

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

Carl-Ringwald-Straße 10
79312 Emmendingen
Telefon 07641 / 94 85 99-0

Datum 20.04.2026
Aktenzeichen 25-7050/2

Bewertungsobjekt

- Objektart: 1) Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 6 mit Stellplatz Nr. 8 im Hof
2) Ein-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 8 mit Carport-Stellplatz Nr. 5 im Hof
- Adresse: 1) Tränkestraße 19, 79114 Freiburg - Betzenhausen
2) Tränkestraße 19 b, 79114 Freiburg - Betzenhausen

Auftraggeber

Amtsgericht Freiburg im Breisgau - Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen: 793 K 38/25



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2026:

- 1) Für den 103/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 12517/4, Gemarkung Freiburg, Tränkestraße 19, 19 b mit 751 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im UG Haupthaus wird ermittelt zu: **rund 251.000 €** (in Worten: Zweihunderteinundfünzigtausend Euro)
- 2) Für den 100/1000 Miteigentumsanteil an selbigem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im UG des einstöckigen Anbaus wird ermittelt zu:
rund 223.000 € (in Worten: Zweihundertdreißigtausend Euro)

Anzahl der papierhaften Fertigungen des Gutachtens: 2 (davon 1 Fertigung für die Unterlagen der Sachverständigen)
sowie 1 digitale Fertigung, Ausfertigung 1 von 2

Inhalt

1	<u>VORBEMERKUNGEN</u>	5
1.1	ANTWORTEN ZUM AUFTRAG	5
1.2	HINWEISE	6
1.3	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	7
2	<u>ALLGEMEINES</u>	7
2.1	OBJEKTDATEN	7
2.2	AUFTRAGGEBER	8
2.3	AUFTRAGSINHALT	8
2.4	VERWENDUNGSZWECK	8
2.5	STICHTAGE	8
2.6	ORTSBESICHTIGUNG/ TEILNEHMER	9
2.7	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN	9
3	<u>LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS UND RAHMENDATEN</u>	10
3.1	ANGABEN ZU FREIBURG	10
3.2	ANGABEN ZUR LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS IN FREIBURG	13
3.3	LAGEBEURTEILUNG	14
4	<u>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</u>	15
4.1	ANGABEN DER GRUNDBÜCHER	15
4.2	BEWERTUNG DER BELASTUNGEN IN ABTEILUNG II DER GRUNDBÜCHER	17
4.3	BAULASTEN	17
4.4	SONSTIGE NICHT EINGETRAGENE RECHTE	18
4.5	BAUPLANUNGS- / BAUORDNUNGSRECHT	18
4.6	ERSCHLIEßUNG	19
4.7	ENTWICKLUNGSZUSTAND	19
4.8	GESTALT UND FORM	20
4.9	ÜBERBAU	20
4.10	BODENBESCHAFFENHEIT, GRUNDWASSER	20
4.11	KONTAMINATION, ALTLASTEN	20

4.12	DENKMALSCHUTZ	20
<u>5</u>	<u>GEBÄUDEBESCHREIBUNG</u>	<u>22</u>
5.1	GEBÄUDEARTEN / NUTZUNGSEINHEITEN	22
5.2	NUTZUNGSEINHEITEN / GRUNDRISSGESTALTUNG	23
5.3	DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT/NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN	24
5.4	MIETVERHÄLTNISSE	25
5.5	BAUJAHR	26
5.6	GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER	26
5.7	BAUBESCHREIBUNG	28
5.8	BAUZUSTAND/ BAUMÄNGEL/ BAUSCHÄDEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	31
5.9	BERÜCKSICHTIGUNG DES BAULICHEN ZUSTANDS/DER BAUMÄNGEL/BAUSCHÄDEN	33
5.10	ENERGETISCHER ZUSTAND	33
<u>6</u>	<u>FLÄCHEN- UND MAßANGABEN</u>	<u>33</u>
6.1	WOHNFLÄCHE	33
<u>7</u>	<u>WERTERMITTLUNGSVERFAHREN</u>	<u>33</u>
7.1	DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	33
7.2	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	34
<u>8</u>	<u>BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE</u>	<u>35</u>
8.1	BEWERTUNG DER BELASTUNGEN IN ABTEILUNG II DER GRUNDBÜCHER	35
8.2	BAUMÄNGEL/BAUSCHÄDEN UND RÜCKBAUKOSTEN	36
<u>9</u>	<u>ERMITTLUNG DES BODENWERTS</u>	<u>37</u>
9.1	BODENRICHTWERTE	37
9.2	BODENWERT	38
<u>10</u>	<u>VERGLEICHSWERT</u>	<u>39</u>
10.1	ALLGEMEINES	39
10.2	VORGEHENSWEISE	40
10.3	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES	41

11	ERTRAGSWERTVERFAHREN	46
11.1	ALLGEMEINES	46
11.2	JAHRESROHERTRAG	46
11.3	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	48
11.4	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	49
11.5	KAPITALISIERUNG	50
11.6	BERÜCKSICHTIGUNG DER ALLGEMEINEN WERTVERHÄLTNISSE	50
11.7	ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN	50
12	IMMOBILIENMARKT	51
12.1	IMMOBILIENMARKTBERICHT FREIBURG	51
13	VERKEHRSWERT	52
14	ANMERKUNGEN	53
15	RECHTSGRUNDLAGEN	55
16	LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN	56
17	ANLAGEN	57
17.1	FOTODOKUMENTATION	57
17.2	STADTPLANAUSSCHNITTE	69
17.3	AUSZUG AUS DEM AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKATASTER (UNMAßSTÄBLICH)	71
17.4	PLANUNTERLAGEN (UNMAßSTÄBLICH)	72
17.5	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	77
17.6	WERTERMITTLUNG	78

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 bzw. nicht bekannt

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:

Hausgeld monatlich: Wohnung Nr. 1: 430 €, Wohnung Nr. 7: 550 € lt. Hausverwaltung

Erhaltungsrücklage: 73.869,86 € zum 31.12.2024

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

Antwort: Die zu bewertenden Sondereigentumseinheiten sind zum Wertermittlungsstichtag bewohnt und vermietet. Nach Auskunft des Eigentümers gibt es für die Wohnung Nr. 6 einen schriftlichen Mietvertrag. Da die Mieterin seit Mai 2023 keine Miete mehr bezahle, sei das Mietverhältnis am 10.03.2023 gekündigt worden. Für die Wohnung Nr. 8 liege lediglich eine mündliche Absprache mit der Voreigentümerin vor. Auch für diese Wohnung sei seit Mai 2023 die Mietzahlung eingestellt worden, so dass hier die Kündigung am 12.08.2023 erfolgt sei.

Mieterin Wohnung Nr. 6: , Tränkestr. 19, 79114 Freiburg

Mieterin Wohnung Nr. 8: , Tränkestr. 19 b, 79114 Freiburg

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

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

i) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung) Antwort: nein

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

Antwort: Ein aktueller Energieausweis sei nach Auskunft der Hausverwaltung noch nicht vorhanden.

1.2 Hinweise

1) Der Unterzeichnerin war zum ersten Ortstermin am 22.09.2025 der Zutritt zu den Bewertungseinheiten nicht möglich. Die Einheiten konnten nur von außen besichtigt werden. Das darauf hin erstellte Verkehrswertgutachten vom 03.11.2025 wurde somit unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages in Höhe von 20 % erstellt. Nach Widerspruch der beteiligten Parteien gegen die Höhe des Sicherheitsabschlages wurde der Zutritt zu den Bewertungseinheiten ermöglicht und mit Beschluss des Amtsgerichts Freiburg Vollstreckungsgericht vom 11.02.2026 die Sachverständige erneut beauftragt, den Ortstermin durchzuführen und das bereits erstattete Gutachten zu überarbeiten. Dieses wird dabei als Grundlage herangezogen, ebenso wie bereits vorliegende Auskünfte und Informationen, insbesondere auch die Erhebungen. Deren Gültigkeit wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt. Es wurden lediglich aktuelle Informationen aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Die Hausverwaltung konnte keine aktuellen Informationen zur Verfügung stellen.

2) Des Weiteren liegt der Unterzeichnerin aus der Bauakte eine geänderte und genehmigte Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.01.2016 vor. Der dieser zugrunde liegende Teilungsplan entspricht im Wesentlichen der tatsächlichen Aufteilung des Sondereigentums, der Keller- und Gemeinschaftsräume sowie der Zuordnung der Stellplätze. Die relevanten Grundrisspläne werden diesem Verkehrswertgutachten zur Information beigelegt. Es wird zum Teil darauf Bezug genommen.

Die Bewertungseinheit Nr. 8 im UG des einstöckigen Anbaus weicht von den der maßgebenden Teilungserklärung vom 18.12.1970 zugrundeliegenden Grundrissplänen aus der Bauakte ab.

In diesem Verkehrswertgutachten wird vom baurechtlich genehmigten Zustand sowie vom rechtlichen Zustand gemäß Grundbuch mit der zugrundeliegenden Teilungserklärung und dem dazugehörigen Aufteilungsplan ausgegangen und nicht vom tatsächlichen Ausbauzustand.

1.3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Grundstücksgröße	751 m ²			
Wohnfläche Wohnung Nr. 6, ca.	56,4 m ²			
Wohnfläche Wohnung Nr. 8, ca.	50,8 m ²			
Restnutzungsdauer	30 Jahre			
Liegenschaftszinssatz	1,2 %			
Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 6	103/1000 stel	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 6	rund	85.088 €
Rohertrag, marktüblich p. a.	8.712 €	Verfahrenswert (Vergleichswert)	rund	251.000 €
Bewirtschaftungskosten	16 %	Verfahrenswert (Ertragswert)	rund	242.000 €
		Verkehrswert aus Vergleichswert	rund	251.000 €
Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 8	100/1000 stel	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 8	rund	82.610 €
Rohertrag, marktüblich p. a.	8.004 €	Verfahrenswert (Vergleichswert)	rund	223.000 €
Bewirtschaftungskosten	17 %	Verfahrenswert (Ertragswert)	rund	220.000 €
		Verkehrswert aus Vergleichswert	rund	223.000 €

2 ALLGEMEINES

2.1 Objektdaten

Objekttyp:	1) Zwei-Zimmer-Wohnung Nr. 6 mit Stellplatz Nr. 8 2) Ein-Zimmer-Wohnung Nr. 8 mit Stellplatz im Carport Nr. 5
Stadt:	79114 Freiburg
Stadtteil:	Betzenhausen
Straße:	Tränkestraße 19, 19 b
Flurstück Nummer:	12517/4
Gemarkung:	Freiburg
Stadtkreis:	Freiburg
Regierungsbezirk:	Freiburg
Nutzung:	Wohnen und Pkw-Abstellplatz im Carport
Hausgeld:	Lt. Mitteilung der Hausverwaltung: Wohnung Nr. 1: 430 € / Wohnung Nr. 7: 550 €
Erhaltungsrücklage:	73.869,86 € zum 31.12.2024
Hinweis zu den Auskünften der Hausverwaltung:	Die Abweichung zwischen der Wohnungsbezeichnung der Hausverwaltung und der Bezeichnung des zu bewertenden Sondereigentums wurde auf Nachfrage der Unterzeichnerin durch die Hausverwaltung nicht erklärt. Die Angabe erfolgt an dieser Stelle lediglich informativ. Zur abschließenden Klärung wird an die zuständige Hausverwaltung verwiesen.

Aktuellere Daten sowie ein Energieausweis waren auf Nachfrage der Unterzeichnerin vom 09.04.2026 von der Hausverwaltung nicht zu erhalten.

