft sei es nicht vermietet. Es ist jedoch möbliert. Für den Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage würde auskunftsgemäß eine Mietzahlung bei der betreibenden Gläubigerin eingehen. Über ein Mietverhältnis liegen der Unterzeichnerin jedoch keine Informationen vor.

- h) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht: Antwort: nein bzw. nicht bekannt

- i) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber): Antwort: nein

- j) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)

Antwort: nein

Hinweis: Zum Wertermittlungsstichtag war die Wohnung möbliert. Das Objekt wird im nicht möblierten Zustand bewertet.

k) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt

Antwort: Ja, ein Energieausweis liegt vor und ist der Anlage in Kapitel 16.4 beigelegt.

### 1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse

Grundstücksgröße	1.176 m <sup>2</sup>			
Wohnfläche, ca.	50,9 m <sup>2</sup>			
Restnutzungsdauer	44 Jahre			
Liegenschaftszinssatz	1,65 %			
Miteigentumsanteil Wohnung	62,24/1.000 stel	Bodenwertanteil Wohnung	rund	53.725 €
Rohwert Wohnung, marktöbl. p. a.	7.560 €	Verfahrenswert (Ertragswert)	rund	216.000 €
Bewirtschaftungskosten	17 %	Verkehrswert	<b>rund</b>	<b>216.000 €</b>
Baumängel und Bauschäden	5.000 €	entspricht pro lit <sup>2</sup> Wfl.		4.244 €
Miteigentumsanteil Stellplatz	6/1.000 stel	Bodenwertanteil Stellplatz	rund	5.179 €
Rohwert Stellplatz, marktöbl. p. a.	780 €	Verfahrenswert (Ertragswert)	rund	22.000 €
Bewirtschaftungskosten	22 %	Verkehrswert	<b>rund</b>	<b>22.000 €</b>

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Objektdaten

Objekttyp:	1) Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon im DG, Dachspeicher und Kellerraum 2) Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage
Stadt:	79108 Freiburg
Stadtteil:	Hochdorf
Straße:	Högestraße 65
Flurstück Nummer:	3532/6
Gemarkung:	Hochdorf
Stadtkreis:	Freiburg
Nutzung:	Wohnen und Pkw-Stellplatz; Wohnungseigentum nicht bewohnt und vermietet, jedoch möbliert; für Pkw-Abstellplatz sei ein Mieteingang in Höhe von 65 € monatlich zu verzeichnen
Hausgeld:	332,48 € monatlich lt. Auskunft der Hausverwaltung

## **2.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Freiburg – Vollstreckungsgericht

Beschluss vom 15.04.2025

Aktenzeichen: 793 K 23/25

Schreiben vom 15.04.2025

Auftragseingang am 22.04.2025

## **2.3 Auftragsinhalt**

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG, ist der langfristig gesicherte Verkehrswert – Marktwert des Objekts (gem. § 194 BauGB) zu ermitteln.

## **2.4 Verwendungszweck**

Der Zweck des Gutachtens besteht in der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens aufgrund Zwangsversteigerungsverfahren betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Hochdorf, Blatt Nr. 1415 eingetragenen Miteigentumsanteil von 62,24/1.000 an dem Grundstück Flurstück Nr. 3532/6, Gemarkung Hochdorf sowie den im Teileigentumsgrundbuch von Hochdorf, Blatt Nr. 1426 eingetragenen Miteigentumsanteil von 6/1.000 an dem Grundstück Flurstück Nr. 3532/6, Gemarkung Hochdorf.

## **2.5 Stichtage**

### **2.5.1 Wertermittlungsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Wertermittlungsstichtag ist der 25.06.2025 = Tag der Ortsbesichtigung.

### **2.5.2 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand**

Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungszustand, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht er dem Wertermittlungsstichtag.

## **2.6 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer**

Die Ortsbesichtigung wurde am 25.06.2025 von der Sachverständigen durchgeführt. Anwesend waren hierbei:

- Herr xxx in Vertretung für die Schuldnerin
- Dessen Ehefrau, Frau xxx
- Eine Mitarbeiterin der Sachverständigen.

## 2.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden von der Unterzeichnerin erhoben bzw. eingeholt:

- Ausdruck aus dem Wohnungsgrundbuch von Hochdorf, Blatt Nr. 1415 vom 24.04.2025 sowie dem Teileigentumsgrundbuch von Hochdorf, Blatt Nr. 1426 vom 24.04.2025
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen vom 21.03.1989 (2-UR 633/89) sowie Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Lageplan, Aufteilungspläne UG und DG, erhalten per Post vom Grundbuchzentralarchiv mit Schreiben vom 06.05.2025
- Zugang zur digitalen Bauakte, erhalten vom Baurechtsamt der Stadt Freiburg per Download Link am 27.05.2025
- Auskünfte zu Baulasten und zum Denkmalschutz, schriftliche Auskunft der Stadt Freiburg, Beratungszentrum Bauen am 26.05.2025
- Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster, schriftliche Auskunft der Stadt Freiburg, Umweltschutzamt vom 04.06.2025, erhalten per E-Mail
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen, schriftliche Auskunft per E-Mail der Stadt Freiburg, Garten- und Tiefbauamt vom 25.06.2025
- Auszug aus der Kaufpreissammlung, schriftliche Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Freiburg vom 10.07.2025
- Auskünfte zum Hausgeld, zu durchgeführten und geplanten bzw. beschlossenen Maßnahmen sowie deren Finanzierung, Auskunft zur Heizungsanlage, Energieausweis, erhalten von der zuständigen Hausverwaltung per E-Mail am 21.07.2025
- Auskunft zu Hochwassergefahren, Einsicht der Hochwasserrisikogefahrenkarte im Internet am 15.07.2025
- Informationen zum Baurecht, Einsichtnahme in das Geoportal der Stadt Freiburg im Internet am 14.07.2025
- Auskunft zum Bodenrichtwert, Einsichtnahme in das Geoportal der Stadt Freiburg im Internet am 16.07.2025
- Kaufpreisentwicklung, Abfrage über das Internetportal ImmobilienScout24 am 16.07.2025
- Übersichtskarte, Stadt-/Straßenkarte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Abfrage über on-geo.de am 17.07.2025

## 3 LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS UND RAHMENDATEN

### 3.1 Angaben zu Freiburg

#### Geografische Lage

Die Stadt Freiburg liegt im Südwesten Deutschlands, genauer im Dreiländereck Deutschland - Frankreich - Schweiz.

#### Charakteristik

Bekannt ist Freiburg vor allem wegen seiner klimatisch günstigen Bedingungen, der reizvollen Landschaft durch die Einbettung in den südlichen Schwarzwald und den Oberrhein und die historische Altstadt mit dem Münster und den „Bächle“. Auch aufgrund seines urbanen Flairs und der guten Gastronomie verfügt die Stadt über einen hohen Wohn-, Erholungs- und Freizeitwert und macht sie zu einer der wenigen Zuzugsgebiete Deutschlands.

#### Wirtschaft und Infrastruktur

Wegen seiner zentralen europäischen Lage hat sich die Universitätsstadt Freiburg und die Wirtschaftsregion Freiburg zu einem modernen Unternehmens-, Dienstleistungs- und Messestandort entwickelt. Unternehmen in den Bereichen Biotechnologie, Medizintechnik, Pharmazie, Umwelt- und Energietechnologie, Feinwerk- und Elektrotechnik, Mikroelektronik und eine Vielzahl klein- und mittelständischer Unternehmen und Handwerksbetriebe prägen die Wirtschaftsstruktur der Stadt Freiburg im Breisgau. Freiburg gilt als Okohauptstadt Deutschlands und „Solar-City“ weltweit.

#### Verkehr

Freiburg verfügt über eine gute Verkehrsinfrastruktur. Die Stadt liegt im Knotenpunkt regionaler und überregionaler Verkehrswege. Freiburg verfügt über drei Autobahnanschlüsse zur Autobahn A5 von Basel nach Karlsruhe. Auch die Bundesstraßen B 3 und B 31 erschließen die Region für den Fernverkehr. Die Rheintalbahn mit ICE-Halt in Freiburg ist eine der wichtigsten europäischen Nord-Süd-Verbindungen. Mit dem Rheinhafen Breisach gibt es eine gute Wasserstraßenanbindung. Der Euro-Airport Basel-Mulhouse-Freiburg ist über einen Bus-Shuttle-Service in 55 Minuten zu erreichen. Freiburg verfügt über einen eigenen Verkehrslandeplatz, den Flugplatz Freiburg.

## **Bildung**

### Schulen

Ein breites Angebot an Schulen in Freiburg kann sehr vielfältigen Ausbildungsansprüchen gerecht werden.

Das Grundangebot bilden 40 Grund- und Hauptschulen, davon einige in privater Hand, die flächendeckend über die Stadt verteilt sind. An weiterführenden Schulen gibt es acht Realschulen, davon zwei private, elf allgemeinbildende Gymnasien unterschiedlicher Ausprägung, darunter einige in privater Trägerschaft, sowie seit 1972 das Deutsch-Französische Gymnasium, eine von zwei solcher Schulen in Deutschland mit binationalem Abschluss. Es gibt insgesamt fünf Gesamtschulen, von denen eine die öffentliche Staudinger-Gesamtschule ist und die vier anderen der Waldorf-Pädagogik zuzurechnen sind. Daneben sind in der Stadt vier berufliche Gymnasien und zehn berufliche Schulen für den kaufmännischen und gewerblichen Bereich sowie die Jazz- und Rocksche, die eine Ausbildung in Musik anbietet, ansässig.

