

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Dr.-Ing. Melanie Markstein



GUTACHTEN

Zur Ermittlung des Verkehrswerts
(Marktwerts) gemäß § 194 BauGB

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

In den Fischermatten 3/2

79312 Emmendingen

Telefon 07641 / 9100-11

Telefax 07641 / 9100-40

Datum 10.04.2025

Aktenzeichen 24-7090

Bewertungsobjekt

Objektart: Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung

Adresse: Merzhauser Straße 145 a, 79100 Freiburg – Wiehre

Auftraggeber

Amtsgericht Freiburg im Breisgau – Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen: 793 K 69/24

**Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025:**

Für den 158,33/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 7930/1, Gemarkung Freiburg, Merzhauser Straße 145, 145 a, 147, 147 a, 149, 151 mit 3.893 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit (W 1) Nr. 41 bezeichneten Wohnung im EG links mit Sondernutzungsrecht an Pkw-Einstellplatz wird ermittelt zu:

rund 118.000 € (in Worten: Einhundertachtzehntausend Euro) inkl. Sicherheitsabschlag 20 %

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

Inhalt

1	<u>VORBEMERKUNGEN</u>	5
1.1	ANTWORTEN ZUM AUFTRAG	5
1.2	HINWEIS	6
1.3	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	6
2	<u>ALLGEMEINES</u>	6
2.1	OBJEKTDATEN	6
2.2	AUFTRAGGEBER	6
2.3	AUFTRAGSINHALT	7
2.4	VERWENDUNGSZWECK	7
2.5	STICHTAGE	7
2.6	ORTSBESICHTIGUNG/ TEILNEHMER	7
2.7	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN	7
3	<u>LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS UND RAHMENDATEN</u>	8
3.1	ANGABEN ZU FREIBURG	8
3.2	ANGABEN ZUR LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS IN FREIBURG	11
3.3	LAGEBEURTEILUNG	13
4	<u>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</u>	14
4.1	ANGABEN DES GRUNDBUCHES	14
4.2	BEWERTUNG DER EINTRAGUNG IM BESTANDSVRZEICHNIS UND DER BELASTUNGEN IN ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	16
4.3	BAULASTEN	17
4.4	SONSTIGE NICHT EINGETRAGENE RECHTE	19
4.5	BAUPLANUNGS- / BAUORDNUNGSRECHT	19
4.6	ERSCHLIEßUNG	19
4.7	ENTWICKLUNGSZUSTAND	20
4.8	GESTALT UND FORM	20
4.9	ÜBERBAU	20
4.10	BODENBESCHAFFENHEIT, GRUNDWASSER	20

4.1.1	KONTAMINATION, ALTLASTEN	20
4.1.2	DENKMALSCHUTZ	21
5	<u>GEBÄUDEBESCHREIBUNG</u>	26
5.1	HINWEIS	26
5.2	GEBÄUDEARTEN/NUTZUNGSEINHEITEN	27
5.3	NUTZUNGSEINHEIT/GRUNDRISSGESTALTUNG	27
5.4	DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT/NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN	28
5.5	MIETVERHÄLTNISSE	28
5.6	BAUJAHR	28
5.7	GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER	28
5.8	BAUBESCHREIBUNG	31
5.9	BAUZUSTAND/ BAUMÄNGEL/ BAUSCHÄDEN	33
5.10	BERÜCKSICHTIGUNG DES BAULICHEN ZUSTANDS/ DER BAUMÄNGEL/ BAUSCHÄDEN	34
5.11	ENERGETISCHER ZUSTAND	36
6	<u>FLÄCHEN- UND MAßANGABEN</u>	36
6.1	WOHNFLÄCHE	36
7	<u>WERTERMITTLUNGSVERFAHREN</u>	36
7.1	DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	36
7.2	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	36
8	<u>BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE</u>	38
8.1	BEWERTUNG DER EINTRAGUNGEN IM BESTANDSVERZEICHNIS UND BELASTUNGEN IN ABTEILUNG II IM GRUNDBUCH	38
8.2	BEWERTUNG DER BAULASTEN	40
8.3	HOCHWASSERGEFAHREN	40
9	<u>ERMITTLUNG DES BODENWERTS</u>	41
9.1	BODENRICHTWERTE	41
9.2	BODENWERT	42