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Freiburg – Vollstreckungsgericht

Beschluss vom 26.05.2025 sowie vom 11.02.2026

Aktenzeichen: 793 K 38/25

Schreiben vom 27.05.2025 sowie vom 12.02.2026

Auftragseingang am 02.06.2025 sowie am 16.02.2026

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 Zwangsversteigerungsverfahrens betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Freiburg, Blatt Nr. 2706 eingetragenen Miteigentumsanteil von 103/1000 an dem Grundstück Flurstück Nr. 12517/4, Gemarkung Freiburg (Wohnung Nr. 6 im UG) sowie den im Wohnungsgrundbuch von Freiburg, Blatt Nr. 2708 eingetragenen Miteigentumsanteil von 100/1000 an selbigem Grundstück (Wohnung Nr. 8 im UG des einstöckigen Anbaus).

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 19.03.2026 = Tag der 2. Ortsbesichtigung von innen

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 erste Ortsbesichtigung von außen wurde am 22.09.2025 von der Sachverständigen durchgeführt. Anwesend dabei war Herr : als Bevollmächtigter des Gläubigers.

Der zweite Ortstermin mit der Innenbesichtigung der Bewertungseinheiten wurde am 19.03.2026 von der Sachverständigen durchgeführt. Anwesend war hierbei eine Mitarbeiterin der Sachverständigen.

2.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Venter zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2022
- Schreiben an das Amtsgericht Freiburg im Breisgau vom 14.07.2025
- Kontaktdaten der zuständigen Hausverwaltung
- Informationen zu den bestehenden Mietverhältnissen sowie Kopie des Mietvertrags vom 01.05.2019 zur Wohnung in der Tränkestraße 19 sowie Mietzahlungsübersichten zu beiden Wohneinheiten
- Information zum Energieausweis

Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Venter zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2022 (unvollständig)

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

- Ausdruck aus dem Wohnungsgrundbüchern von Freiburg, Blatt Nr. 2706 und Blatt Nr. 2708 vom 07.07.2025, erhalten vom Amtsgericht Emmendingen
- Teilungserklärung vom 18.12.1970 mit Kopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.03.1971 und der dazugehörigen Aufteilungspläne, erhalten per Post vom Grundbuch-zentralarchiv mit Schreiben vom 25.09.2025 sowie UR Nr. 7 UR 1937/2004 mit der Vereinbarung zur Aufteilung der Kellerräume und dem Mehrheitsbeschluss über die Zuteilung der Pkw-Stellplätze vom 30.11.1985, vollständig erhalten per E-Mail am 24.10.2025

- Zugang zur digitalen Bauakte, erhalten vom Baurechtsamt der Stadt Freiburg per Download Link am 08.07.2025
- Auskünfte zu Baulasten sowie zum Denkmalschutz, elektronische Auskunft erhalten über das Serviceportal BW von der Stadt Freiburg, Beratungszentrum Bauen am 08.07.2025
- Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster, schriftliche Auskunft der Stadt Freiburg, Umweltschutzamt vom 14.07.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen, schriftliche Auskunft per E-Mail der Stadt Freiburg, Garten- und Tiefbauamt vom 07.07.2025
- Informationen zum Hausgeld und zur Erhaltungsrücklage sowie zu durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie zu geplanten Maßnahmen, Informationen zur Heizungsanlage und zum Energieausweis, erhalten von der zuständigen Hausverwaltung per E-Mail am 21.10.2025 sowie telefonische Auskunft vom 09.04.2026
- Auszug aus der Kaufpreissammlung, schriftliche Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Freiburg vom 13.04.2026
- Informationen zum Baurecht, Einsichtnahme in das Geoportal der Stadt Freiburg im Internet am 28.10.2025 sowie am 09.04.2026
- Informationen zu Hochwassergefahren, Einsicht der Hochwasserrisikogefahrenkarte im Internet am 28.10.2025 sowie am 09.04.2026
- Informationen zu Starkregengefahren, Einsicht der Starkregengefahrenkarte im Internet am 28.10.2025 sowie am 09.04.2026
- Informationen zum Bodenrichtwert, Einsichtnahme in das Geoportal der Stadt Freiburg sowie das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg im Internet am 29.10.2025 sowie am 09.04.2026
- Übersichtskarte, Stadt-/Straßenkarte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Abfrage über on-geo.de am 31.10.2025

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 Ökohauptstadt 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 Bundesautobahn 5 von Basel nach Karlsruhe. Auch die Bundesstraßen 3 und 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 34 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 Grafischule 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
Einwohner:	237.460 (31.12.2024)
Bevölkerungsdichte:	1.552 Einwohner je km ²
Postleitzahl	79098 – 79117 (79100, 79114 Betzenhausen)
Vorwahl:	0761
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

Das Bewertungsgrundstück ist zwischen der Sundgaullee im Nordosten und der Dreisam im Südwesten relativ ruhig in einer Nebenstraße im Freiburger Stadtteil Betzenhausen gelegen. Der Stadtteil Betzenhausen liegt nordwestlich der Freiburger Innenstadt und grenzt an die Stadtteile Mooswald im Norden, Stühlinger im Osten, Weingarten im Süden und Lehen im Westen. Bereits 1908 wurde die bis dahin selbstständige Landgemeinde eingemeindet. Betzenhausen gliedert sich in die Stadtbezirke Betzenhausen-Bischofslinde im Osten und Alt-Betzenhausen im Westen.

Im Stadtteil befinden sich zahlreiche Studentenwohnungen, auch in der Studentensiedlung und dem Ulrich-Zasius-Haus des Studentenwerks Freiburg. Im Osten Betzenhausens, im Bezirk Bischofslinde an der Berliner Allee, ist ab den 1980er Jahren ein Behördenzentrum entstanden, zu dem neben der Polizeidirektion Freiburg sowie dem Chemischen- und Veterinäruntersuchungsamt auch der Neubau des Regierungspräsidiums Freiburg aus dem

Jahr 2000 gehört. Im Norden liegt das Naherholungsgebiet Seepark, eine der beliebtesten Grün- und Naherholungsanlagen innerhalb des Stadtgebietes von Freiburg. Diese wurde 1986 im Zuge der Landesgartenschau Baden-Württemberg auf einem Gelände rund um den Flückigersee, einem ehemaligen Baggersee, neugestaltet. Hier konnten verschiedenste Einrichtungen realisiert werden: Kinderspielplätze, eine Ökostation, Sportplatz, Minigolfanlage, japanischer Garten, Bouleplatz, Liegewiese, Aussichtsturm, Pontonsteg, Bootsverleih. Ebenfalls im Seeparkgelände liegt mit dem Westbad das größte Hallenbad Freiburgs. Der Südrand von Betzenhausen schließt mit einem Grüngürtel ab, in dem sich Kleingärten und diverse Sportanlagen befinden.

Verkehr

Betzenhausen ist durch die zentral verlaufende Stadtbahnlinie 1 und die Linie 3 am Ostrand des Stadtteils sowie verschiedene Buslinien sehr gut in das Nahverkehrssystem Freiburgs eingebunden. Mit der Lage am Rande der westlichen Umgehungsstraße Freiburgs, der 4-spurig ausgebauten Paduaallee, sowie des südlich verlaufenden Autobahnzubringers Mitte als Anbindung zur Bundesautobahn 5 Frankfurt–Basel bzw. über die Bundesstraße 31 in den Schwarzwald ist die Erreichbarkeit des Stadtteils mit dem Auto ebenfalls sehr gut gegeben. Über die Paduaallee ist der Stadtteil zusätzlich an die Bundesstraße 3 und die nördlichen Stadtteile Freiburgs sowie die Gewerbegebiete Nord, Hochdorf und Haid angeschlossen. Durch Betzenhausen verläuft die Sundgaullee als Hauptverkehrsachse und Anbindung an die Innenstadt.

3.3 Lagebeurteilung

Im Stadtteil befinden sich zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Einrichtungen sowie Ärzte, Apotheken und Bankfilialen. Kleinkind- und Kinderbetreuungseinrichtungen sind im näheren Umfeld vorhanden. Die Anne-Frank-Grundschule liegt gut 10 Gehminuten entfernt. Als weiterführende Schulen sind außerdem die Wentzinger-Realschule und das Wentzinger-Gymnasium im Stadtteil vorhanden. Im Umfeld gibt es zahlreiche Freizeit-, Sport- und Vereinsangebote sowie das Naherholungsgebiet Seepark, welches nur rund 600 m entfernt liegt. Durch die Stadtbahnlinie 1 mit Haltestelle Betzenhauser Torplatz in der Sundgaullee ist die Freiburger Innenstadt in etwa 10 Minuten sehr gut zu erreichen.

Die Umgebungsbebauung des Bewertungsobjekts ist geprägt durch 1-½- bis 2-geschossige Wohnhäuser jüngeren und älteren Baujahrs aus dem Bestand.

Die Lage kann für eine Wohnlage in Freiburg als durchschnittlich bezeichnet werden. Für den Stadtteil Betzenhausen ist die Lage nach Einschätzung der Unterzeichnerin jedoch vorteilhaft,

da die Bewertungsobjekte abseits der Sundgauallee in gewachsener Baustruktur mit aufgelockerter und gut durchgrünter Bauweise liegen. Auch ist die Tränkestraße relativ ruhig. In südlicher Richtung, rund 400 m Luftlinie entfernt, befindet sich der Flusslauf der Dreisam.

Nach Kartierung der Stadt Freiburg handelt es sich um eine mittlere Lage, S2.

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Angaben der Grundbücher

1) Wohnungsgrundbuch von Freiburg Blatt Nr. 2706 (Stand 07.07.2025)

Bestandsverzeichnis

Zweite Abteilung

Dritte Abteilung

Für die Wertermittlung nicht relevant.

2) Wohnungsgrundbuch von Freiburg Blatt Nr. 2708 (Stand 07.07.2025)

Bestandsverzeichnis

Erste Abteilung

Zweite Abteilung

Dritte Abteilung

Für die Wertermittlung nicht relevant.

4.2 Bewertung der Belastungen in Abteilung II der Grundbücher

Bei Eintragungen im Bestandsverzeichnis bzw. Belastungen 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 sind¹.

Die Bewertung der Eintragung und Belastungen erfolgt in Kapitel 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Punkt 8.1 wird an dieser Stelle verwiesen.

4.3 Baulasten

Bei Baulasten handelt es sich ebenfalls um wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, die in der Wertermittlung gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

¹ Vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 46 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind².

Gemäß digitaler Auskunft der Stadt Freiburg seien derzeit keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Freiburg für das Bewertungsgrundstück eingetragen.

4.4 Sonstige nicht eingetragene Rechte

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

4.5 Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nach Einsicht der Unterzeichnerin in das Geoinformationssystem (FreiGIS) der Stadt Freiburg³ im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stockmattenweg“ mit Rechtskraft vom 29.08.1970.

Auszug aus dem zeichnerischen Teil:

Für das Bewertungsgrundstück bestehen u. a. folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung WR:	Reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse:	II sowie Gebäude mit I Geschoss als Anbau
Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,7
Dachneigung:	30°, Flachdach für eingeschossige Anbauten
Bauweise:	Offene Bauweise
Stellplätze:	Für die 1. Wohnung pro Gebäude sind zwei Stellplätze, für jede weitere Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen.

² Vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

³ Abruf unter <https://geoportal.freiburg.de/freigis/#> am 28.10.2025 sowie am 09.04.2026

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

Die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung beurteilt 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 überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten sind, es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Inwiefern für das Haupthaus und den Anbau Um-/Ausbau- oder Erweiterungsmöglichkeiten bestehen bzw. Abbruch- und Neubaumöglichkeiten, kann nur durch eine Bauvoranfrage bzw. durch einen Bau- oder Abbruchartrag abschließend geklärt werden. Im Verkehrswertgutachten kann hierüber keine rechtsverbindliche Aussage getroffen werden. Auf dem Bewertungsgrundstück sind lt. Stellplatzplan 8 Pkw-Stellplätze vorhanden. 10 Pkw-Stellplätze sind lt. Bebauungsplan nach Einschätzung der Unterzeichnerin baurechtlich notwendig. Für die Wertermittlung wird die Annahme getroffen, dass die fehlenden zwei Stellplätze auf dem Bewertungsgrundstück hergestellt werden könnten.