Schließlich befinden sich noch zehn Sonderschulen, darunter vier Förderschulen (für lernbehinderte Kinder und Jugendliche), vier Schulen für geistig oder mehrfach behinderte Kinder, darunter zwei private, eine Schule für Erziehungshilfe und eine Sprachheilschule in der Stadt.

Darüber hinaus ergänzen das breite Bildungsangebot eine Reihe weiterer Schulen in privater Trägerschaft, etwa in den Bereichen Elementarbildung, Familienpflege, Grafik/Design und Schauspiel.

Im Bereich der Erwachsenen- und Weiterbildung bieten die Volkshochschule Freiburg und das Katholische Bildungswerk ein breites Spektrum von Fortbildungsmöglichkeiten. Mehrere Sprachschulen ergänzen dieses Angebot, zu denen das Goethe-Institut zu rechnen ist.

### Hochschulen

In Freiburg befinden sich mehrere Hochschulen mit insgesamt knapp 30.000 Studenten.

Die im Jahr 1457 gegründete Albert-Ludwigs-Universität ist eine der ältesten und renommiertesten Hochschulen Deutschlands mit etwa 20.000 Studenten. Sie prägt nachhaltig das Leben der Stadt: So finden sich rund um die Universität viele gut besuchte Cafés und Kneipen. Die Universität ist nicht nur wegen der Studenten relevant, sie ist mit ihren circa 13.000 Arbeitsplätzen (einschließlich Klinikum) einer der wichtigsten Arbeitgeber in Südbaden.

Die Pädagogische Hochschule Freiburg (PH) im Stadtteil Littenweiler wurde 1962 aus den früheren Akademien für Lehrerbildung I und II gebildet und hat seit 1971 den Status einer wissenschaftlichen Hochschule.

Im Stadtteil Oberau befindet sich die Hochschule für Musik Freiburg, welche 1946 von der Stadt Freiburg gegründet und später vom Land Baden-Württemberg als staatliche Hochschule weitergeführt wurde.

Neben den genannten Hochschulen gibt es die „Evangelische Fachhochschule Freiburg – Hochschule für Soziale Arbeit, Diakonie und Religionspädagogik“, die „Katholische Fachhochschule Freiburg – Hochschule für Sozialwesen, Heilpädagogik, Religionspädagogik und Pflege“, die „Freie Hochschule für Grafik-Design & Bildende Kunst“, welche 2007 mit der Freiburger Grafischschule fusionierte und Studenten in den drei Studiengängen Grafik-Design, Screen-/Webdesign und Bildende Kunst ausbildet und drei Seminare für Didaktik und Lehrerbildung, je eines für Berufliche Schulen, für Gymnasien und für Realschulen.

#### Basisdaten

Basisdaten Freiburg	
Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Freiburg
Landkreis:	Stadtkreis
Höhe:	278 m ü. NHN
Fläche:	153,04 km <sup>2</sup>
Einwohner:	237.244 (31.12.2023), davon ca. 5.400 in Hochdorf
Bevölkerungsdichte:	1.550 Einwohner je km <sup>2</sup>
Postleitzahl	79098 – 79117 (79108 Hochdorf)
Vorwahl:	07665
Kfz-Kennzeichen:	FR
Stadtgliederung:	42 Stadtbezirke
Adresse der	Rathausplatz 2-4
Stadtverwaltung:	79098 Freiburg im Breisgau

Webpräsenz:	www.freiburg.de
Oberbürgermeister:	Martin Horn (parteilos)

### **3.2 Angaben zur Lage des Bewertungsobjekts in Freiburg-Hochdorf**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Freiburger Stadtteil Hochdorf. Hochdorf liegt zusammen mit seinem Ortsteil Benzhausen im Nordwesten Freiburgs. Es grenzt im Westen an die drei Marchdörfer Hugstetten, Buchheim und Holzhausen an. Durch die Gemarkung Hochdorf verläuft die Bundesautobahn 5 von Nord nach Süd und begrenzt den Stadtteil im Osten. Das bekannte Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf befindet sich außerhalb im Markwald südöstlich des Stadtteils und der Autobahn.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in südöstlicher Ortslage von Hochdorf. Die Bundesautobahn 5 verläuft in Richtung Nord-Süd rund 300 m Luftlinie entfernt des Bewertungsobjekts. Anschluss an die Bundesautobahn besteht über die Anschlussstelle Freiburg-Nord in ca. 2,5 km Entfernung. Ebenfalls dort beginnt die Bundesstraße 294 (Bretten-Freiburg) als Zubringer zur Bundesstraße 3 Richtung Freiburg und Emmendingen sowie weiterführend nach Waldkirch und in den mittleren Schwarzwald. Die Freiburger Innenstadt liegt südöstlich rund 8 km von Hochdorf entfernt.

Der Stadtteil Hochdorf wird von der Freiburger Verkehrs AG mit der Buslinie 36 von Landwasser im 20-Minuten-Takt bedient, wo Anschluss an die Stadtbahn Richtung Stadtmitte besteht. Außerdem besteht werktags eine zusätzliche Verbindung durch die Buslinie 25 ins Industriegebiet Nord von Hugstetten kommend. Im rund 5 Autominuten entfernten Marcher Ortsteil Hugstetten besteht Anschluss an die S-Bahn-Linie 1, die halbstündlich in die Freiburger Innenstadt bzw. nach Breisach oder Endingen a. K. verkehrt.

Für den Radverkehr ist Hochdorf über Landwasser und die Elsasserstraße mit Mooswald und dem Stühlinger verbunden. Über einen Radweg entlang der A 5 besteht Anschluss zum FR 1 entlang der Dreisam. Über das Gewerbegebiet Hochdorf durch den Mooswald mit Brücke über die Westrandstraße besteht eine Anbindung an die Technische Fakultät in Brühl. Vom Gewerbegebiet über die Markwaldstraße besteht Anschluss an das Gewerbegebiet Nord und den FR 2 entlang der Güterbahn. Seit 2021 ist Hochdorf an das Fahrradverleihsystem Frela angebunden. Es wurden zwei Stationen im Gewerbegebiet Hochdorf und eine weitere Station am Haltepunkt Hugstetten in Betrieb genommen.

Das Ortszentrum von Hochdorf mit Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ärztlicher Versorgung, Banken und Ortschaftsverwaltung befindet sich rund 400 m entfernt des Bewertungsobjekts und ist fußläufig gut zu erreichen. Hier befinden sich auch Bushaltestellen für alle Linien. Eine Haltestelle der Linie 36 befindet sich in der Högestraße

unweit des Bewertungsobjekts. Kindergärten und die Mühlmattenschule als Grundschule sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie Turnhalle, Tennisplätze und Schwimmbad, befinden sich am Ortszentrum in 450 m bis 650 m Entfernung. Weiterführende Schulen sind mit dem Kreisgymnasium in Gundelfingen oder mit Realschulen und weiteren Gymnasien im Stadtgebiet von Freiburg vorhanden. Es gibt Sport- und Freizeitangebote im Umfeld.

Die Umgebungsbebauung des Bewertungsobjekts ist v. a. geprägt durch 2-geschossige Wohnhäuser vergleichbarer Bauart.

### **3.3 Lagebeurteilung**

Der Stadtteil Hochdorf verfügt über eine gute Verkehrsanbindung und ausreichend Infrastruktur vor Ort. Das Bewertungsobjekt ist relativ ruhig und nahe dem Ortszentrum von Hochdorf gelegen. Die Högestraße stellt von Freiburg kommend eine Verbindung zum Ortszentrum her. Es handelt sich daher für eine Wohnlage in Hochdorf um eine durchschnittliche Lage.

Nach Kartierung der Stadt Freiburg handelt es sich um eine mittlere Lage, TH2.

## **4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

### **4.1 Angaben des Grundbuches**

1) Wohnungsgrundbuch von Hochdorf Blatt Nr. 1415 (Stand 24.04.2025)

Bestandsverzeichnis

**Erste Abteilung**

**Zweite Abteilung**

**Dritte Abteilung**

Für die Wertermittlung nicht relevant.

**2) Teileigentumsgrundbuch von Hochdorf Blatt Nr. 1426 (Stand 24.04.2025)**

**Bestandsverzeichnis**

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

## Erste Abteilung

## Zweite Abteilung

## Dritte Abteilung

Für die Wertermittlung nicht relevant.

### *4.2 Bewertung der Eintragungen in Abteilung II der Grundbücher*

Bei Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs handelt es sich um wertbeeinflussende Rechte und Belastungen im Sinne von § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021, die in der Wertermittlung gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 46 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind<sup>1</sup>.

Der Zwangsversteigerungsvermerk jeweils unter der laufenden Nummer 1 hat keinen wertrelevanten Einfluss auf das Bewertungsobjekt.