10	<u>VERGLEICHSWERT</u>	43
10.1	ALLGEMEINES	43
10.2	VORGEHENSWEISE	44
10.3	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES	44
11	<u>ERTRAGSWERTVERFAHREN</u>	48
11.1	ALLGEMEINES	48
11.2	JAHRESROHERTRAG	48
11.3	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	49
11.4	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	51
11.5	KAPITALISIERUNG	52
11.6	BERÜCKSICHTIGUNG DER ALLGEMEINEN WERTVERHÄLTNISSE	53
11.7	ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN	53
12	<u>IMMOBILIENMARKT</u>	53
12.1	IMMOBILIENMARKTBERICHT FREIBURG	53
13	<u>VERKEHRSWERT</u>	54
14	<u>ANMERKUNGEN</u>	56
15	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	58
16	<u>LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN</u>	59
17	<u>ANLAGEN</u>	60
17.1	FOTODOKUMENTATION	60
17.2	STADTPLANAUSSCHNITTE	65
17.3	AUSZUG AUS DEM AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKATASTER (UNMAßSTÄBLICH)	68
17.4	ENERGIEAUSWEIS (AUSZUG)	69
17.5	PLANUNTERLAGEN (UNMAßSTÄBLICH)	72
17.6	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG AUS BAUANTRAGSUNTERLAGEN UND DEM TEILUNGSVERZEICHNIS	76
17.7	WERTERMITTLUNG	77

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 und 5.9

- c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen

Antwort: nein bzw. keine bekannt

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

Des Weiteren wurden folgende Feststellungen getroffen:

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

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

Verwalter nach WEG: xxx

xxx

Hausgeld monatlich: 329 € lt. Wirtschaftsplan 2025 inkl. Zuführung zur Rücklage

Erhaltungsrücklage: 555.597,38 € zum 31.12.2023

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

Antwort: Nein bzw. nicht bekannt. Das zu bewertende Sondereigentum ist entsprechend der Klingel- und Briefkastenanlage zum Ortstermin vermutlich eigengenutzt.

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

- i) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber): Antwort: nein bzw. nicht bekannt

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

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

Antwort: Ja, ein Energieausweis liegt vor und ist der Anlage in Kapitel 17.4 beigelegt.

1.2 Hinweis

Die Unterzeichnerin wurde zum Ortstermin der Zutritt zum Bewertungsobjekt nicht gewährt. Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. In der Wertermittlung wird daher unter Berücksichtigung des äußeren Erscheinungsbildes ein **Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 %** vorgenommen.

1.3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Grundstücksgröße	3.893 m ²	Bodenwertanteil Wohnung	rund	62.131 €
Miteigentumsanteil Wohnung	158,33/10.000 stel	1) Verfahrenswert (Vergleichswert)	rund	148.000 €
Wohnfläche	35,51 m ²	2) Verfahrenswert (Ertragswert)	rund	149.000 €
Restnutzungsdauer, modifiziert	34 Jahre			
Liegenschaftszinssatz	1,5 %	Verkehrswert vorläufig aus 1)	rund	148.000 €
Rohertrag Wohnung, marktüb. p. a.	5.424 €	abzgl. Sicherheitsabschlag 20 %	rund	-29.600 €
Besond. objektspez. Grdst.merkmale:				
Geh- und Fahrrecht Abt. II	575 €	Verkehrswert aus Vergleichswert 1)	rund	118.000 €
Hochwassergefahren	4.350 €			

2 ALLGEMEINES

2.1 Objektdaten

Objekttyp:	Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon, zugeordnetem Kellerraum und Sondernutzungsrecht an Kfz-Einstellplatz in der Tiefgarage
Stadt:	79100 Freiburg
Stadtteil:	Wiehre
Straße:	Merzhauser Straße 145 a
Flurstück Nummer:	7930/1
Gemarkung:	Freiburg
Stadtkreis:	Freiburg
Regierungsbezirk:	Freiburg
Nutzung:	Wohnen; vermutlich Eigennutzung
Hausgeld:	329 € seit 01.01.2025 inkl. Zuführung zur Rücklage
Erhaltungsrücklage:	555.597,38 € zum 31.12.2023

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Freiburg – Vollstreckungsgericht

Beschluss vom 13.12.2024

Aktenzeichen: 793 K 69/24

Schreiben vom 16.12.2024

Auftragseingang am 19.12.2024

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. 19641 eingetragenen Miteigentumsanteil von 158,33/10.000 an dem Grundstück Flurstück Nr. 7930/1, Gemarkung Freiburg.