4.6 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird auf der Nordostseite über die Tränkestraße erschlossen. Von hier aus besteht Zugang zur Erdgeschosswohnung im Anbau sowie den Wohneinheiten im Haupthaus Nr. 19 mit der Bewertungseinheit Nr. 6. Über die Zufahrt ist der Anbau im rückwärtigen Grundstücksbereich mit der Bewertungseinheit Nr. 8 erreichbar.

Bei der Tränkestraße handelt es sich im Bereich des Bewertungsgrundstücks um eine schmal ausgebaute, asphaltierte Straße mit beidseitigen Parkstreifen. Auch ist beidseitig ein Gehweg vorhanden.

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

4.7 Entwicklungszustand

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

4.8 Gestalt und Form

Das Bewertungsgrundstück befindet sich augenscheinlich in ebener Lage. Es weist einen rechteckähnlichen Zuschnitt mit einem Versatz im nordöstlichen/südöstlichen Eckbereich auf. Die Grundstücksbreite beträgt entlang der nordöstlichen Grenze rund 18 m, entlang der südwestlichen Grenze rund 22 m. Die Grundstückstiefe misst rund 37 m.

Das Grundstück ist im nordöstlichen Bereich bebaut mit dem Hauptwohngebäude. Daran schließt auf der Südwestseite entlang der südöstlichen Grenze der eingeschossige Anbau an. Die Zufahrt verläuft entlang der nordwestlichen Grenze.

4.9 Überbau

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

4.10 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.

4.11 Kontamination, Altlasten

Das Umweltschutzamt der Stadt Freiburg erteilte schriftlich folgende Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster:

Auf dem Grundstück, Flurstück-Nr. 12517/4, Tränkestraße 19 und 19b in Freiburg liegen uns aus der historischen Erhebung keine Erkenntnisse vor, so dass im Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden sind.

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 aufgrund der erteilten Auskunft die Annahme getroffen, dass der Zustand des Grundstücks hinsichtlich Kontaminationen und Altlasten in Bezug auf die Bebauung zum Wertermittlungsstichtag und der derzeitigen Nutzung unbedenklich ist.

4.12 Denkmalschutz

Nach elektronischer Auskunft der Stadt Freiburg, Beratungszentrum Bauen sei das Anwesen nicht in der Denkmalliste eingetragen. In der Wertermittlung wird daher die Annahme getroffen, dass zum Wertermittlungsstichtag kein Denkmalschutz besteht.

4.13 Hochwasser- und Starkregengefahren

„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 (HQ₁₀₀), 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 eingesehen werden.

Gemäß Einsichtnahme der Unterzeichnerin in die Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg im Internet⁴ besteht für das Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 12517/4 keine Hochwassergefährdung durch HQ₁₀₀ oder HQ_{EXTREM}.

Die Starkregengefahrenkarten sind über das Geoportal der Stadt Freiburg⁵ abrufbar. Folgender Auszug aus der Starkregengefahrenkarte Extremes Ereignis wird zur Information eingefügt:

⁴ Abfrage unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/> am 28.10.2025 sowie am 09.04.2026

⁵ Abfrage unter <https://geoportal.freiburg.de/freigis/#> am 28.10.2025 sowie am 09.04.2026

5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Gebäudearten / Nutzungseinheiten

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit dem Mehrfamilien-Wohnhaus Nr. 19 als Hauptgebäude und dem Anbau Nr. 19 b.

Das Hauptgebäude ist vollständig unterkellert und zweigeschossig ausgebildet. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Lt. Aufteilungsplan aus der Teilungserklärung befinden sich insgesamt 6 Wohneinheiten im Wohnhaus. Das Erd- und Obergeschoss ist als 2-Spänner ausgebildet. Jeweils eine Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss und im Untergeschoss. Des Weiteren sind im Untergeschoss Kellerräume, ein Wasch- und Trockenraum sowie der zentrale Heizungsraum untergebracht.

Der Anbau ist ebenfalls unterkellert und eingeschossig ausgebildet. Es ist je Geschoss eine Wohneinheit vorhanden, jeweils mit Zugang von außen.

Die Kellerräume Nr. 5 bis 8 lt. Aufteilungsplan aus der Teilungserklärung sind nicht vorhanden. Das Untergeschoss im Anbau ist, abweichend zur Teilungserklärung, vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut und wird durch die Bewertungseinheit Nr. 8 genutzt. Die Aufteilung entspricht in etwa dem Teilungsplan Bestand⁶, mit teilweiser Abweichung in der Raumaufteilung.

⁶ Siehe Grundrissplan UG Kapitel 17.4.5 in der Anlage

Es besteht daher keine Übereinstimmung zwischen dem baurechtlich genehmigten Zustand, dem rechtlichen Zustand lt. Aufteilungsplan gemäß Grundbuch und dem tatsächlichen Ausbauzustand der Bewertungseinheit Nr. 8. Eine Änderung der Teilungserklärung entsprechend dem Teilungsplan Bestand ist nicht erfolgt, ebenso erfolgte keine Anpassung der Miteigentumsanteile nach dem Verhältnis der Wohnflächen entsprechend dem Teilungsplan Bestand. Nach Einschätzung der Unterzeichnerin bedarf es hierfür eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft und einer notariellen Änderung der Teilungserklärung mit Vollzug im Grundbuch. Ob eine entsprechende Anpassung des rechtlichen Zustands an den tatsächlichen Zustand hergestellt werden könnte und mit ggf. welchen Kosten dies verbunden wäre, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht beurteilt werden.

5.2 Nutzungseinheiten / Grundrissgestaltung

Bewertungseinheit Nr. 6 im UG Wohnhaus Nr. 19 (Haupthaus)

Die Bewertungseinheit Nr. 6 befindet sich im Untergeschoss des Wohnhauses auf der Südwestseite. Sie ist vom Treppenhaus aus zugänglich. Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad. Der Abstellraum und das Bad lt. Plan wurden zu einem größeren Badezimmer zusammengelegt. Die Erschließung aller Zimmer erfolgt über einen innenliegenden Flur.

Die Fenster der Bewertungseinheit befinden sich über Geländeneiveau. Die Belichtung erfolgt von der Südwestseite sowie im Wohnzimmer von der Südostseite aus. Hier liegt das Fenster jedoch unter dem Balkon des EGs. Das Badezimmer ist innenliegend.

Die Lage der Bewertungseinheit entspricht dem Aufteilungsplan gemäß Grundbuch. Im Aufteilungsplan der Teilungserklärung ist ein Kellerraum Nr. 6 im UG des Anbaus verzeichnet. Tatsächlich ist er dort nicht vorhanden. Der Kellerraum Nr. 6 wird tatsächlich durch Wohnung Nr. 8 genutzt. Ob eine „Herausgabe“ erwirkt werden könnte, ist eine rechtliche Frage, die im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beantwortet werden kann. Nach Auskunft der Mieterin zum Ortstermin sei der Bewertungseinheit kein Kellerraum zugeordnet.

Die Zuordnung der Pkw-Stellplätze erfolgte nicht über Sondernutzungsrechte. Hierfür wurde durch die Wohnungseigentümergeinschaft am 30.11.1985 schuldrechtlich ein Mehrheitsbeschluss gefasst. Demnach ist der Bewertungseinheit Nr. 6 der Stellplatz Nr. 8 zugeordnet. Dieser ist jedoch nicht wie im dazugehörigen Plan hergestellt, sondern befindet sich lt. Teilungsplan Bestand vor dem Schuppen an der südöstlichen Grenze. Augenscheinlich befand sich zum Ortstermin dort nur Wiese.

Die Grundrissgestaltung der Bewertungseinheit kann als zweckdienlich und funktional bezeichnet werden. Die Belichtungsverhältnisse sind zum Teil eingeschränkt.

Bewertungseinheit Nr. 8 im UG des eingeschossigen Anbaus Nr. 19 b

Die Bewertungseinheit Nr. 8 befindet sich im Untergeschoss des Anbaus auf der Südostseite. Sie ist über einen abgeschlossenen Außenzugang auf der Nordwestseite des Anbaus zugänglich. Entsprechend dem Aufteilungsplan gemäß Grundbuch ist die Einheit als 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und WC ausgebildet. Die tatsächliche Grundrissgestaltung weicht jedoch hiervon ab. Die Einheit erstreckt sich über das gesamte UG des Anbaus und verfügt über insgesamt drei Zimmer, eine Küche und ein Bad. Dabei wurden baulich das Bad und WC zur Küche sowie die Küche zum Badezimmer verändert. Die Räume Wohnen und Schlafen wurden zu einem Raum verbunden. Die Innentür im Flur wurde zurückgebaut. Entsprechend dem Aufteilungsplan gemäß Grundbuch ist die Wohnung zum Wertermittlungsstichtag als Ein-Zimmer-Wohnung ausgebildet.

Die Fenster der Bewertungseinheit befinden sich über Geländeneiveau. Die Belichtung erfolgt aus Richtung Südwest, Nordwest und in der Küche und dem Bad aus Richtung Nordost. Hier liegt jedoch ein Fenster unter einer Treppe.

Die Erschließung der Zimmer erfolgt über einen innenliegenden Flur. Im Aufteilungsplan der Teilungserklärung ist ein Kellerraum Nr. 8 im UG des Anbaus verzeichnet. Dieser ist jedoch nicht vorhanden.

Der Bewertungseinheit Nr. 8 ist der Pkw-Stellplatz Nr. 5 im Carport auf der linken Seite, von der Zufahrt aus betrachtet, zugeordnet.

Die Grundrissgestaltung der Bewertungseinheit ist funktional und zweckdienlich. Die Belichtungsverhältnisse sind zum Teil auch hier eingeschränkt.

Zur Lage der Bewertungseinheiten und der Pkw-Abstellplätze wird auf die jeweiligen Planunterlagen in der Anlage verwiesen.

5.3 Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsmöglichkeiten

Die Bewertungseinheiten eignen sich aufgrund ihrer Lage, der Grundrissgestaltung und der Ausstattung vorwiegend zu Wohnzwecken für je eine Partei.

Die Drittverwendungsfähigkeit in Bezug auf eine Wohnnutzung wird als grundsätzlich gegeben eingeschätzt.

Im Hinblick auf die Bewertungseinheit Nr. 8 wird die Drittverwendungsfähigkeit nach Einschätzung der Unterzeichnerin jedoch als eingeschränkt beurteilt. Grund hierfür ist die nicht dem Aufteilungsplan laut Grundbuch entsprechende Grundrissgestaltung der Bewertungseinheit durch Vergrößerung der Wohnfläche und Inanspruchnahme zugeordneter Kellerräume bzw. Gemeinschaftseigentums. Hier bedarf es nach Einschätzung der Unterzeichnerin einer Klarstellung bzw. Korrektur, welche Räume der Einheit Nr. 8 als Sondereigentum zugeordnet werden sollen. Hierfür wäre nach Einschätzung der

Unterzeichnerin ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft mit Änderung des Aufteilungsplans, der Teilungserklärung sowie der Grundbücher erforderlich. Im Zuge dessen kann auch eine Anpassung der Wohnfläche und der Miteigentumsanteile nach dem Verhältnis der Wohnflächen innerhalb der WEG erforderlich werden.

Anderenfalls könnte vermutlich auch ein Rückbau auf den Zustand, welcher der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan vom 18.12.1970 entspricht, von der Wohnungseigentümergeinschaft eingefordert werden.

Auch in Bezug auf die Zuordnung der Kellerräume wäre ein gemeinschaftlicher Beschluss aller Wohnungseigentümer mit der entsprechenden notariellen Änderung erforderlich.

Eine geänderte und den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen entsprechende Nachtragsbescheinigung zur Abgeschlossenheit der Wohnungen wurde durch die Baurechtsbehörde am 19.01.2017 erteilt. Eine Änderung der Teilungserklärung sowie ein Vollzug in den Grundbüchern kann jedoch nicht festgestellt werden. Diese Anpassungen wären mit zusätzlichen Kosten verbunden.