### *4.3 Baulasten*

Bei Baulasten handelt es sich um wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, die in der Wertermittlung gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 46 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind<sup>2</sup>.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Freiburg ist folgende Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Freiburg zulasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen:

---

<sup>1</sup> Vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 9.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

<sup>2</sup> Vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 9.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### **4.4 Bewertung der Baulast**

Bei der Baulast handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast mit dem südwestlich angrenzenden Flst. Nr. 3532/1, welche gemeinschaftlich bebaut wurden. Es handelt sich nach Einschätzung der Unterzeichnerin um eine baurechtlich notwendige Baulast, welche zum Wertermittlungsstichtag keinen wertrelevanten Einfluss auf das Bewertungsobjekt hat. Es wird in der Wertermittlung vom tatsächlich vorhandenen Bebauungszustand ausgegangen. Es wird für die Wertermittlung die Annahme getroffen, dass es sich hierbei um den baurechtlich genehmigten Zustand handelt.

#### **4.5 Sonstige nicht eingetragene Rechte**

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

#### **4.6 Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht**

Das Bewertungsgrundstück liegt nach Einsicht der Unterzeichnerin in das Geoinformationssystem (FreiGIS) der Stadt Freiburg<sup>3</sup> im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „2-043a Hoeg III (neu)“ mit Rechtskraft vom 19.01.1985.

Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans:

---

<sup>3</sup> Abruf unter <https://geoportal.freiburg.de/freigis/> am 14.07.2025

Für das Bewertungsgrundstück sind hierin u. a. folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,7
Bauweise b <sub>2</sub> :	Geschlossene Bauweise innerhalb der Baugrenzen
Dach/Dachneigung:	Satteldächer, Dachneigung 35°

Weitere Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück sind dem zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

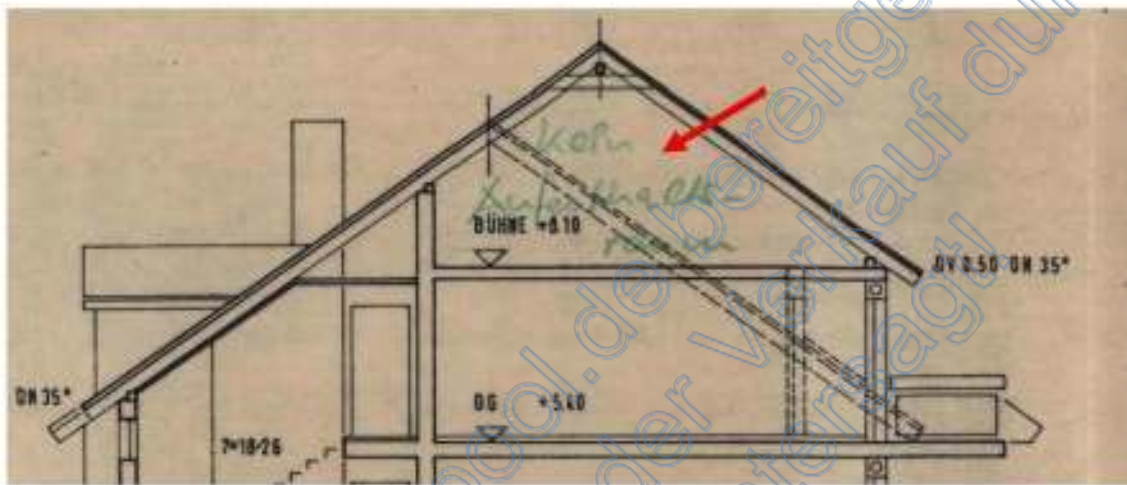
Die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung richtet sich nach § 30 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Inwiefern für das Bewertungsobjekt Möglichkeiten für baurechtlich genehmigungspflichtige Bauvorhaben, wie An-, Um- oder Ausbaumöglichkeiten, bestehen, kann nur durch eine Bauvoranfrage bzw. durch einen Bauantrag oder Abbruchantrag abschließend geklärt

werden. Im Verkehrswertgutachten kann hierüber keine rechtsverbindliche Aussage getroffen werden.

Des Weiteren wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass gemäß Grüneintrag in den am 16.01.1989 genehmigten Planunterlagen (Schnitt) im Dachspeicher kein Aufenthaltsraum zulässig ist.

Auszug aus der genehmigten Planunterlage (Schnitt) aus der Bauakte



#### 4.7 Erschließung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück, welches auf der Südostseite an die Högestraße und im Nordosten an den Seilerweg grenzt. Die Erschließung erfolgt mit dem Zugang und der Zufahrt zur Tiefgarage über die Högestraße.

Bei der Högestraße handelt es sich um eine zweispurig ausgebaute und asphaltierte Erschließungsstraße im Wohngebiet. Es sind beidseitig Gehwege und Parkmöglichkeiten auf Parkstreifen vorhanden. Der Seilerweg als verkehrsberuhigte Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts 2-spurig ausgebaut und mit Betonpflaster befestigt. Gehwege sind nicht vorhanden. Parken im öffentlichen Parkraum ist hier nur sehr eingeschränkt möglich.

In der Wertermittlung wird für das Bewertungsgrundstück von einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Freiburg sind beide Straßen ausgebaut. Die Erschließungsbeiträge seien endabgerechnet und bezahlt. Nach derzeitigem Planungsstand und gültigem Recht sei mit keinen weiteren Erschließungsbeiträgen zu rechnen.

#### 4.8 Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück hat den Entwicklungszustand im Sinne von § 3 ImmoWertV 2021 von baureifem Land.

#### 4.9 Gestalt und Form

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in ebener Lage. Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Grundform ist rechteckförmig mit einer dreieckförmigen Ausbuchtung in nordwestlicher Richtung.

Das Grundstück ist mittig bebaut mit dem Mehrfamilienwohnhaus, welches sich auf der Südwestseite auf dem Nachbargrundstück Flst. Nr. 3532/1 fortsetzt. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt mit zwei Hauszugängen aus Richtung Südosten von der Högestraße aus. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt auf dem Nachbargrundstück Flst. Nr. 3532/1 ebenfalls aus Richtung Südost von der Högestraße aus. Auch Pkw-Stellplätze im Freien auf diesem Grundstück sind von hier aus anfahrbar.

#### 4.10 Überbau

Eine Überbauung der Grundstücksgrenzen liegt augenscheinlich nicht vor. Es besteht jedoch Grenzbebauung.

#### 4.11 Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Bodenbeschaffenheit und Grundwasser für die ausgeübte Nutzung keine Probleme bestehen. Es wurden keine vertiefenden Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

#### 4.12 Kontamination, Altlasten

Das Bewertungsgrundstück wurde im Rahmen des Gutachtens nicht auf Altlasten untersucht. Das Umweltschutzamt der Stadt Freiburg erteilte folgende Auskunft:

Im nördlichen Teil des Grundstücks mit der Flurstück-Nr. 3532/6, Högestraße 63 und 65 in Freiburg befindet sich ein Teilbereich der Fläche mit der Objekt-Nr. 4003. Die Objektfläche ist aufgrund von in den Jahren 1968 bis 1975 erfolgten Aufhaltungen/Ablagerungen in "B"-Belassen zur Wiedervorlage - mit Entsorgungsrelevanz bewertet ist (keine Altlast).

Eine Karte zur Lage der Objektteilfläche fügen wir bei.

Bei neuen Erkenntnissen, vor einer Nutzungsänderung oder bei baulichen Veränderungen ist eine Neubeurteilung erforderlich und sind weitergehende Maßnahmen zu prüfen. Eventuell ist bei Arbeiten im Untergrund mit abfallrechtlich relevantem Erdaushub zu rechnen. Vorhandene Auffüllungen sind außerdem im Rahmen von Baumaßnahmen bei der Prüfung des Standorts als Baugrund zu berücksichtigen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass diese Auskunft auf den uns derzeit vorliegenden Erkenntnissen beruht. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen und aus den Angaben somit keinerlei Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

In der Wertermittlung wird die Annahme getroffen, dass der Zustand des Grundstücks hinsichtlich Kontaminationen und Altlasten aufgrund der bestehenden Bebauung und für die derzeitige Nutzung unbedenklich ist.

#### 4.13 Denkmalschutz

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Freiburg, Beratungszentrum Bauen sei derzeit das Gebäude nicht in der Liste der Kulturdenkmale der Stadt Freiburg eingetragen. In der Wertermittlung wird daher die Annahme getroffen, dass zum heutigen Zeitpunkt kein Denkmalschutz besteht.

#### 4.14 Hochwassergefahren

„Hochwassergefahrenkarten werden für alle relevanten Gewässer in einem Gemeinschaftsprojekt der Kommunen und des Landes Baden-Württemberg erstellt. Sie liefern an über 11.000 km Gewässern konkrete Informationen über die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung.

Somit sind sie die Grundlage für Maßnahmen der Gefahrenabwehr und des Katastrophenschutzes sowie für Bürgerinnen und Bürger, die Schutzmaßnahmen planen oder optimieren.

Auch für die Kommunal- und Regionalplanung spielen die Gefahrenkarten eine zentrale Rolle. Sie ermöglichen es, wichtige Retentionsräume zu schützen und neue Risiken durch zusätzliche Siedlungsflächen zu verhindern. Bereiche, für die die Gefahrenkarten eine Überflutung zeigen, die statistisch einmal in hundert Jahren auftritt (HQ<sub>100</sub>), sind per Gesetz „Überschwemmungsgebiete“, für die besondere Vorschriften für alle Nutzer dieser Flächen gelten.

Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, die nach den Gefahrenkarten in gesetzlichen Überschwemmungsgebieten liegen, können sich Restriktionen bei der Nutzung der Grundstücke bis hin zum Bauverbot ergeben. Die Rechtsgrundlage bilden die §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg.“ (Quelle: <http://um.baden-wuerttemberg.de>)

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sowie die Hochwasserrisikomanagementpläne und Maßnahmenberichte können im Hochwasserportal des Landes Baden-Württemberg unter [www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de](http://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de) eingesehen werden.

Gemäß Einsichtnahme der Unterzeichnerin in die Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg im Internet<sup>4</sup> liegt das Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 3532/6, Gemarkung Hochdorf nicht im Bereich einer Hochwassergefährdung (HQ<sub>100</sub> oder HQ<sub>EXTREM</sub> o. ä.).

<sup>4</sup> Abfrage unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/> am 15.07.2025

## 5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 5.1 Gebäudeart/Nutzungseinheiten

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem einseitig angebauten Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Hauseingängen. Das Grundstück ist unterbaut mit der gemeinschaftlichen Tiefgarage mit Flst. Nr. 3532/1. Das Wohnhaus verfügt über ein Erd- und ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und einen Dachspeicher. Dabei sind die Dachhöhen von Haus Nr. 63 und Nr. 65 unterschiedlich ausgebildet. Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert.

Im Haus Nr. 65 befinden sich lt. Planunterlagen und der Teilungserklärung 9 Wohneinheiten. Es ist als 3-Spanner ausgebildet. Insgesamt befinden sich 15 Wohneinheiten im Objekt. Die Tiefgarage verfügt hier über 11 Einstellplätze. Die Bewertungseinheit Nr. D 5 ist im Dachgeschoss vom Treppenhaus aus gesehen rechts gelegen.

Im Untergeschoss befinden sich die Kellerabteile der Wohneinheiten, der Heizungs- und Haustechnikraum, der Hausmeisterraum sowie ein Trockenraum. Ein Fahrradeinstellbereich ist in der Tiefgarage vorhanden. Die Häuser Nr. 63 und Nr. 65 sind über Schleusen an die Tiefgarage angebunden. Über den Flur im UG sind sie gegenseitig zugänglich.

### 5.2 Nutzungseinheit/Grundrissgestaltung

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. D 5 handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und einem Bad. Es sind ein Balkon und ein Dachspeicherraum mit Zugang von der Bewertungseinheit vorhanden. An der Fläche im Dachspitz „Speicher“ Nr. 5 besteht ein Sondernutzungsrecht. Das Sondereigentum erstreckt sich zudem auf das Kellerabteil Nr. D 5 im UG. Des Weiteren ist als separates Teileigentum der Pkw-Stellplatz Nr. 11 vorhanden.

Die Wohneinheit als Giebelwohnung wird aus Richtung Südosten, Nordosten und Nordwesten belichtet. Der Balkon ist zur Nordwestseite ausgerichtet.

Die Grundrissgestaltung der Wohnung ist zweckentsprechend und funktional. Die Erschließung der Zimmer erfolgt über die zentrale Diele. Der Balkon ist vom Wohnzimmer auf der Nordwestseite zugänglich. Der Zugang zum Speicher erfolgt über eine Dachluke mit Einschubleiter von der Diele in der Bewertungseinheit aus.

Die Lage des Kellerabteils und des Pkw-Stellplatzes sind aus dem Grundrissplan vom UG in der Anlage ersichtlich.

### **5.3 Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsmöglichkeiten**

Das Bewertungsobjekt eignet sich aufgrund seiner Lage, seiner Grundrissgestaltung und Ausstattung vorwiegend zu Wohnzwecken für eine Partei. Die Einheit ist nicht barrierefrei erreichbar, da kein Aufzug im Wohnhaus vorhanden ist.

Die Drittverwendungsfähigkeit in Bezug auf eine Wohnnutzung wird als gut gegeben eingeschätzt, aufgrund der Lage, des Zuschnitts und der Größe der Bewertungseinheit.

Gemäß § 6 Punkt 2 der Teilungserklärung 2 UR 633/89 vom 21.03.1989 ist zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung eine schriftliche Einwilligung des Verwalters erforderlich.

### **5.4 Mietverhältnisse**

Die Bewertungseinheit ist zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt, jedoch möbliert. Für den Tiefgaragenstellplatz würde lt. Auskunft der betreibenden Glaubigerin ein Betrag in Höhe von 65 € monatlich eingehen. Ob hierfür ein Miet- oder Untermietverhältnis besteht, ist der Unterzeichnerin nicht bekannt. Zum Ortstermin wurde auf Nachfrage der Unterzeichnerin die Auskunft erteilt, dass kein Mietverhältnis bestünde, ebenso nicht für das Wohnungseigentum.

### **5.5 Baujahr**

Der Unterzeichnerin wurde die digitalisierte Bauakte vom Baurechtsamt der Stadt Freiburg zur Verfügung gestellt.

Demnach wurde die Baugenehmigung für das Wohnhaus mit Tiefgarage am 16.01.1989 erteilt. Nachtrags-Baugenehmigungen erfolgten am 18.04.1990 und am 13.06.1990.

Aufgrund der vorliegenden Informationen wird für das Mehrfamilienwohnhaus in seinen wesentlichen Bestandteilen vom Jahr 1989 als Baujahr ausgegangen.

### **5.6 Gesamt- und Restnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Als Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 ist folgender Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer zu entnehmen:

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre

In der Wertermittlung wird von einer objektüblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus ausgegangen. Es hat zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von ca. 36 Jahren.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag ermittelt.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Das Wohnhaus weist in den besichtigten Bereichen im Wesentlichen einen baujahrentsprechenden Zustand auf. Nach Auskunft der Hausverwaltung sowie nach Auskünften zum Ortstermin seien zum Wertermittlungsstichtag folgende Maßnahmen durchgeführt worden:

- Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2018 mit Solarthermieanlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Sanierung/Modernisierung der Wohneinheit (Erneuerung der Bodenbeläge, Erneuerung der Bad- und Sanitärinstallationen, Balkon) vor ca. 5 Jahren

Für die Wertermittlung ist zu prüfen, ob sich die durchgeführten Maßnahmen sowie die noch durchzuführenden Maßnahmen verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

Es wird der Modernisierungsgrad für das Wohnhaus anhand des nachfolgenden Punkterasters<sup>1</sup> ermittelt.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser,	2	

<sup>1</sup> Vgl. hierzu die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 5.8

<sup>2</sup> Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Abwasser)		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
	<b>Summe:</b>	<b>4.0</b>

Es ergibt sich folgender Modernisierungsgrad<sup>7</sup>:

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	Nicht modernisiert	0 - 1
2	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5
3	Mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10
4	Überwiegend modernisiert	11 - 17
5	Umfassend modernisiert	18 - 20

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein einfacher Modernisierungsgrad.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt gemäß der Formel in der Anlage 2, II der ImmoWertV 2021.

Bei einem Gebäudealter von ca. 36 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 44 Jahren. Sie verlängert sich durch die durchgeführten Maßnahmen aufgrund des Zeitpunktes der Durchführung der Maßnahmen und des Objektalters nicht.

### 5.7 Baubeschreibung

#### Anmerkung:

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Tage der Objektbesichtigung vorgefundenen Zustand des Wertermittlungsobjekts.

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient.

<sup>7</sup> Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Die nachfolgende Beschreibung stützt sich auf Feststellungen bei der Ortsbesichtigung sowie auf Schilderungen beim Ortstermin, für deren Richtigkeit von der Unterzeichnerin keine Gewähr übernommen werden kann. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Da keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und nicht zugänglichen Bauteile auf begründeten Vermutungen sowie Angaben aus der Baubeschreibung der Bauakte, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann. Des Weiteren wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit der verwendeten Baumaterialien durchgeführt, ebenso wie zu Schall- und Wärmedämmung und Brandschutz.

Anzumerken ist, dass das Gemeinschaftseigentum nur in den allgemein zugänglichen Bereichen in Verbindung mit dem zu bewertenden Sondereigentum besichtigt werden konnte. Über den Zustand sonstiger Bereiche und Räume kann deswegen keine Aussage getroffen werden.