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 11.03.2025 = Tag der Ortsbesichtigung von außen.

2.5.2 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

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

Im vorliegenden Fall entspricht er dem Wertermittlungsstichtag.

2.6 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung von außen wurde am 11.03.2025 von der Sachverständigen durchgeführt. Anwesend dabei war eine Mitarbeiterin der Sachverständigen.

Zutrittsmöglichkeit zum Bewertungsobjekt hat nicht bestanden. Der Unterzeichnerin wurde kein Zutritt gewährt.

2.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

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

- Ausdruck aus dem Wohnungsgrundbuch von Freiburg, Blatt Nr. 19641 vom 20.01.2025
- Teilungserklärung vom 12.09.1978 (UR 1444/1978), Nachtrag zur Teilungserklärung vom 05.12.1978 (UR 1893/1978), Kopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Plänen

(auszugsweise), Bewilligungen zu den Rechten in Abteilung II des Grundbuchs, lfd. Nr. 1 und 2, erhalten per Post vom Grundbuchzentralarchiv mit Schreiben vom 05.03.2025 und vom 07.03.2025

- Zugang zur digitalen Bauakte, erhalten vom Baurechtsamt der Stadt Freiburg per Download Link am 24.01.2025
- Auskünfte zu Baulasten sowie zum Denkmalschutz, erhalten per E-Mail von der Stadt Freiburg, Beratungszentrum Bauen am 24.01.2025
- Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster, schriftliche Auskunft der Stadt Freiburg, Umweltschutzamt vom 28.01.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen, schriftliche Auskunft der Stadt Freiburg, Garten- und Tiefbauamt vom 24.01.2025
- Erhaltungsrücklage 2023, Wirtschaftsplan 2025, Energieausweis, Informationen zur Erhaltungsrücklage sowie zu durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie zu geplanten Maßnahmen, Informationen zur Heizungsanlage, Stellplatzplan Tiefgarage, erhalten von der zuständigen Hausverwaltung per E-Mail am 27.01.2025 und am 25.03.2025 sowie telefonische Auskunft zur Stellplatzsituation am 26.03.2025
- Auszug aus der Kaufpreissammlung, schriftliche Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Freiburg vom 04.04.2025
- Auskunft zu Hochwassergefahren, Einsicht der Hochwasserrisikogefahrenkarte im Internet am 24.03.2025 sowie am 25.03.2025
- Auskunft zum Bodenrichtwert, Einsichtnahme in das Geoportal der Stadt Freiburg sowie das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg im Internet am 25.03.2025
- Übersichtskarte, Stadt-/Straßenkarte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Abfrage über on-geo.de vom 26.03.2025

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 Rockschiule, die eine Ausbildung in Musik anbietet, ansässig.

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

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

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

Hochschulen

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

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

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

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

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

Basisdaten

Basisdaten Freiburg	
Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Freiburg
Landkreis:	Stadtkreis
Einwohner:	236.236 (31.12.2023)
Bevölkerungsdichte:	1.544 Einwohner je km ²
Postleitzahl	79098 – 79117 (79100, 79102 Wiehre)
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 Bewertungsobjekt befindet sich im Freiburger Stadtteil Wiehre. Die Wiehre ist ein Wohnbezirk der äußeren Innenstadt Freiburgs, südlich des Zentrums und der Dreisam. Die Wiehre ist heute ein sehr beliebtes Wohngebiet, vor allem wegen ihres reichen Altbaubestandes, der vergleichsweise ruhigen Straßen und der attraktiven Lage zwischen dem Stadtzentrum und grünen Stadtrandgebieten. Die Wiehre wird nach Westen durch die Rheintalbahn Karlsruhe – Basel, nach Norden durch die B 3 und die Dreisam, nach Osten durch den Stadtteil Waldsee und im Süden durch den Sternwald am Bromberg und die Ausläufer des ebenfalls zu Freiburg gehörigen Dorfes Günterstal begrenzt.