Gemäß § 5 Punkt (2) der Teilungserklärung vom 18.12.1970 ist zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich. Entsprechendes gilt nach Punkt (4) bei Vermietung oder Verpachtung einer Wohnung.

5.4 Mietverhältnisse

Beide Bewertungseinheiten sind nach Auskunft des Eigentümers vermietet. Für die Wohnung Nr. 6 liegt der Unterzeichnerin ein Mietvertrag vor. Für die Wohnung Nr. 8 gebe es nur eine mündliche Vereinbarung mit der verstorbenen Vorbesitzerin.

Das Mietverhältnis der Wohnung Nr. 6 sei am 10.03.2023 gekündigt worden. Seit Mai 2023 sei durch die Mieterin keine Miete mehr bezahlt worden. Die Wohnung war zum Ortstermin bewohnt. Auch für die Wohnung Nr. 8 sei seit Mai 2023 durch die Mieterin keine Miete mehr bezahlt worden. Das Mietverhältnis der Wohnung Nr. 8 sei am 12.08.2023 gekündigt worden. Die Wohnung war zum Ortstermin ebenfalls bewohnt.

Beide Mieterinnen seien per Gerichtsvollzieher am 31.03.2025 abgemahnt worden.

Folgende Informationen liegen der Unterzeichnerin zu den Mietverhältnissen vor:

Einheit/Mieterin	Nettokaltmiete	Vermietung seit
Wohnung Nr. 6 im UG rechts Wohnhaus Nr. 19 <u>Mieterin:</u>	500 € Wohnung	01.05.2019 auf unbestimmte Zeit

Wohnung Nr. 8 im UG Anbau Nr. 19 b <u>Mieterin:</u>	550 € Wohnung	unbekannt
---	---------------	-----------

5.5 Baujahr

Die Baugenehmigung für den Bau eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit Anbau wurde am 21.12.1970 erteilt. Eine Nachtragsbaugenehmigung für die Wohn- und Aufenthaltsräume im Unter- und im Dachgeschoss der baulichen Anlagen wurde entsprechend der Planunterlagen vom 26.02.1971 am 25.03.1971 erteilt. Die Rohbauabnahme erfolgte am 15.09.1971.

Es wird für die baulichen Anlagen in ihren wesentlichen Bestandteilen vom Jahr 1971 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 sind folgende Modellansätze 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 mit dem Anbau ausgegangen. Die baulichen Anlagen haben zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von ca. 55 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).

Die baulichen Anlagen weisen insgesamt, dem Eindruck nach beiden Ortsterminen nach, einen baujahrentsprechenden Zustand auf. Am Anbau sind Verwitterungserscheinungen (Vermoosung) an der Fassade erkennbar. Im Heizungskeller im Wohnhaus Nr. 19 sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Die baulichen Anlagen wie auch das Grundstück erwecken insgesamt keinen gepflegten Eindruck.

Nach augenscheinlichen Feststellungen zu den Ortsterminen sind folgende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden:

- Erneuerung der Bodenbeläge, der Fenster und der Sanitäranlagen mit Zusammenlegung Bad/WC bzw. Abstellraum in beiden Wohneinheiten ca. in den Jahren 2012 - 2015/16
- Augenscheinliche Erneuerung der Haus-/Eingangstüren mit Briefkastenanlage.

Für die Wertermittlung ist daher zu prüfen, ob sich die durchgeführten Maßnahmen verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken. Ein Instandhaltungstau, welcher die Restnutzungsdauer verkürzen würde, konnte augenscheinlich zum Ortstermin nicht festgestellt werden.

Es wird der Modernisierungsgrad für das Wohnhaus anhand des nachfolgenden Punkterasters⁷ ermittelt.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	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	1
	Summe:	4,0

Es ergibt sich folgender Modernisierungsgrad⁸:

⁷ Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021

⁸ Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021

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 wird ermittelt gemäß der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer in Anlage 2, II der ImmoWertV 2021.

Es ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren für die baulichen Anlagen.

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.

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 den Baubeschreibungen und Planunterlagen der Bauakten, 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.

Gemeinschaftseigentum	
Bauweise	Massivbau
Gründungsart	Fundamente, Stampfbeton B 120
Wände	<u>Außenwände:</u> UG Kellersteine, 24 cm; Geschosse Hohlblock 24 cm

	<u>Innenwände</u> : UG Kalksandstein 24/11,5 cm; Geschosse HLZ 100, 24/11,5 cm, im DG 17,5/11,5 cm
Decken	Omnia-Fertigdecken
Dächer	<u>Haupthaus</u> : Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Pfettendach mit Eindeckung Betonziegel, Dachflächenfenster, SAT-Anlage <u>Anbau</u> : Flachdach, zum Teil mit Dachterrasse/Balkon für OG-Wohnung Haupthaus
Fassaden	Lochfassaden; verputzt und gestrichen; Balkonanlagen sowie Balkon/Wintergartenanbau im EG des Anbaus
Hauseingänge	<u>Haupthaus</u> : Podeststufe, Überdachung durch Betonkragplatte; Hauseingangstür als Aluminium-Rahmentür mit seitlich feststehendem Element jeweils mit Isolierverglasung und integrierter Briefkastenanlage; Klingelanlage seitlich im Mauerwerk <u>Anbau</u> : Abschluss des Zugangs auf Höhe Geländeneiveau durch Eingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz, seitlich Mauerwerk verputzt, Flachdach als Holzkonstruktion mit Eindeckung aus PVC-Wellplatten; Briefkasten und Klingel seitlich am Mauerwerk
Innentreppen/ Treppenhaus im Haupthaus	<u>Haupthaus</u> : <u>Treppe</u> : Fertigteiltreppen System „Bürkle“ mit Kunststeinbelag, Metallharfe bzw. -geländer mit Metallhandläufen, kunststoffummantelt <u>Treppenhaus</u> : Boden Kunststeinbelag, Wandflächen verputzt oder gestrichen; Belichtung über Glasbausteine mit Lüftung <u>Anbau</u> : 4-Stufige Betontreppe mit Fliesenbelag und Holzhandläufen beidseitig im Anbau Eingang/Windfang; Wandflächen Holzbekleidung; Decke mit Holzbekleidung
Elektroinstallation	V. a. unter Putz, im Heizungsraum auf Putz
Heizung	Gas-Zentralheizung, Fabrikat Viessmann, mit Warmwasserboiler, Baujahr 1990; in den Bewertungseinheiten v. a. Radiatoren, vereinzelt Wandheizkörper
Außenanlagen	Die beiden Pkw-Stellplätze auf der Nordostseite des Haupthauses sind offen und lose bekiest, ebenso der Zugangs-

	bereich zur EG-Wohnung im Anbau auf der Südostseite des Grundstücks. Weiter erfolgt die Erschließung über Plattenbelag mit Abschluss durch ein Metalltor. Die Zufahrt bzw. der Zugang auf der Nordwestseite des Haupthauses ist offen und lose bekiest, ebenso die gesamte Hoffläche. Teilbereiche sind durch Rasen begrünt. Im Eckbereich Südost/Südwest befindet sich hoher Baumbewuchs. Die Einfriedung des Hofbereichs erfolgt durch bauliche Anlagen, Betonstützwände und Maschendrahtzaun. Der Zugang zum UG im Anbau ist durch Plattenbelag befestigt, ebenso der Bereich auf der Südwestseite des Anbaus. Es sind ein Holzschuppen und ein Carport als einfache Holzkonstruktion mit Blecheindeckung vorhanden. Der Boden im Carport ist bekiest bzw. mit Betonpflaster befestigt.
Sondereigentum Nr. 6 und Nr. 8	
Türen	Innentüren glatte Holzfertigtüren mit Stahl- oder vereinzelt Holzumfassungszargen
Fenster	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Baujahr ca. 2010/12 bzw. 2013; überwiegend Aufsatzrollläden aus Kunststoff
Wandflächen	V. a. Raufasertapete gestrichen, vereinzelt Tapete/Fototapete; Küchen mit Fliesenspiegel
Deckenflächen	V. a. Raufasertapete gestrichen oder Putz, vereinzelt Holzpaneele
Bodenbeläge	In beiden Einheiten Fliesen und Vinylbelag
Sanitärausstattung	<u>Wohnung Nr. 6:</u> Bodenbelag Fliesen; Wandflächen Raum hoch Fliesen; Deckenfläche Putz; 1 Raumpardusche mit Glasabtrennung, 1 Badewanne, 1 Waschbecken, 1 wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten; innenliegend ohne Fenster, Wandheizkörper, Waschmaschinenanschluss <u>Wohnung Nr. 8:</u> Bodenbelag Fliesen; Wandflächen Raum hoch Fliesen; Deckenfläche Holzpaneele; 1 Dusche mit Stufe und Kunststoff-Abtrennung, 1 Badewanne, 1 Waschbecken, 1 Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten; Außenfenster, Heizkörper, Waschmaschinenanschluss

Sonstiges	Zum Teil Kabelanschluss vorhanden
Stellplatz/Carport	Stellplatz Nr. 8 augenscheinlich durch Wiese begrünt; Stellplatz Nr. 5 im Carport Boden lose bekiest, Konstruktion siehe Außenanlagen

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

definiert⁹.

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 werden¹⁰.

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).

Die baulichen Anlagen weisen insgesamt, dem Eindruck nach beiden Ortsterminen nach, einen baujahrentsprechenden Zustand auf.

⁹ KLEIBER im Kleiber-Wertermittlerportal, 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 Baumangel und Bauschaden, Abruf vom 24.10.2025

¹⁰ Vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es wurden in einzelnen Teilbereichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt¹¹.

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Hausverwaltung vom 21.10.2025 seien Mängel an den Balkonen, dem Eingangspodest und der Heizung vorhanden. Hierfür seien Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen geplant. Die Erhaltungsrücklage würde hierfür nicht ausreichen. Diese beläuft sich zum Stichtag 31.12.2024 auf 73.869,86 €. Eine Sonderumlage zur Finanzierung der Maßnahme sei zum Wertermittlungsstichtag noch nicht geplant. Aktuellere Auskünfte und Daten sowie ein Energieausweis könnten auf Nachfrage der Unterzeichnerin sowie telefonischer Auskunft der Hausverwaltung vom 09.04.2026 derzeit nicht zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Unterzeichnerin konnten zu den Ortsterminen in den besichtigten Bereichen augenscheinlich Baumängel oder Bauschäden am Gemeinschaftseigentum festgestellt werden wie folgt:

1. Verwitterungserscheinungen (Vermoosung) der Fassaden auf der Nordwest- und der Südwestseite, v. a. am Anbau
2. Keine Gegensprechanlage am Wohnhaus Nr. 19
3. Feuchtigkeitschäden im Heizungskeller Wohnhaus Nr. 19
4. Augenscheinlich ungepflegter Zustand der baulichen Anlagen insgesamt wie auch des Grundstücks.

In den Bewertungseinheiten waren durch die Unterzeichnerin folgende Mängel festzustellen:

5. Schimmelbildung im Badezimmer der Wohnung Nr. 8 im Bereich der Deckenbekleidung, insbesondere bei der Dusche sowie in den Ecken
6. Defekter Aufputz-Spülkasten im Badezimmer Wohnung Nr. 8.

Nach Einschätzung der Unterzeichnerin handelt es sich bei den durch die Hausverwaltung mitgeteilten Mängeln um zukünftig anstehende Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, welche zum Wertermittlungsstichtag entsprechend der Mitteilung der Hausverwaltung noch nicht beziffert werden können. Bei dem Umfang der Maßnahmen könnte eine Erhöhung der Erhaltungsrücklage oder eine Sonderumlage beschlossen werden.

¹¹ Vgl. hierzu die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 5.6

5.9 Berücksichtigung des baulichen Zustands/der Baumängel/Bauschäden

Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 8.2 verwiesen.