Gemeinschaftseigentum	
Bauweise	Massivbau
Gründungsart	Betonfundamente
Tragkonstruktion	Beton, Stahlbeton, Mauerwerk F 90
Außenwände	Mauerwerk F 90, 30 cm
Innenwände	Mauerwerk bzw. Beton
Dach	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Form Satteldächer in unterschiedlichen Höhen, Eindeckung Betondachsteine; Satteldachgauben mit Plattenbekleidung, Dacherker am Balkon, Dachflächenfenster, Solarthermieanlage
Fassade	Lochfassade, verputzt und gestrichen
Hauseingang/ Treppenhaus	Ebener Zugang mit Betonpflaster; Podeststufe mit Natursteinbelag, gedeckt durch Pultdach als Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung; Hauseingangstür als Aluminium-Rahmentür mit Einsatz aus Drahtglas sowie zweites feststehendes Element mit Einsatz aus Drahtglas und Aluminium; Klingel-/Gegensprechanlage seitlich im Mauerwerk, Briefkastenanlage separat seitlich am Hauseingang <u>Treppenhaus</u> : Stahlbetontreppe zwischen Mauerwerk mit Kunststeinbelag, Holzhandlauf, im DG Metallgeländer; Böden und Podeste mit Kunststeinbelag, Wandflächen Strukturputz,

	Deckenflächen Feinputz; Belichtung über Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
<b>Untergeschoss/ Tiefgarage</b>	Böden Estrich oder Beton; Wandflächen Beton oder Mauerwerk; Deckenflächen Beton, in der Tiefgarage mit Dämmung durch Zementfaserplatten; Zugänge v. a. Stahltürblätter mit Stahlumfassungszarge; wo vorhanden Metall-Gitterfenster mit Einfachverglasung, in der Tiefgarage Lüftungsschächte; Tiefgaragentor als Metallgittertor, elektrisch betrieben und funkbedienbar, integrierte Zugangstür, die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit Betonpflaster befestigt und wird seitlich durch eine Betonstützwand mit aufstehendem Metallzaun sowie die Hauswand begrenzt
<b>Elektroinstallation</b>	V. a. unter Putz, im Untergeschoss v. a. auf Putz
<b>Heizung</b>	Gas-Zentralheizung, Baujahr ca. 2018 gemäß Auskunft der Hausverwaltung, zentrale Warmwasserbereitung mit Solarthermieunterstützung und Warmwasserboiler; in der Bewertungseinheit v. a. Röhrenheizkörper
<b>Außenanlagen</b>	Die Außenanlagen sind v. a. durch Rasenflächen mit Baum-, Strauch- und Heckenbewuchs begrünt. Die Weganlagen sind mit Betonpflaster befestigt. Das Grundstück ist zu den Straßenseiten offen. Am Zugang von der Högestraße befindet sich hinter Heckenbewuchs die Abfallsammelstelle. Im nordwestlichen Bereich befinden sich v. a. die Terrassen der EG-Einheiten.
<b>Sondereigentum Nr. D 5 und Sondernutzungsrecht Nr. 5</b>	
<b>Türen</b>	<u>Wohnungseingangstür</u> : Holztürblatt mit Stahlumfassungszarge <u>Innentüren</u> : V. a. Holztürblätter mit Holzumfassungszargen, teils mit Glaseinsatz
<b>Fenster/Fenstertür</b>	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr, Kunststoff-Rollläden mit Gurtband; Dachflächenfenster aus Holz, Fabrikat Velux, mit Innenrollo
<b>Deckenflächen</b>	Putz oder Raufasertapete gestrichen, im Wohnzimmer Holzbekleidung mit Anstrich
<b>Wandflächen</b>	V. a. Raufasertapete gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel

<b>Bodenbeläge</b>	V. a. Laminat, Bad und Küche großformatige Fliesen
<b>Sanitärausstattung</b>	<u>Bad</u> : Bodenbelag großformatige Fliesen; Wandflächen großformatige Fliesen und Strukturputz; Deckenfläche Putz; 1 Dusche mit Glasabtrennung, 1 wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschbecken; Außenfenster und Röhrenheizkörper vorhanden; zeitgemäßer Standard  Waschmaschinenanschluss in der Küche
<b>Sonstige Ausstattung</b>	Gegensprechanlage in der Diele; Einbauschränk im Schlafzimmer
<b>Balkon</b>	Betonkragplatte mit Fliesenbelag, umlaufend Metallgeländer mit Metallhandlauf und Holzlattenbekleidung; nicht gedeckt
<b>Speicher Nr. 5</b>	Boden Holzspanplatten, Dachflächen Holzkonstruktion des Dachstuhls mit Dampfsperre, Giebelwände Ziegelmauerwerk roh, Elektrik auf Putz
<b>Kellerraum Nr. D 5</b>	Ausstattung gemäß Untergeschoss siehe oben; Trennung der Kellerabteile durch Holzlattenkonstruktion mit integriertem Türelement, seitlich eine massive Seitenwand; Elektro- und Leitungsinstallationen auf Putz, Steckdose
<b>Teileigentum Nr. 11</b>	
<b>Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage</b>	Ausstattung gemäß Tiefgarage siehe oben; zweiseitig Betonwände, niedrigere Deckenhöhe, gut anfahrbar

### 5.8 Bauzustand/ Baumängel/ Bauschäden und deren Berücksichtigung

Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 BGB ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe entstanden ist. Maßstab hierfür können die allgemeinen Regeln der Technik sein.

Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge

- eines Baumangels (Mangelfolgeschäden)
- äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z.B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder
- unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung

definiert<sup>8</sup>.

Baumängel und Bauschäden zählen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021, die in der Wertermittlung insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden<sup>9</sup>.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Zuge der Verkehrswertermittlung

- nur zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt  
(hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen erforderlich).

Das Wohnhaus weist in den besichtigten Bereichen im Wesentlichen einen baujahrentsprechenden Zustand auf. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sei lediglich der Austausch der Heizungsanlage erfolgt. Des Weiteren erfolgten Modernisierungsmaßnahmen in der Bewertungseinheit selbst<sup>10</sup>. Es konnten jedoch Baumängel und Bauschäden am Gemeinschafts- und am Sondereigentum augenscheinlich durch die Unterzeichnerin festgestellt werden wie folgt:

1. Verwitterung der Fenster auf der Außenseite mit Farbablösung
2. Schadhafte oder fehlende Sockelfliesen mit Rissbildungen und Ausbruch im gesamten Treppenhaus
3. Rissbildungen im Schlafzimmer an der Wand zum Badezimmer sowie im Bereich des Einbauschranks unter der Dachschräge sowie in der Küche an der Wand der Gaube zum Schlafzimmer
4. Schimmelbildung am Fenster und der Dusche im Badezimmer
5. Feuchtigkeitschaden am Dachflächenfenster im Wohnzimmer.

Wie die Hausverwaltung mitteilt, sei eine Erneuerung des Fensteranstrichs im 1. Quartal 2026 geplant. Die Durchführung der Maßnahme sei durch die WEG beschlossen und werde vollständig über die Erhaltungsrücklage finanziert. Eine Sonderumlage sei nicht geplant. Die

<sup>8</sup> KLEBER in Kleber digital, Datenabruf vom 30.06.2023, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Teil 1 Allgemeines, Abschnitt 3 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung, § 8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, 3 Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale, 3.8 Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungsrückstau, 3.8.1 Baumängel und Bauschäden

<sup>9</sup> Vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 9.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

<sup>10</sup> Vgl. hierzu die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 5.6 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Höhe der Erhaltungsrücklage ist der Unterzeichnerin nicht bekannt. Für die schadhafte oder fehlenden Sockelfliesen im Treppenhaus wird durch die Unterzeichnerin die Annahme getroffen, dass es sich hierbei um einen eher wertmäßig geringfügigen Schaden handelt und dessen Behebung ebenfalls über die Erhaltungsrücklage gedeckt werden könnte.

Darüberhinausgehende Informationen zu Baumängeln oder Bauschäden am Gemeinschafts- oder Sondereigentum zum Wertermittlungstichtag liegen der Unterzeichnerin nicht vor.

Baumängel und Bauschäden zählen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

Sie können, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge, berücksichtigt werden. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

In der gängigen Wertermittlungspraxis werden Baumängel und Bauschäden sowie sonstige Abweichungen vom normalen baulichen Zustand i. d. R. dadurch berücksichtigt, dass zunächst der (vorläufige) Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert unter Ausblendung der Baumängel und Bauschäden für ein (fiktiv) ordnungsgemäß instand gehaltenes und mangelfreies Gebäude ermittelt wird und dieser „vorläufige“ Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert um die aus dem Baumangel bzw. Bauschaden resultierende Wertminderung abgesenkt wird (externalisierende Vorgehensweise).

Problematisch ist bei dieser Vorgehensweise die marktkonforme Ermittlung der Wertminderung, denn dafür stehen in aller Regel keine Vergleichsdaten zur Verfügung. Dies ist auch hier der Fall. In der Praxis wird ersatzweise zurückgegriffen

- a) auf allgemeine Erfahrungssätze und
- b) auf deduktive analytische Verfahren; diese können sich orientieren an den Kosten der Beseitigung der Baumängel und Bauschäden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist zudem eine von der

Rechtsprechung anerkannte Methode. Als Grundlage für die Ermittlung der Wertminderung werden Erfahrungswerte der Unterzeichnerin sowie Angaben der Literatur herangezogen<sup>11</sup>.

Die unter Punkt 3 bis 5 aufgeführten Mängel sind nach Einschätzung der Unterzeichnerin zu beheben, um die Bewertungseinheit zukünftig wirtschaftlich nutzen zu können. Es handelt sich um unabdingbar durchzuführende Maßnahmen.

Für die Durchführung der Maßnahmen werden Kosten in Höhe von pauschal rund **5.000 €** als Sanierungskosten zum Ansatz gebracht.

### *5.9 Energetischer Zustand*

Der Unterzeichnerin wurde der Energieausweis vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Er ist der Anlage in Kapitel 16.4 beigelegt.

## **6 FLÄCHEN- UND MAßANGABEN**

### *6.1 Wohnfläche*

Die Wohnfläche wird im Ertragswertverfahren für den Mietansatz benötigt.