5.10 Energetischer Zustand

Der Unterzeichnerin wurde von der zuständigen Hausverwaltung schriftlich sowie telefonisch mitgeteilt, dass „noch kein aktueller Energieausweis vorhanden“ sei. Der energetische Zustand entspricht vermutlich dem Standard des Baujahrs.

6 FLÄCHEN- UND MAßANGABEN

6.1 Wohnfläche

Die Wohnfläche wird im Ertragswertverfahren für den Mietansatz sowie zur Ableitung des Vergleichswerts benötigt.

Für die Ermittlung der Wohnfläche der Bewertungseinheiten wurde durch die Unterzeichnerin ein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. Dieses wird der Wertermittlung zugrunde gelegt. Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 8 entsprechend dem tatsächlichen Ausbauzustand weicht hiervon ab. Die tatsächlich vorhandene Gesamtwohnfläche der Einheit wurde zur Information ermittelt.

Die vorliegenden Grundrisspläne des Sondereigentums aus der Teilungserklärung laut Grundbuch, der Bauakte und dem Teilungsplan Bestand sowie die Wohnflächenberechnung sind der Anlage zu entnehmen.

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 den Bewertungseinheiten handelt es sich um Eigentumswohnungen mit je einem Pkw-Stellplatz im Freien im Hof.

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 gegeben.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Freiburg im Breisgau teilte auf Nachfrage der Unterzeichnerin Verkaufsfälle aus dem Verkaufsjahr 2025 mit. Für das Jahr 2026 sei mit der Auswertung noch nicht begonnen worden. Die Ableitung der Verkehrswerte erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall im Vergleichswertverfahren.

Ergänzend wird der jeweilige Ertragswert ermittelt. Die Bewertungseinheiten sind 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 KLEIBER¹² 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 14 Anmerkungen verwiesen.

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

8 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.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen (§ 46 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Beschränkte dingliche Rechte zählen hierzu.

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.

Sämtliche Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt entspricht.

8.1 Bewertung der Belastungen in Abteilung II der Grundbücher

Eintragung laufende Nummer 1

Der Nacherbenvermerk hat nach Einschätzung der Unterzeichnerin keinen wertrelevanten Einfluss auf die Bewertungseinheiten.

Eintragung laufende Nummer 2

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen wertrelevanten Einfluss.

8.2 Baumängel/Bauschäden und Rückbaukosten

Baumängel und Bauschäden zählen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021. Es liegen wertrelevante Baumängel bzw. Bauschäden vor, die an dieser Stelle gesondert zu berücksichtigen sind. 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.

Für die in Kapitel 5.8 unter Punkt 5 und 6 aufgeführten Baumängel und Bauschäden in der Bewertungseinheit Wohnung Nr. 8 werden zum Wertermittlungstichtag unabdingbare Instandsetzungskosten in Höhe von 3.000 € zum Ansatz gebracht. Des Weiteren werden Rückbau- bzw. Umbaukosten zur Wiederherstellung des Wohnungsabschlusses entsprechend dem rechtlichen Zustand lt. Aufteilungsplan gemäß Grundbuch in Höhe von 2.000 € berücksichtigt.

Es wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass darüber hinaus ggf. weitere Kosten entstehen können, wie für die Herstellung des baurechtlich genehmigten und des rechtlichen Zustands lt. Aufteilungsplan gemäß Grundbuch an den Räumen des Gemeinschaftseigentums

(Kellerräume/Waschküche) oder die Anpassung des rechtlichen Zustands an den tatsächlich vorhandenen Ausbau- und Nutzungszustand der Wohnung Nr. 8¹³.

9 ERMITTLUNG DES BODENWERTS

9.1 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.¹⁴

Nach Einsicht in das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS) im Internet¹⁵ wird zum Stichtag 01.01.2025 der Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsgrundstücks ausgewiesen wie folgt:

¹³ Es wird an dieser Stelle verwiesen auf die diesbezüglichen Ausführungen in den Kapiteln 5.1 bis 5.3.

¹⁴ KLEIBER im Kleiber-Wertermittlerportal, 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, Abruf vom 24.10.2025

¹⁵ Abruf unter https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de am 29.10.2025 sowie am 09.04.2026

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Nach Einschätzung der Unterzeichnerin kann aufgrund der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zur Anwendung kommen.

9.2 Bodenwert

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

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

Auch bedarf es keiner Umrechnung aufgrund unterschiedlicher Geschossflächenzahlen der Bodenrichtwertgrundstücke gegenüber dem Bewertungsgrundstück. Dem Bodenrichtwertgrundstück ist eine Geschossflächenzahl von 0,7 zugeordnet. Das Bewertungsgrundstück weist mit der Bebauung gemäß Bauantragsunterlagen eine Geschossflächenzahl von rund 0,7 auf.

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 Wertermittlungsstichtag bedarf es nach Einschätzung der Unterzeichnerin nicht.

Der Bodenwert berechnet sich somit wie folgt:

Bodenwertermittlung Flst. Nr. 12517/4				
1)	Grundstücksgröße			751 m ²
2)	Bodenrichtwert			1.100 €/m ²
3)	GFZ Anpassung			
4)		Grundstück	GFZ	Umrechnungs-
5)		Bodenrichtwert		koeffizient
			1,0	
			1,0	
6)	Umrechnungsfaktor			1,00
7)	angep. Bodenrichtwert I	2) x 6)		1.100 €/m ²
	Lageanpassung gesamt			
	Verkehrslage, Zentralität		0 %	
	Wohnlage		0 %	
	Immissionen		0 %	
	Orientierung		0 %	
	Größe		0 %	
	Form		0 %	
	Erschließungszustand		0 %	
	Umrechnung auf Werterm.Stichtag		0 %	
8)	Summe der Lageanpassungen	rund	0 %	0 €/m ²
9)	angep. Bodenrichtwert II	7) + 8)		1.100 €/m ²
10)	Bodenwert	1) x 9)		826.100 €
Anteiliger Bodenwert:				
Miteigentumsanteil	Sondereigentum Wohnung Nr. 6	103/1000	entspricht	85.088 €
Miteigentumsanteil	Sondereigentum Wohnung Nr. 8	100/1000	entspricht	82.610 €

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

Änderungen 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:

- Eigentumswohnung
- Stadtteil Betzenhausen
- Wohnfläche: ca. 35 m² bis 95 m²
- Baujahr: ca. 1955 - 1990
- Verkaufsjahr: 01.01.2025 bis 31.12.2025 aufgrund der hohen Anzahl an Kauffällen; für das Jahr 2026 sei mit der Auswertung noch nicht begonnen worden

Die Kaufpreise wurden beim Wiederverkauf der Wohnungen erzielt. Garagen oder Pkw-Stellplätze sind in den Vergleichspreisen nicht enthalten. Umrechnungsfaktoren liegen nicht vor.

Die mitgeteilten Verkaufsfälle wurden durch die Unterzeichnerin selektiert nach der Größe (45 m² bis 65 m² Wohnfläche) und anonymisiert. Sie stellen sich wie nachfolgend aufgeführt dar:

Es werden das arithmetische Mittel und die Standardabweichung für die selektierten 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 die selektierten Verkaufsfälle beträgt 4.454 €/m² Wohnfläche.

In einem weiteren Schritt wurden die selektierten Verkaufsfälle nach der Wohnungsgröße ausgewertet wie folgt:

1) Wohnungsgröße von 50 m² bis 65 m² Wohnfläche (Wohnung Nr. 6)

Es ergibt sich ein Mittelwert von 4.524 €/m² Wohnfläche.

Nachfolgend werden aus dieser Auswertung die Ausreißer eliminiert:

Der Mittelwert sinkt auf 4.444 €/m² Wohnfläche für Wohnungen mit einer Größe zwischen 50 m² und 65 m² Wohnfläche.

2) Wohnungsgröße von 45 m² bis 60 m² Wohnfläche (Wohnung Nr. 8)

Es ergibt sich ein Mittelwert von 4.487 €/m² Wohnfläche.

Nachfolgend werden aus dieser Auswertung die Ausreißer eliminiert:

Der Mittelwert steigt auf 4.496 €/m² Wohnfläche für Wohnungen mit einer Größe zwischen 45 m² und 60 m² Wohnfläche.

Von den sich hieraus ergebenden Mittelwerten der nach Größe der Wohnflächen selektierten Verkaufsfälle wird für das Vergleichswertverfahren ausgegangen.

1) Für die Bewertungseinheit Nr. 6 ergibt sich somit ein Vergleichswert in Höhe von:

56,4 m² Wfl. x 4.444 €/m² Wfl. = 250.642 €, rund 251.000 €.

Der Verfahrenswert (Vergleichswert) für die Bewertungseinheit Wohnung Nr. 6 im UG (Haupthaus) beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 251.000 €.

2) Für die Bewertungseinheit Nr. 8 ergibt sich somit ein Vergleichswert in Höhe von:

50,8 m² Wfl. x 4.496 €/m² Wfl. = 228.397 €,

rund 228.000 €

abzgl. – 5.000 € Baumängel/Bauschäden und Umbaukosten

rund 223.000 €

Der Verfahrenswert (Vergleichswert) für die Bewertungseinheit Wohnung Nr. 8 im UG des eingeschossigen Anbaus beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 223.000 €.

11 ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1 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.

11.2 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).

Für die Bewertungseinheiten haben zum Wertermittlungsstichtag gekündigte Mietverhältnisse bestanden¹⁶. Die Einheiten waren jedoch augenscheinlich bewohnt.

Für die Wertermittlung wird durch die Unterzeichnerin die Annahme getroffen, dass die auskunftsgemäß bereits gekündigten Mietverhältnisse zeitnah beendet werden könnten. Für die Wertermittlung ist grundsätzlich von marktüblichen Mieten auszugehen. Für die Stadt Freiburg liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor.

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

¹⁶ Vgl. hierzu die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 5.5 Mietverhältnisse

Eigentumswohnung Nr. 6 im UG sowie
Eigentumswohnung Nr. 8 im UG Anbau
Tränkestraße 19, 19 b
79114 Freiburg

Dr.-Ing. Melanie Markstein
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Carl-Ringwald-Straße 10, 79312 Emmendingen

Wohnung Nr. 6

Ort	Quelle	Mietpreisspanne	Anmerkung
Freiburg	Mietspiegel 2025-2026		
Schritt		Erläuterung	Prozent
Schritt 1	Tabelle 1: Basismiete je nach Wohnfläche	rd. 56 m ² Wohnfläche	€ / m ²
Schritt 2	Tabelle 2a: Teilmodernisierung ab 1996		5
	Tabelle 2b: Ausstattung/Beschaffenheit	Untergeschoss	-3
		Gepflegter Bodenbelag in über 50 % der Räume	6
	Tabelle 2c: Wohnlage	Lageklasse Stadt S2 (mittlere Lage)	-6
	Summe der prozentualen Zu- / Abschläge		2
Schritt 3	Summe der Zu- / Abschläge		2
Schritt 4	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete		10,43
	Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Spanne gemäß Mietspiegel		20
			12,52

Wohnung Nr. 8

Ort	Quelle	Mietpreisspanne	Anmerkung
Freiburg	Mietspiegel 2025-2026		
Schritt		Erläuterung	Prozent
Schritt 1	Tabelle 1: Basismiete je nach Wohnfläche	rd. 51 m ² Wohnfläche	€ / m ²
Schritt 2	Tabelle 2a: Teilmodernisierung ab 1996		5
	Tabelle 2b: Ausstattung/Beschaffenheit	Untergeschoss	-3
		Hinterhaus	7
		Gepflegter Bodenbelag in über 50 % der Räume	6
	Tabelle 2c: Wohnlage	Lageklasse Stadt S2 (mittlere Lage)	-6
	Summe der prozentualen Zu- / Abschläge		9
Schritt 3	Summe der Zu- / Abschläge		9
Schritt 4	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete		11,40
	Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Spanne gemäß Mietspiegel		10
			12,54

Unter Berücksichtigung der anhand des Mietspiegels ermittelten ortsüblichen Vergleichsmieten, der Lage der Bewertungsobjekte, deren Größe, des Ausstattungszustandes, der Drittverwendungsfähigkeit sowie der Nachfragesituation wird für die Wertermittlung die Annahme getroffen, dass folgende Mieten marktüblich zum Wertermittlungstichtag erzielt werden könnten:

Erzielbare Miete (Nettokaltmiete) monatlich			
Einheit/ Lage	Mietfläche	Miete/m ² rd.	Miete rd.
Wohnung Nr. 6	56,4 m ² x	12,52 €/m ² =	706,00 €
Pkw-Abstellplatz	1 Stp. x	20,00 €/m ² =	20,00 €
Summe Wohnung Nr. 6			726,00 €
Wohnung Nr. 8	50,8 m ² x	12,54 €/m ² =	637,00 €
Pkw-Abstellplatz im Carport	1 Stp. x	30,00 €/m ² =	30,00 €
Summe Wohnung Nr. 8			667,00 €

11.3 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 01.01.2026 439 € jährlich je Eigentumswohnung.