Die Wohnfläche wurde der Berechnung aus der Bauakte entnommen und durch die Unterzeichnerin auf Plausibilität überprüft. Diese Fläche ist auch Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Teilungserklärung. Sie wird daher für die Wertermittlung übernommen. Die Richtigkeit der Maßangaben wird in der Wertermittlung unterstellt. Die Wohnfläche wird mit 50,94 m<sup>2</sup> angegeben.

Es kann zu Abweichungen gegenüber der Ortlichkeit kommen. Für mietrechtliche Belange ist eine gesonderte Flächenermittlung bzw. ein Aufmaß vor Ort durchzuführen.

Die Grundrisspläne des Sondereigentums und des Sondernutzungsrechts sind der Anlage zu entnehmen.

<sup>11</sup> Vgl. SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL, Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, 24. Auflage

## 7 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

### 7.1 Definition des Verkehrswertes

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in 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.

### 7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Bei der Bewertungseinheit handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit einem Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage.

Gemäß den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Wohnungseigentum mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln, da Wohnungseigentum am Markt üblicherweise nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt wird. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass eine hinreichende Anzahl von Verkaufspreisen vergleichbarer Objekte mit einer hinreichend zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag zur Verfügung stehen. Dies ist hier nach Einschätzung der Unterzeichnerin nicht gegeben.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Freiburg im Breisgau teilte auf Nachfrage der Unterzeichnerin Verkaufsfälle der Verkaufsjahre 2023 und 2024 mit. Aus dem Jahr 2025 liegen der Unterzeichnerin keine Verkaufsfälle vor. Die Auswertung der Verkaufsfälle weist daher keine hinreichende zeitliche Nähe zum Wertermittlungsstichtag auf und spiegelt nicht die aktuelle Entwicklung am Immobilienmarkt mit gesteigener Nachfrage und Kaufpreisen wider. Die Auswertung der Kaufpreissammlung wurde daher lediglich zur Information vorgenommen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet. Das Bewertungsobjekt war in der Vergangenheit auskunftsgemäß vermietet und ist zu Vermietungszwecken geeignet. Dem Käufer eines derartigen Objekts käme es auch darauf an, welche Verzinsung ihm das

investierte Kapital bringt. Bei dieser Objektart steht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für dessen Wertbeurteilung üblicherweise auch der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund. Aufgrund dessen führt beim Bewertungsobjekt auch das Ertragswertverfahren zu sachgerechten Ergebnissen bei der Verkehrswertermittlung. Die Rechtsprechung des BGH hat dem Ertragswertverfahren eine maßgebliche Aussagekraft für die Ermittlung des Verkehrswertes beigemessen. Auch KLEIBER<sup>12</sup> empfiehlt bei Eigentumswohnungen (vorbehaltlich der Anwendung des Vergleichswertverfahrens) das Ertragswertverfahren gemäß Abschnitt 2 der ImmoWertV 2021.

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird auch auf Kapitel 13 Anmerkungen verwiesen.

## 8 ERMITTLUNG DES BODENWERTS

### 8.1 Bodenrichtwerte

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen vorrangig im Vergleichswertverfahren aus Verkäufen abgeleitet.

Man bezeichnet die Heranziehung von Bodenrichtwerten auch als mittelbaren Preisvergleich. Das Bodenrichtwertverfahren stellt eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Vgl. KLEIBER in Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung, 6. Auflage, S. 953

<sup>13</sup> KLEIBER in Kleiber digital, Datenabruf vom 30.06.2023, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren, Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV, Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens, 5 Bodenwertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens, 5.3 Bodenrichtwertverfahren nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV, 5.3.2 Zulässigkeit und Bedeutung des Bodenrichtwertverfahrens, 5.3.2.1 Allgemeines

Nach Abruf im Geoportal der Stadt Freiburg<sup>14</sup> liegt das Bewertungsgrundstück in folgender Bodenrichtwertzone zum 01.01.2025 mit den Bezugsangaben:

### 8.2 Bodenwert

Um vom Bodenrichtwert den objektspezifisch angepassten Bodenwert des Bewertungsobjekts abzuleiten, bedarf es im vorliegenden Fall nach Einschätzung der Unterzeichnerin eines weiteren Schritts.

Die Form und Größe des Bewertungsgrundstücks ist nicht nachteilig und nicht untypisch für die Grundstücke in der Richtwertzone. Das Bewertungsgrundstück ist baulich gut ausgenutzt. Es bedarf diesbezüglich keiner weiteren Anpassungen.

Jedoch bedarf es einer Umrechnung aufgrund unterschiedlicher Geschossflächenzahlen der Bodenrichtwertgrundstücke gegenüber dem Bewertungsgrundstück. Dem Bodenrichtwertgrundstück ist eine Geschossflächenzahl von 0,5 zugeordnet. Das Bewertungsgrundstück weist mit der tatsächlichen Bebauung eine Geschossflächenzahl von rund 0,73 auf. Diese Abweichung ist entsprechend der Umrechnungskoeffizienten in Tabelle 3 der Örtlichen

<sup>14</sup> Abruf unter <https://geoportal.freiburg.de/freigis/> am 16.07.2025

Fachinformation zur Ableitung der Bodenrichtwerte, veröffentlicht vom Gutachterausschuss in Freiburg i. Br., zu berücksichtigen. Entsprechend der Tabelle ist bei einer GFZ des Wertermittlungsobjekts von rund 0,7 und einer GFZ von 0,6 des Vergleichsobjekts ein Umrechnungskoeffizient von 1,08 anzuwenden.

Sonstige Anpassungen hinsichtlich Lage, Zentralität, Immissionen und Orientierung etc. sind nicht anzubringen, da davon ausgegangen werden kann, dass Vergleichsgrundstücke in der Bodenrichtwertzone auch hinsichtlich dieser Kriterien mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar sind.

Einer Anpassung des Bodenrichtwerts auf den Wertermittlungstichtag bedarf es nach Einschätzung der Unterzeichnerin aufgrund der zeitlichen Nähe nicht.

Der Bodenwert berechnet sich somit wie folgt:

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

## 9 ERTRAGSWERTVERFAHREN

### 9.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2 der ImmoWertV 2021 beschrieben.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller künftigen Erträge.

Es wird hierbei von konstanten marktüblich erzielbaren Erträgen über die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer ausgegangen (§ 27 Abs. 5 Nr. 1 ImmoWertV 2021).

Mit der Unterhaltung von Immobilien sind in aller Regel Bewirtschaftungskosten verbunden. Deswegen geht es konkret um die aus der Immobilie fließenden Reinerträge.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag.

Die für die Ermittlung des Ertragswerts notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Im Anschluss daran wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

### 9.2 Jahresrohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Für den Rohertrag sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Die Bewertungseinheit ist zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt, jedoch möbliert. Sie ist nach Auskunft nicht vermietet. Für den Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage würde nach Auskunft der betreibenden Gläubigerin eine Miete in Höhe von 65 € monatlich eingehen. Über ggf. bestehende Miet- oder Untermietverhältnisse liegen der Unterzeichnerin jedoch keine näheren Informationen vor.

In der Wertermittlung ist grundsätzlich von marktüblichen Mieten auszugehen. Für die Stadt Freiburg liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor. Dieser weist explizit monatliche Nettokaltmieten aus. Hierin nicht enthalten sind Mietanteile für Küchen, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung.

Es ergibt sich folgende marktübliche Miete nach dem Freiburger Mietspiegel 2025 – 2026:

Unter Berücksichtigung der anhand des Mietspiegels ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete als Nettokaltmiete, der Lage des Bewertungsobjekts, der Größe, des wesentlichen Ausstattungszustandes, der Drittverwendungsfähigkeit sowie der Nachfragesituation wird für die Wertermittlung die Annahme getroffen, dass folgende Miete durch einen marktüblich handelnden Marktteilnehmer zum Wertermittlungsstichtag im fiktiv sanierten Zustand erzielt werden könnte:

Es sind Kücheneinbauten vorhanden. Die Kücheneinrichtung sowie der Einbauschränk im Schlafzimmer und die sonstige Möblierung werden nicht mit bewertet.

Es wird hierbei verwiesen auf ein Urteil des OLG Karlsruhe<sup>15</sup>.

„Eine Einbauküche, auch eines neu erstellten Hauses, ist weder Bestandteil noch Zubehör des Hausgrundstücks.“

Dies kann nach Einschätzung der Unterzeichnerin auch für Einbaumöbel und die sonstige Möblierung angewendet werden.

Für den Pkw-Einstellplatz in der Tiefgarage wird in der Wertermittlung von dem mitgeteilten tatsächlichen Mietertrag ausgegangen. Dieser wird als marktüblich eingeschätzt.

---

<sup>15</sup> Urf. Vom 15.03.1985 – 15 U 86/84

### **9.3 Bewirtschaftungskosten**

Um den Reinertrag zu erhalten, sind vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abzuziehen. Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Gemäß § 32 ImmoWertV 2021 zählen zu den Bewirtschaftungskosten die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Entsprechend des Wertermittlungsmodells der Stadt Freiburg für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden die Bewirtschaftungskosten entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 angesetzt.