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 01.01.2026 auf 14,40 €/m² Wohnfläche je Jahr für die Eigentumswohnung.

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.

11.4 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 immobilisenspezifische 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 ¹⁷	Wohneigentum in der Stadt ohne Tuniberggemarkungen und Hochdorf	0,7 (Standardabweichung 1,1)

Es ergibt sich ein objektspezifisch anzusetzender Liegenschaftszinssatz¹⁸ im Sinne von § 33 ImmoWertV 2021 wie folgt:

¹⁷ Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg i.Br., S. 69 ff.

¹⁸ Vgl. KLEIBER in Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung, 6. Auflage, S. 1602

Basisansatz: 0,7 %	
Abschlag von jeweils 0,5 % für	Zuschlag von jeweils 0,5 % für
	- Risiko durch bestehende Mietverhältnisse/ Bewohner sowie anstehender, noch nicht bezzifferten Modernisierungsbedarf
Summe: $-0,5 \% \times 0 = -0,0 \%$	Summe: $0,5 \% \times 1 = +0,5 \%$
Gesamtsumme der Zu- und Abschläge: $-0,0 \% + 0,5 \% = +0,5 \%$	
Anzusetzender Liegenschaftszinssatz:	
= Basiszinssatz + Gesamtsumme der Zu- und Abschläge	
= $0,7 \% + 0,5 \%$	
= 1,2 %	

Für das Wertermittlungsobjekt wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,2 % angesetzt.

11.5 Kapitalisierung

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

11.6 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.

11.7 Allgemeines Ertragswertverfahren

Der Ertragswert wird nach den Vorschriften des Teils 3, Abschnitt 2 der ImmoWertV 2021 im allgemeinen Ertragswertverfahren ermittelt. Seine Berechnung ist der Anlage zu entnehmen.

1) Der Verfahrenswert (Ertragswert) für die Bewertungseinheit Wohnung Nr. 6 im UG (Haupthaus) beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 242.000 €.

2) Der Verfahrenswert (Ertragswert) für die Bewertungseinheit Wohnung Nr. 8 im UG des eingeschossigen Anbaus beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 220.000 €.

12 IMMOBILIENMARKT

12.1 Immobilienmarktbericht Freiburg

Im Immobilienmarktbericht der Stadt Freiburg¹⁹ sind folgende durchschnittlichen Verkaufspreise für Wohnungen in den einzelnen Stadtteilen im Wiederverkauf aufgeführt (Auszug):

¹⁹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2024, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg i.Br., S. 54 ff.

13 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 handelt es sich bei den Bewertungsobjekten um Vergleichswertobjekte. Der Verkehrswert wird jeweils aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Ergänzend und zur Information wird der Ertragswert 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. Die ermittelten Ertragswerte unterlegen den jeweils ermittelten Vergleichswert. Abweichungen bewegen sich im marktüblichen Rahmen.

Es ergeben sich folgende Verkehrswerte:

1) Der Verkehrswert der Bewertungseinheit Wohnung Nr. 6 im UG (Haupthaus) wird zum Wertermittlungstichtag 19.03.2026 auf rund 251.000 € (in Worten: Zweihunderteinundfünfzigtausend Euro) geschätzt.

2) Der Verkehrswert der Bewertungseinheit Wohnung Nr. 8 im UG des einstöckigen Anbaus wird zum Wertermittlungstichtag 19.03.2026 auf rund 223.000 € (in Worten: Zweihundertdreißigtausend Euro) geschätzt.

14 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 Flächenermittlung 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.immobilienspool.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.

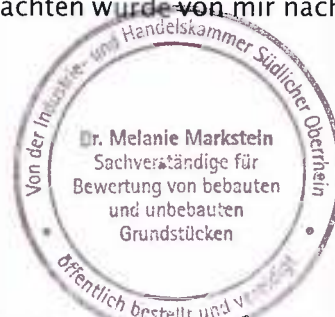
Die Wertermittlungsobjekte wurden von mir am 22. September 2025 von außen sowie am 19. März 2026 von innen und außen besichtigt. Das Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen, unabhängig und neutral erstellt.

Emmendingen, den 20. April 2026



Dr.-Ing. Melanie Markstein

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



15 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)

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)

IMMOWERTA, Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, durch Veröffentlichung auf der Homepage des Bundesbauministeriums in Kraft getreten

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)

16 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
- HILDEBRANDT, HUBERTUS, Grundstückswertermittlung - Aus der Praxis, für die Praxis, Wittwer Verlag, 4. Auflage, Stuttgart 2001
- 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, 1. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2007
- TILLMANN, HANS-GEORG / KLEIBER, WOLFGANG/ SEITZ, WOLFGANG, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2017

17 ANLAGEN

17.1 Fotodokumentation

17.1.1 Foto 1: Südost- und Nordostansicht Wohnhaus Nr. 19 – Straßenansicht



17.1.2 Foto 2: Zugang zur Wohnung im EG Anbau; Fenster Wohnung Nr. 6 im UG



17.1.3 Foto 3: Nordost- und Nordwestansicht Wohnhaus Nr. 19 mit Eingang Wohnung Nr. 6



17.1.4 Foto 4: Eingang Wohnhaus Nr. 19



17.1.5 Foto 5: Lage der Wohnung Nr. 6 im UG Haupthaus



17.1.6 Foto 6: Eingang zur Wohnung Nr. 8 im UG Anbau



17.1.7 Foto 7: Lage der Wohnung Nr. 8 im UG des Anbaus



17.1.8 Foto 8: Südwestlicher Grundstücksbereich mit Carport und Stellplatz Nr. 5



17.1.9 Foto 9: Tränkestraße in nordwestlicher Richtung

17.1.10 Foto 10: Tränkestraße in südöstlicher Richtung

17.1.11 Foto 11: Flur der Bewertungseinheit Nr. 6 im UG Haupthaus



17.1.12 Foto 12: Schlafzimmer der Bewertungseinheit Nr. 6 im UG Haupthaus



17.1.13 Foto 13: Wohnzimmer der Bewertungseinheit Nr. 6 im UG Haupthaus



17.1.14 Foto 14: Badezimmer der Bewertungseinheit Nr. 6 im UG Haupthaus



17.1.15 Foto 15: Küche der Bewertungseinheit Nr. 6 im UG Haupthaus

17.1.16 Foto 16: Heizungsraum im UG Haupthaus mit Feuchtigkeitsschäden



17.1.17 Foto 17: Flur der Bewertungseinheit Nr. 8 im UG Anbau



17.1.18 Foto 18: Wohnzimmer der Bewertungseinheit Nr. 8 im UG Anbau



17.1.19 Foto 19: Badezimmer der Bewertungseinheit Nr. 8 im UG Anbau



17.1.20 Foto 20: Küche der Bewertungseinheit Nr. 8 im UG Anbau



17.1.21 Foto 21: Küche seitlicher Bereich der Bewertungseinheit Nr. 8 im UG Anbau

17.1.22 Foto 22: Schimmelschäden im Badezimmer der Bewertungseinheit Nr. 8 im UG Anbau



17.1.23 Foto 23: Vorbau/Zugang zur Bewertungseinheit Nr. 8 im UG Anbau

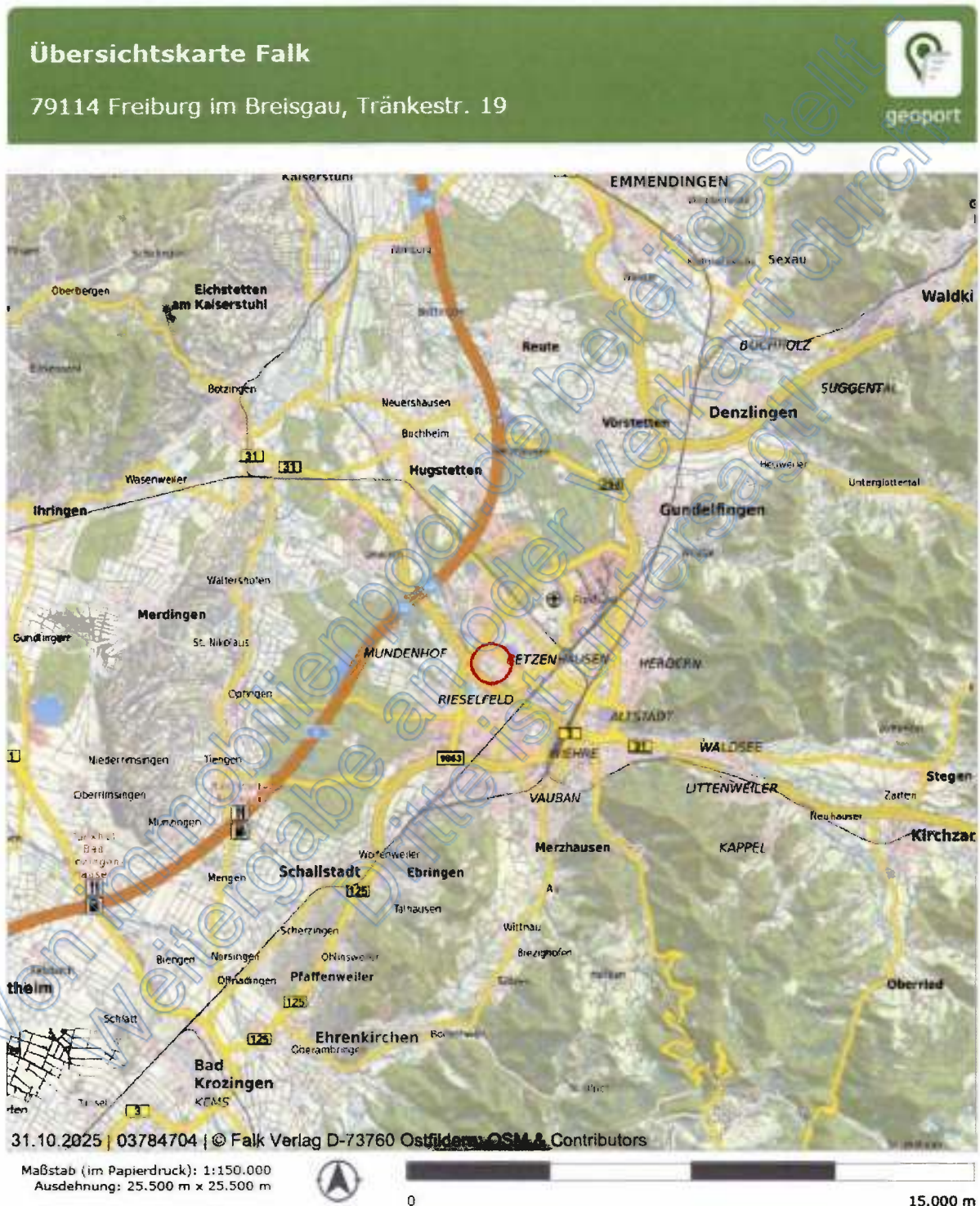


Eigentumswohnung Nr. 6 im UG sowie
Eigentumswohnung Nr. 8 im UG Anbau
Tränkestraße 19, 19 b
79114 Freiburg