#### **Verwaltungskosten**

Die Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Gemäß Anlage 3 zur ImmoWertV 2021 sind die Verwaltungskosten entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex im Wert fortzuschreiben. Die Verwaltungskosten betragen zum 01.01.2025 429 € jährlich je Eigentumswohnung. Für den Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage sind 47 € jährlich anzusetzen.

#### **Instandhaltungskosten**

Die Instandhaltungskosten umfassen gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

In der Anlage 3 zur ImmoWertV 2021 werden die Instandhaltungskosten vorgegeben. Danach belaufen sich die Instandhaltungskosten zum 01.01.2025 auf 14,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Jahr für die Eigentumswohnung. Für den Pkw-Einstellplatz in der Tiefgarage sind jährlich 106 € zu berücksichtigen.

#### **Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 umfasst das Risiko einer Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder

Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Entsprechend der Anlage 3 zur ImmoWertV 2021 sind als Mietausfallwagnis 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung anzusetzen.

#### **Betriebskosten**

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts werden die Betriebskosten üblicherweise vom Mieter getragen.

Sie werden deswegen im vorliegenden Fall zur Ermittlung des Reinertrags nicht gesondert in Ansatz gebracht.

#### **9.4 Liegenschaftszinssatz**

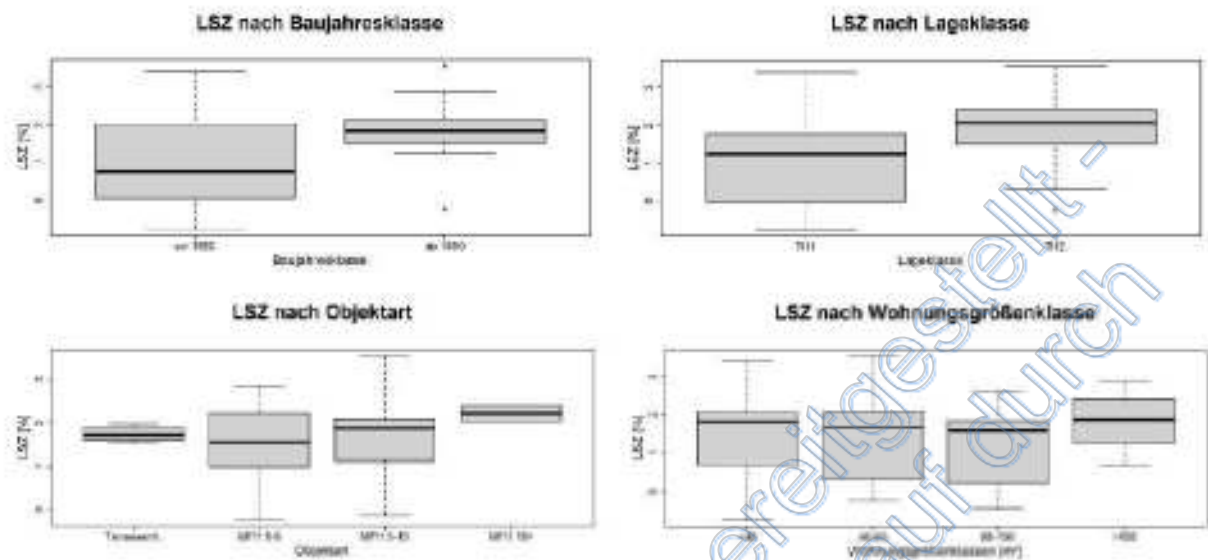
Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze), mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Er berücksichtigt immobiliespezifische Besonderheiten wie beispielsweise das mit der Immobilie verbundene wirtschaftliche Risiko und die Lage des Objekts.

Es wird hier auf die Ermittlungen des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg in ihrem Immobilienmarktbericht zurückgegriffen.

Quelle	Objektart	Liegenschaftszinssatz in %
Stadt Freiburg <sup>16</sup>	Wohneigentum in den Tuniberg- gemarkungen und Hochdorf	1,4 (Standardabweichung 1,1)

Der Ermittlung liegen folgende Auswertungen zu Grunde:

<sup>16</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg i.Br., S. 69 ff.



Es ergibt sich für das Bewertungsobjekt:

Baujahresklasse:	ca. 0,9
Lageklasse:	ca. 2,1
Objektart:	ca. 1,9
Wohnungsgröße:	ca. 1,7
$\emptyset$	rd. 1,65

Es ergibt sich ein objektspezifisch anzusetzender Liegenschaftszinssatz<sup>17</sup> im Sinne von § 33 ImmoWertV 2021 in Höhe von 1,65 %, welcher für die Wertermittlungsobjekte zum Ansatz kommt.

### 9.5 Kapitalisierung

Der Kapitalisierung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 ImmoWertV 2021 zu ermitteln.

### 9.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Im Ertragswertverfahren bedarf es im vorliegenden Fall keiner gesonderten Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Es wurde vom marktüblichen Liegenschaftszinssatz sowie von ortsüblichen Mieten ausgegangen.

<sup>17</sup> Vgl. KLEIBER in Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung, 6. Auflage, S. 1602

### **9.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Dazu zählen beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Es sind die Sanierungskosten an dieser Stelle gesondert wertmäßig zu berücksichtigen. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 5.8 verwiesen.

Bei der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist im Wertermittlungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 folgende Reihenfolge zu beachten:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

### **9.8 Allgemeines Ertragswertverfahren**

Der Ertragswert für das Wohnungs- und das Teileigentum wird nach den Vorschriften des Teils 3, Abschnitt 2 der ImmoWertV 2021 im allgemeinen Ertragswertverfahren ermittelt. Die jeweilige Berechnung ist der Anlage zu entnehmen.

**1) Der Verfahrenswert (Ertragswert) für das Wohnungseigentum beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 216.000 €.**

**2) Der Verfahrenswert (Ertragswert) für das Teileigentum (Pkw-Einstellplatz) beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 22.000 €.**

# 10 VERGLEICHSWERT

## 10.1 Allgemeines

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert anhand einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 24 ImmoWertV 2021). Es sind für die Ableitung der Vergleichspreise Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts auch ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann gemäß § 24 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich dann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

## 10.2 Vorgehensweise

### 10.2.1 Wertrelevante Zustandsmerkmale

Es werden die wertrelevanten Zustandsmerkmale erfasst.

### 10.2.2 Beschaffung von Vergleichspreisen

Es werden Vergleichspreise von Grundstücken beschafft und angesetzt, deren wertrelevante Zustandsmerkmale mit denen des Wertermittlungsobjekts hinreichend übereinstimmen. Dabei sind Vergleichspreise zu verwenden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

### 10.2.3 Zu- und Abschläge

Anderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

### 10.2.4 Bildung eines Mittelwerts

Es wird ein Mittelwert der gegebenenfalls umgerechneten Vergleichspreise ermittelt. Dabei sind erhebliche „Ausreißer“ zu eliminieren.

### 10.2.5 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der ermittelte Vergleichswert entspricht in der Regel direkt dem Verkehrswert. Nur in Ausnahmefällen ist eine Anpassung des Vergleichswerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt durchzuführen.

## 10.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Für die Ermittlung des Vergleichswerts wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Freiburg auf Anfrage der Unterzeichnerin ein Auszug aus der Kaufpreissammlung mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

- Wohnungseigentum
- Stadtteil Hochdorf
- Baujahr: 1980 bis 2000
- Wohnfläche: 40 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Verkaufsjahr: 01.01.2023 bis aktuell

Die Kaufpreise wurden beim Wiederverkauf der Wohnungen erzielt. Garagen oder Pkw-Stellplätze sind in den Vergleichspreisen nicht enthalten. Umrechnungsfaktoren liegen nicht vor. Für das Jahr 2025 wurden keine Verkaufsfälle mitgeteilt.

Nachfolgende Verkaufsfälle (anonymisiert) liegen der Unterzeichnerin vor:

ONR.	Verk. Jahr	Straße	Etage	Wohnfläche	Baujahr	Kaufpreis in €	Preis in €/m² WF
1	2023	Zur March	1. OG	62	1994	214.000	3.452
2	2023	Hochdorfer Straße	2. OG	50	1993	178.000	3.560
3	2023	Högestraße	2. OG	46	1985	210.000	4.565
4	2023	Am Retzgraben	1. OG	54	1992	242.000	4.481
5	2023	Hieberainle	EG	56	1994	243.000	4.339
6	2024	Hieberainle	EG	54	1994	205.000	3.796
7	2024	Hochdorfer Straße	3. OG/DG	56	1993	180.000	3.214
8	2024	Seilerweg	2. OG/DG	58	1988	147.000	2.534
9	2024	Alte Ziegelei	2. OG	58	1993	190.000	3.276
10	2024	An der Hohl gasse	EG	65	1993	394.000	6.062
11	2024	Am Retzgraben	1. OG	56	1992	210.000	3.750
12	2024	Seilerweg	1. OG	54	1988	149.000	2.759
13	2024	Am Retzgraben	EG	47	1990	116.000	2.468
<b>Mittelwert</b>							<b>3.712</b>
<b>Standardabweichung</b>							<b>984</b>
<b>Minimum: Mittelwert-Standardabw.</b>							<b>2.728</b>
<b>Maximum: Mittelwert+Standardabw.</b>							<b>4.696</b>

Es werden das arithmetische Mittel, der Median und die Standardabweichung für die mitgeteilten Verkaufsfälle der Auswertung ermittelt.