Dr.-Ing. Melanie Markstein
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Carl-Ringwald-Straße 10, 79312 Emmendingen

17.2 Stadtplanausschnitte

17.2.1 Übersichtskarte zur Lage von Freiburg mit dem Stadtteil Betzenhausen



Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

17.2.2 Auszug aus der Stadt-/Straßenkarte als Stadtplan



Eigentumswohnung Nr. 6 im UG sowie
Eigentumswohnung Nr. 8 im UG Anbau
Tränkestraße 19, 19 b
79114 Freiburg

Dr.-Ing. Melanie Markstein
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Carl-Ringwald-Straße 10, 79312 Emmendingen

17.3 Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

Liegenschaftskarte 1:1.000 Baden-Württemberg

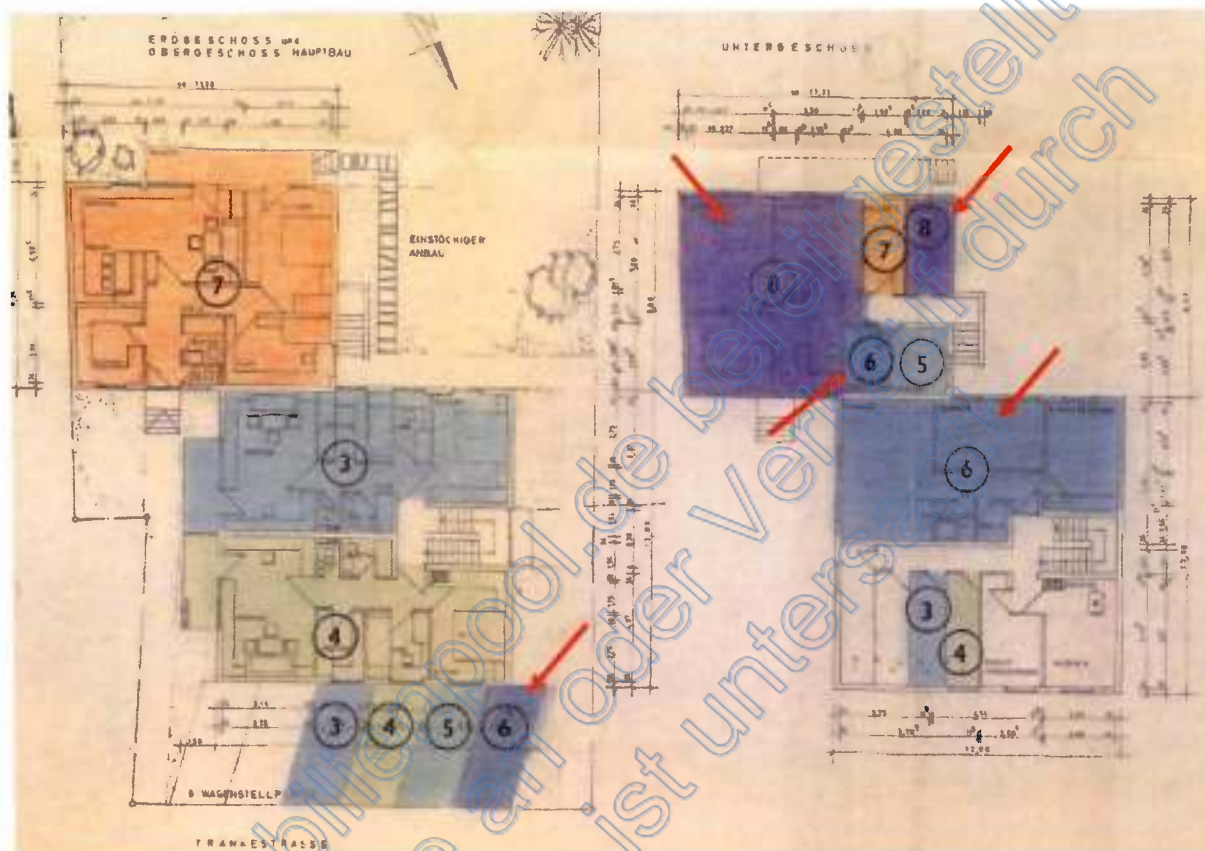
79114 Freiburg im Breisgau, Tränkestr. 19



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

17.4 Planunterlagen (unmaßstäblich)

17.4.1 Grundrissplan Erd- und Untergeschoss aus dem Aufteilungsplan der Teilungserklärung vom 18.12.1970 mit Zuordnung Kellerräume und Stellplätze



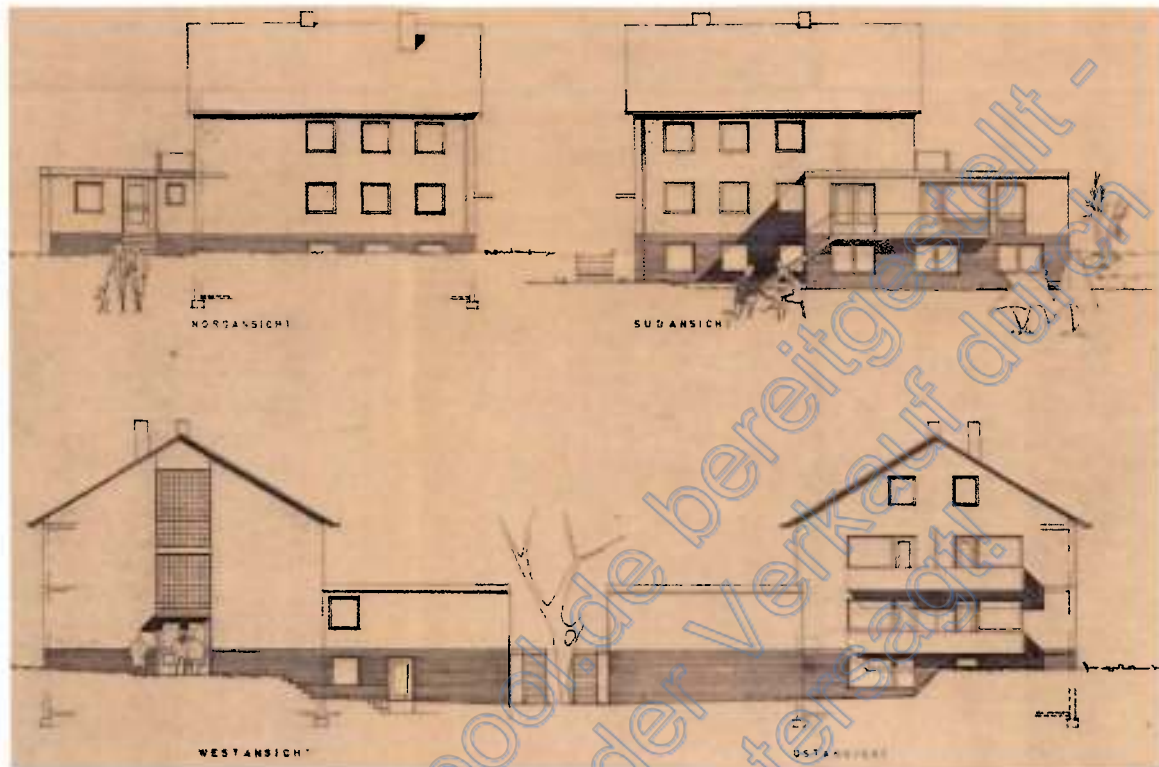
Dr.-Ing. Melanie Markstein
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Carl-Ringwald-Straße 10, 79312 Emmendingen

Architectural floor plan of the ground floor (Erdgeschoss) of a house. The plan shows a layout with various rooms including a living area (WOHNEN), kitchen (KÜCHEN), dining area (ESSEN), and several bedrooms (SCHLAFEN). It also includes a bathroom (BESCHL. B.), a staircase (TREPPEN), and a central hallway (FLUR). Dimensions are provided for various sections, and a red arrow points to a specific area in the central hallway. A large diagonal watermark reads "Von immobilienpol.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Dritte ist untersagt!".

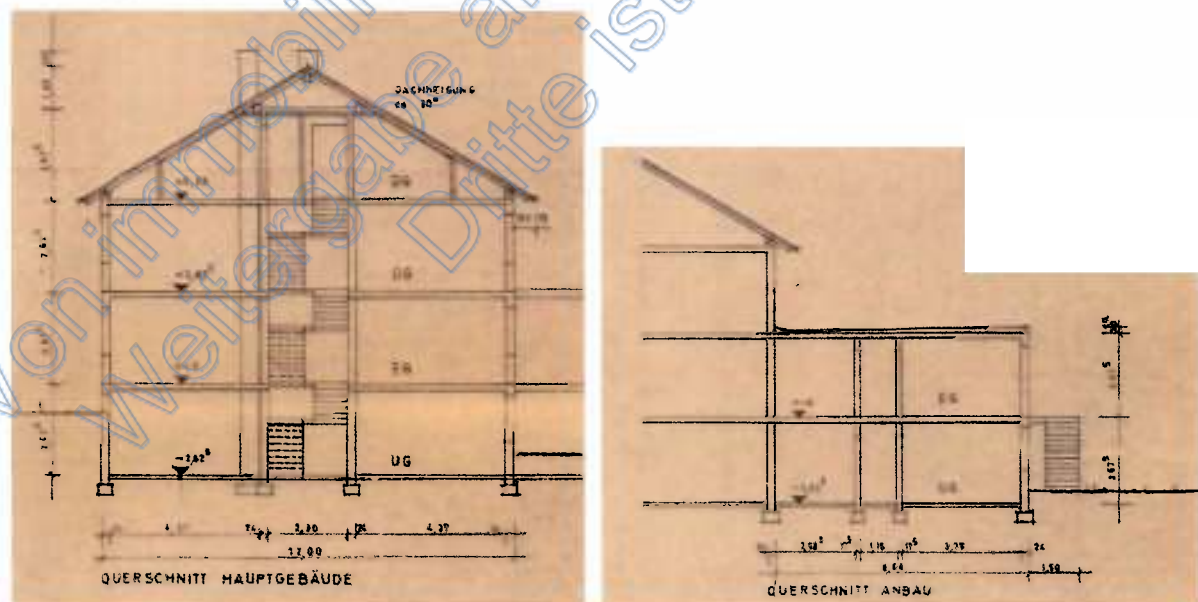
Eigentumswohnung Nr. 6 im UG sowie
Eigentumswohnung Nr. 8 im UG Anbau
Tränkestraße 19, 19 b
79114 Freiburg

Dr.-Ing. Melanie Markstein
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Carl-Ringwald-Straße 10, 79312 Emmendingen

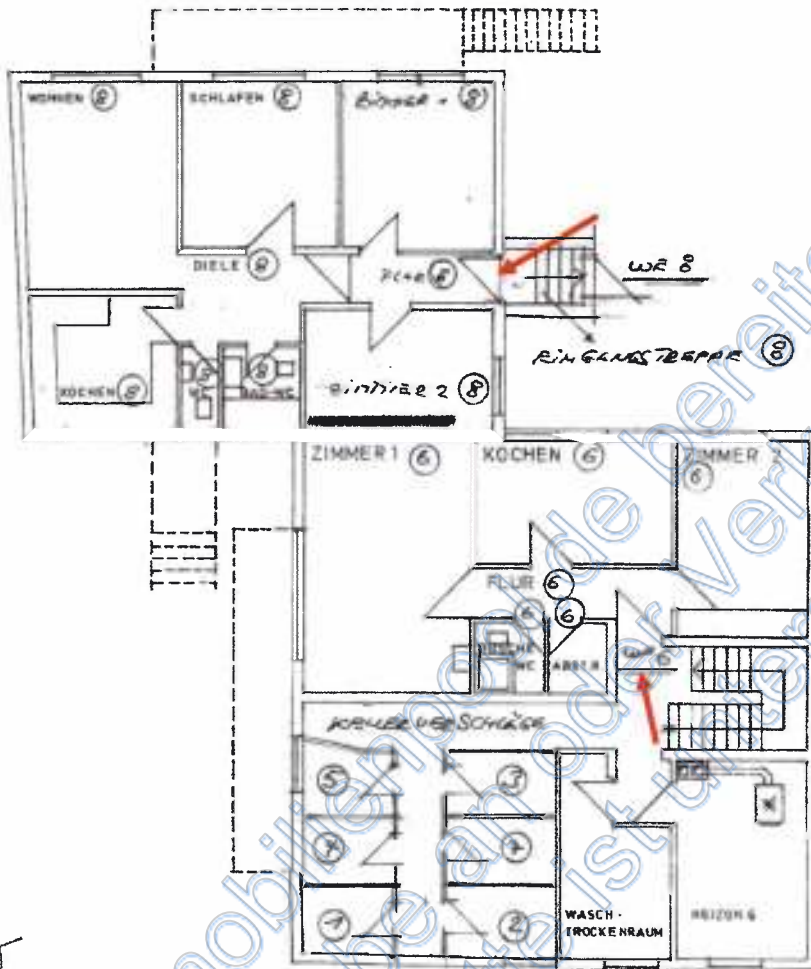
17.4.3 Ansichten lt. Plan vom 26.02.1971 aus der Bauakte gehörend zur
Nachtragsbaugenehmigung vom 25.03.1971



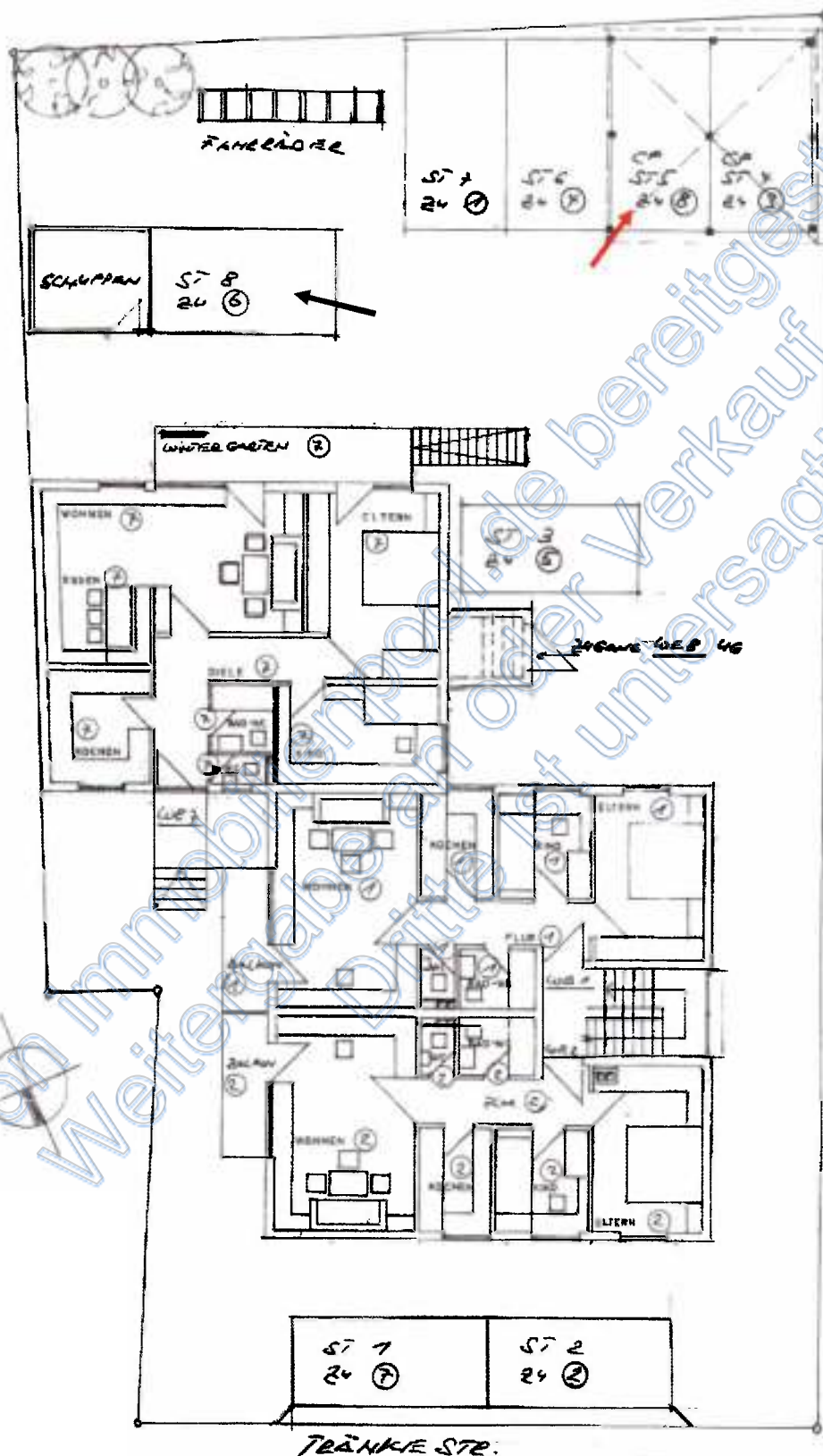
17.4.4 Schnitte lt. Plan vom 26.02.1971 aus der Bauakte gehörend zur
Nachtragsbaugenehmigung vom 25.03.1971



17.4.5 Grundrissplan UG Haupthaus und Anbau aus dem Teilungsplan Bestand vom
13.01.2016 aus der Bauakte mit tatsächlich vorhandener Größe der Bewertungseinheit Nr. 8
sowie Aufteilung der Kellerräume im Haupthaus



17.4.6 Grundrissplan EG aus dem Teilungsplan Bestand vom 13.01.2016 aus der Bauakte mit
Zuordnung der Pkw-Stellplätze



17.5 Wohnflächenberechnung

Ermittlung der Wohnfläche gemäß Aufmaß					
Wohnung Nr. 6 UG Haupthaus					
Zimmer 1 (Wohnen)	3,70	x	5,65	x	1,00 = 20,91 m ²
Kochen	4,55	x	2,77	x	1,00 = 12,60 m ²
Zimmer 2 (Schlafen)	2,93	x	4,33	x	1,00 = 12,69 m ²
Flur	4,55	x	1,16	x	1,00 = 5,28 m ²
	0,28	x	1,17	x	1,00 = 0,33 m ²
Bad	3,08	x	1,49	x	1,00 = 4,59 m ²
					<u>56,40 m²</u>
Wohnung Nr. 6 UG Haupthaus				rd.	56,4 m ²
Wohnung Nr. 8 UG Anbau im baurechtlich genehmigten Zustand					
Schlafen/Wohnen (Wohnen)	7,46	x	3,67	x	1,00 = 27,38 m ²
	1,11	x	3,46	x	1,00 = 3,84 m ²
Bad	2,64	x	2,44	x	1,00 = 6,44 m ²
Küche	2,53	x	1,74	x	1,00 = 4,40 m ²
	1,67	x	1,63	x	1,00 = 2,72 m ²
	1,00	x	1,83	x	0,50 = 0,92 m ²
Flur	1,09	x	3,90	x	1,00 = 4,25 m ²
	1,67	x	1,06	x	0,50 = 0,89 m ²
					<u>50,84 m²</u>
Wohnung Nr. 8 im UG Anbau				rd.	50,8 m ²
zuzüglich Flächen gemäß tatsächlichem Ausbauzustand					
Zimmer (Schlafen)	2,91	x	3,75	x	1,00 = 10,91 m ²
Zimmer (Hobby)	3,89	x	2,45	x	1,00 = 9,53 m ²
Flur	1,09	x	3,87	x	1,00 = 4,22 m ²
					<u>24,66 m²</u>
Summe gesamt zur Information					75,50 m ²

17.6 Wertermittlung

17.6.1 Ertragswertermittlung

Ertragswert Wohnung Nr. 6 mit Stellplatz				
1)	Bodenwertanteil			85.088 €
2)	Wohnfläche	gesamt	ca.	56,4 m²
3)	Rohertrag in €/Monat	gesamt	ca.	726 €
4)	Rohertrag in €/Jahr	gesamt		8.712 €
Bewirtschaftungskosten				
	Verwaltungskosten je Eigentumswohnung	439	1	439 €
	Mietausfallwagnis in % des Rohertrags		2	174 €
	Instandhaltungskosten in €/m² Wohnfläche		14,40	812 €
5)	gesamt in €			1.425 €
	gesamt in %		16	
6)	Reinertrag (Rohertrag – Bewirtschaftungskosten)	4) – 5)		7.287 €
7)	Liegenschaftszinssatz		1,20%	
8)	Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	1) x 7)		1.021 €
9)	Gebäudereinertrag (Reinertrag – Bodenwertverzinsung)	6) – 8)		6.266 €
Vervielfältiger				
	Restnutzungsdauer in Jahren		30	
10)	Vervielfältiger		25,07	
11)	Gebäudeertragswert (Gebäudereinertrag x Vervielfältiger)	9) x 10)		157.089 €
12)	Ertragswert vorläufig	1) + 11)		242.177 €
Marktanpassung				
13)	Faktor		1,0	
14)	Marktangepasster Ertragswert	12) x 13)		242.177 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
15)	Abschlag für Baumängel/Bauschäden	rund		0 €
16)	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rund		0 €
17)	Ertragswert	14) + 15) + 16)		242.177 €
	Ertragswert rund			242.000 €

Eigentumswohnung Nr. 6 im UG sowie
Eigentumswohnung Nr. 8 im UG Anbau
Tränkestraße 19, 19 b
79114 Freiburg

Dr.-Ing. Melanie Markstein
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Carl-Ringwald-Straße 10, 79312 Emmendingen

Ertragswert Wohnung Nr. 8 mit Stellplatz im Carport				
1)	Bodenwertanteil			82.610 €
2)	Wohnfläche	gesamt	ca.	50,8 m ²
3)	Rohertrag in €/Monat	gesamt	ca.	667 €
4)	Rohertrag in €/Jahr	gesamt		8.004 €
Bewirtschaftungskosten				
	Verwaltungskosten je Eigentumswohnung	439	1	439 €
	Mietausfallwagnis in % des Rohertrags		2	160 €
	Instandhaltungskosten in €/m ² Wohnfläche		14,40	732 €
5)	gesamt in €			1.331 €
	gesamt in %		17	
6)	Reinertrag (Rohertrag – Bewirtschaftungskosten)	4) – 5)		6.673 €
7)	Liegenschaftszinssatz		1,20%	
8)	Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	1) x 7)		991 €
9)	Gebäudereinertrag (Reinertrag – Bodenwertverzinsung)	6) – 8)		5.682 €
Vervielfältiger				
	Restnutzungsdauer in Jahren		30	
10)	Vervielfältiger		25,07	
11)	Gebäudeertragswert (Gebäudereinertrag x Vervielfältiger)	9) x 10)		142.448 €
12)	Ertragswert vorläufig	1) + 11)		225.058 €
Marktanpassung				
13)	Faktor		1,0	
14)	Markangepasster Ertragswert	12) x 13)		225.058 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
15)	Abschlag für Baumängel/Bauschäden	rund		0 €
16)	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Sanierungs-/Instandsetzungskosten Sondereigentum Nr. 8	rund		-3.000 €
	Wiederherstellung baurechtlich genehmigter Zustand entsprechend der Teilungserklärung	rund		-2.000 €
17)	Ertragswert	14) + 15) + 16)		220.058 €
	Ertragswert rund			220.000 €