Das arithmetische Mittel ist der Durchschnittswert über die betrachtete Reihe. Die Standardabweichung kann als Streuungsmaß bezeichnet werden. Die Grundidee der Standardabweichung besteht darin, von jedem einzelnen Wert die Differenz zum Mittelwert zu berechnen. Je größer die Summe dieser Differenzen ist, umso stärker streuen die Werte um den Mittelwert.

Der Mittelwert für alle mitgeteilten Verkaufsfälle aus den Jahren 2023 und 2024 beträgt 3.712 €/m² Wohnfläche. Durch die Selektierung der Ausreißer erhöht sich der Mittelwert nur unwesentlich.

Die mitgeteilten Verkaufsfälle zeigen, dass im Jahr 2024 die Kaufpreise tendenziell etwas niedriger waren und stärker streuen. Die Marktentwicklung ins Jahr 2025 hinein lässt erkennen, dass die Angebotspreise und somit die Nachfrage wieder steigen<sup>18</sup>. Das Niveau der Preise für Eigentumswohnungen im Jahr 2025 liegt nur noch leicht unter dem Niveau aus dem Jahr 2023.

Es wurde daher eine weitere Auswertung nur für das Jahr 2023 vorgenommen. Es wurden hierbei das arithmetische Mittel und der Median ermittelt. Der Median ist der Wert, der genau in der Mitte einer Datenreihe liegt, die nach der Größe geordnet ist.

<sup>18</sup> Vgl. hierzu die Grafik in Kapitel 11.1 ImmobilienScout24

ONR.	Verk. Jahr	Straße	Etage	Wohnfläche	Baujahr	Kaufpreis in €	Preis in €/m <sup>2</sup> WF
1	2023	Zur March	1. OG	62	1994	214.000	3.452
2	2023	Hochdorfer Straße	2. OG	50	1993	178.000	3.560
3	2023	Högestraße	2. OG	46	1985	210.000	4.565
4	2023	Am Retzgraben	1. OG	54	1992	242.000	4.481
5	2023	Hieberainle	EG	56	1994	243.000	4.339
						Mittelwert	4.080
						Median	4.339
						Standardabweichung	531
						Minimum - Mittelwert - Standab.	3.549
						Maximum - Mittelwert + Standab.	4.611

Der Mittelwert für die mitgeteilten Verkaufsfälle aus dem Jahr 2023 beträgt 4.080 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einem Median von 4.339 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Unterzeichnerin wurden keine Verkaufsfälle aus dem Jahr 2025 mitgeteilt. Eine entsprechende Auswertung kann daher nicht vorgenommen werden. Die mitgeteilten Verkaufsfälle werden daher lediglich zur Information aufgeführt. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt aus dem Ertragswert.

## 11 IMMOBILIENMARKT

### 11.1 ImmobilienScout24

Folgende Entwicklung der Wohnungspreise in Freiburg-Hochdorf konnte dem Immobilienportal ImmobilienScout24<sup>19</sup> entnommen werden:

<sup>19</sup> Abruf unter <https://www.immobilienscout24.de/> am 16.07.2025

### 11.2 Immobilienmarktbericht Freiburg 2024

Für Garagen und Stellplätze im Wohnungs- und Teileigentum werden im Immobilienmarktbericht der Stadt Freiburg für das Jahr 2024<sup>20</sup> folgende Werte ausgewiesen:

---

<sup>20</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg i.Br., S. 61

## 12 VERKEHRSWERT

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In Anlehnung an die Ausführungen in Kapitel 7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens sowie in Kapitel 10.3 Ermittlung des Vergleichswertes handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt in erster Linie um ein Vergleichswertobjekt. Da jedoch keine Verkaufspreise vergleichbarer Objekte mit hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag vorliegt, wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungstichtag grundstücksmarktgerecht ermittelt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse, die örtliche Angebots- und Nachfragesituation, die Fungibilität des Wertermittlungsobjekts und die sonstigen Eigenschaften und Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstands sind u. a. berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der ermittelte Ertragswert wird durch die mitgeteilten Vergleichswerte und die aktuelle Marktentwicklung unterlegt.

1) Der Verkehrswert des Sondereigentums Wohnung Nr. D 5 im Dachgeschoss und dem Kellerabteil Nr. D 5 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Fläche im Dachspitz „Speicher“ Nr. 5 wird zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 auf rund 216.000 € (in Worten: Zweihundertsechzehntausend Euro) geschätzt.

( $\triangleq$  ca. 4.244 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

2) Der Verkehrswert des Teileigentums an dem Pkw-Stellplatz Nr. 11 in der Tiefgarage wird zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 auf rund 22.000 € (in Worten: Zweiundzwanzigtausend Euro) geschätzt.

## 13 ANMERKUNGEN

### 1. Baubeschreibungen

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben.

### 2. Zur Verfügung gestellte Unterlagen / gegebene Informationen

Es wird in der Wertermittlung ungeprüft davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber, Eigentümer und dessen Vertreter vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum Zustandsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend und vollständig bzw. umfassend sind. Die Auftragnehmerin führte keine Kontrolle bezüglich Vollständigkeit und Richtigkeit der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen durch.

Stellungnahmen und Aussagen von Amtspersonen können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Es wird hierfür von der Auftragnehmerin keine Gewährleistung übernommen. Da sich zudem diese Gegebenheiten ändern können, wird empfohlen, vor einer Tätigkeit einer vermögensmäßigen Disposition den aktuellen Stand vorab von Behördenseite schriftlich bestätigen zu lassen.

### 3. Bauschäden / Baumängel / Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile / Maßprüfungen

Eine fachtechnische Untersuchung bezüglich Baumängel und Schäden erfolgte nicht. Augenscheinlich nicht erkennbare Baumängel und Bauschäden sind im Wertgutachten nicht berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Dies gilt auch für technische Einrichtungen wie Heizungs-, Wasser-, Elektroanlagen etc.

Bei der Ortsbesichtigung wurden aufgrund ausdrücklicher auftraggeberseitiger Weisung aus Kostengründen keine Maßprüfungen vorgenommen. Abweichungen gegenüber dem Bestand können dadurch auftreten. Für mietrechtliche Belange muss eine gesonderte Flachenermittlung durchgeführt werden.

Alle Feststellungen der Sachverständigen beruhen auf visueller Untersuchung.

#### 4. Rechte und Belastungen

Andere als die im Gutachten dargelegten Rechte und Belastungen waren nicht Gegenstand des Auftrags. Weitere privat- oder öffentlich-rechtliche Rechte oder Belastungen wurden daher im Gutachten nicht berücksichtigt.

#### 5. Öffentlich-rechtliche Vorschriften

Im Gutachten wird unterstellt, dass sowohl die Nutzung der baulichen Anlagen als auch deren Bestand genehmigt sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen erfolgte nicht.

#### 6. Abgaben, Beiträge, Gebühren usw.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern in diesem Gutachten keine gegenteiligen Äußerungen gemacht wurden.

#### 7. Verwendungszweck des Gutachtens, Datenschutz

Das Wertermittlungsgutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt. Es enthält individuelle Daten, die dem Datenschutz unterliegen.

#### 8. Urheberrecht, Haftung

Eine Vervielfältigung des Gutachtens für den externen Gebrauch ist nicht gestattet. Die Sachverständige verweist auf ihr Urheberrecht. Die Veröffentlichung des Gutachtens im Internet durch die Firma [www.immobilienpool.de](http://www.immobilienpool.de) wird gestattet. Dritten ist die Verwendung dieses Sachverständigengutachtens ausdrücklich untersagt und eine vertragliche Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten ist – auch im Wege der Abtretung – ausgeschlossen.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 25. Juni 2025 von innen und außen besichtigt.

Das Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen, unabhängig und neutral erstellt.

Emmendingen, den 23. Juli 2025

Dr.-Ing. Melanie Markstein

Von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## 14 RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGB, Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 2216)
- BAUNVO, Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- BGB, Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und BGBl. I 2003 S. 738), 55. Auflage 2004
- DSCHG, Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale – Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg, in der Fassung vom 6. Dezember 1983
- DIN 277, in der Fassung vom Juni 1987
- DIN 283 (1951)
- IMMOWERTA, Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, durch Veröffentlichung auf der Homepage des Bundesbauministeriums in Kraft getreten
- IMMOWERTV 2021, Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten zum 01.01.2022
- LBO, Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)
- II. BV, Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. S. 2346)

## 15 LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN

- ERNST, WERNER/ ZINKAHN, WILLY/ BIELENBERG, WALTER, BauGB Kommentar, Verlag C.H. Beck, München
- GERARDY, THEO/ MÖCKEL, RAINER/ TROFF, HERBERT, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog Verlag, Grundwerk inkl. 74. Nachlieferung 6/ 2006
- KLEIBER-DIGITAL, Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling, Bundesanzeiger Verlag
- KLEIBER, WOLFGANG, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2010
- KLEIBER, WOLFGANG/ TILLMANN, HANS-GEORG, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- SCHMITZ, HEINZ/ KRINGS, EDGAR/ DAHLHAUS, ULRICH, J./ MEISEL, ULRICH, Baukosten 2024/25 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 25. Auflage
- TILLMANN, HANS-GEORG /KLEIBER, WOLFGANG/ SEITZ, WOLFGANG, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2017