Verkehr und Infrastruktur

Über die B 31/B 3 und die B 31a als Zubringer ist der Stadtteil an die Bundesautobahn 5 mit den Anschlussstellen Freiburg-Mitte und Freiburg-Süd angebunden. Die Anschlussstellen sind in ca. 15 Autominuten erreichbar. Richtung Osten stellt die B 31 die Anbindung zum Schwarzwald Richtung Titisee-Neustadt her. Über die B 3 Richtung Norden entlang der Altstadt besteht Anbindung nach Emmendingen und Waldkirch.

Der Stadtteil verfügt mit dem Bahnhof Freiburg-Wiehre an der Höllentalbahn über eine Anbindung im Halbstundentakt (tagsüber) an den Schwarzwald und den Freiburger Hauptbahnhof, wo Anschlüsse an die Breisgau-S-Bahn und den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn bestehen. Mit der Stadtbahnlinie 3 der Freiburger Verkehrs AG (VAG) besteht Anschluss an die Innenstadt sowie weiterführend zum Bahnhof und die angebundenen Stadtteile.

In der Wiehre ist der Bürgerservice der Stadt Freiburg in einem Gebäude an der Johanneskirche untergebracht. An der Heinrich-von-Stephan-Straße liegen die Polizeidirektion Freiburg und das Regionalzentrum der Deutschen Rentenversicherung. Am Fuß des Lorettoberges steht eine der größten Kliniken der Stadt, das katholische Loretto-Krankenhaus. Daneben liegt das Lorettobad, ein altes Freischwimmbad mit einem heute noch beliebten „Damenbad“. Im „Alten Wiehrebahnhof“ befindet sich ein kleines Kulturzentrum, in dem das Kommunale Kino untergebracht ist, das wegen seines Programms schon mehrfach ausgezeichnet wurde. Seit 2003 ist auch das Literatur-Forum Südwest hier untergebracht. Zweimal wöchentlich wird um den „Alten Wiehrebahnhof“ ein Markt abgehalten.

Die Wiehre ist gut mit Kinderbetreuungseinrichtungen versorgt. Auch Grundschulen und weiterführende Schulen mit Realschulen und Gymnasien stehen wohnortnah ausreichend zur Verfügung. Im Gebäude der Lessingschule ist auch eine Förderschule untergebracht. Die Angell Akademie an der Kronenbrücke bietet zusätzlich auch beruflich orientierte Bildung. Im denkmalgeschützten Schulgebäude an der Kirchstraße sind Teile der Gertrud-Luckner-Gewerbeschule untergebracht. Außerdem gibt es einige Privatschulen, von denen das Montessori-Zentrum Angell und die Waldorfschule das breiteste Bildungsangebot machen. Neu entstanden ist das evangelische Montessori-Schulhaus Freiburg an der Merzhauser Straße. Die Schule des Jugendhilfswerks (JHW) bietet Grund- und Realschulbildung.

Am südlichen Rand des Stadtteils, am Sternwaldeck, befindet sich das renommierte Max-Planck-Institut zur Erforschung von Kriminalität, Sicherheit und Recht, nicht weit davon das Corpus Vitrearum Deutschland, ein Forschungszentrum für mittelalterliche Glasmalerei. Außerdem ist in der Wiehre die Außenstelle der Staatlichen Akademie der Bildenden Künste Karlsruhe untergebracht. Im Südwesten der Unterwiehre befinden sich an der Merzhauser Straße das Staatliche Weinbauinstitut Freiburg mit eigenen Weinbergen am dortigen Schlierberg, dem Westhang des Lorettoberges sowie der Sitz des Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverbandes.

3.3 Lagebeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der südlichen Unterwiehre auf der Ostseite der Merzhauser Straße. Dort besteht mit der Stadtbahnlinie 4 Anbindung an den ÖPNV Richtung Innenstadt oder in den Stadtteil Vauban. Die nächste Haltestelle liegt unweit des Bewertungsobjekts. Der Wiehre-Bahnhof liegt rund 2,5 km entfernt, ebenso der Hauptbahnhof sowie die Innenstadt.

Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Naturmarkt, ein Supermarkt und ein Discounter, Gastronomie sowie Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich direkt an der Merzhauser Straße.

Die Lorettochule als Grundschule liegt rund 1,3 km entfernt, ebenso sind in diesem Umkreis Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden. Das evang. Montessori-Schulhaus als Gemeinschaftsschule ab Klasse 5–13 befindet sich unweit des Bewertungsobjekts.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Wohnanlage etwas zurückversetzt von der Merzhauser Straße. Die direkte Umgebungsbebauung besteht v. a. aus Wohnhausriegeln ähnlicher Bauart und –alters, zum Teil auch aus 6-geschossigen Wohnhausblöcken. Auch ein Einfamilien-Wohnhaus befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück.

Die Lage des Bewertungsobjekts an der Merzhauser Straße kann für eine Wohnlage als gut bezeichnet werden. Grund hierfür ist die vorhandene Infrastruktur im Umfeld und die Anbindung an den ÖPNV. Gleichzeitig ist die Bewertungseinheit etwas ruhiger in der Wohnanlage gelegen. Der Lorettoberg als beliebtes Ausflugs- und Naherholungsziel in Freiburg liegt direkt östlich.

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

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Angaben des Grundbuches

Wohnungsgrundbuch von Freiburg Blatt Nr. 19641 (Stand 20.01.2025)

Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		158,33/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Freiburg i.Br.					
		203.26	7930/1	Merzhauser Straße 145, 145 a, 147, 147 a, 149, 151 Gebäude- und Freifläche		38	93
		verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im Erdgeschoss links im Aufteilungsplan bezeichnet mit (W 1) Nr. 41.					
		Sondernutzungsrecht an dem Kfz.-Einstellplatz Nr. 41.					
		Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 19601 bis Nr. 19661).					
		Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.					

		Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, ausgenommen bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch Konkursverwalter oder durch Zwangsvollstreckung.					
		Die Zustimmung des Verwalters kann durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung ersetzt werden.					
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums ist auf die Bewilligungen vom 12. September 1978 und 05. Dezember 1978 Bezug genommen.					
		Aus Grundbuch Nr. 13598 hierher übertragen. Eingetragen (AS 3097 in Blatt 13598) am 12. Februar 1979.					
2 zu 1		Notausgangsrecht, Entlüftungsleitungsrecht und Versorgungsleitungsrecht über Flst. Nr. 7930/9 in Blatt 17213 Abt. II Nr. 2 und mitübertragen nach Blatt 20401 bis 20454. Hierher sowie in die übrigen Raumeigentumsgrundbücher (Blatt 19601 bis 19661) übertragen (AS 1) am 12.02.1979.					

Zwei-Zimmer-Wohnung mit
Kellerraum und Kfz-Einstellplatz
Merzhauser Straße 145 a
79100 Freiburg

Dr.-Ing. Melanie Markstein
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
In den Fischermatten 3/2, 79312 Emmendingen

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur Hd.Nr. der Grd.st.		Zur Hd.Nr. der Grd.st.	
5	6	7	8
1	Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind geändert. Bezug: Bewilligungen vom 09.07.1980 und 25.03.1981. Eingetragen (AS 1) am 20.08.1981. Nr. 1-2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 13.01.2009. Barbero Ruskulis		
1	Die Veräußerungsbeschränkung ist aufgehoben. Die Veräußerung bedarf nicht mehr der Zustimmung des Verwalters. Eingetragen (AS 3329 in Bl. 13598) am 20.07.2010. Drayer		

Erste Abteilung

Laufende Nr. der Eintragungen:

5

Eigentümer:

xxx

Zweite Abteilung

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer und Erbbauberechtigten des Grundstücks Flst. Nr. 7930. Bezug: Bewilligung vom 10.06.1966. Eingetragen am 29.07.1968 in Band 99 Heft 8. Hierher sowie in die übrigen Raumeigentumsgrundbücher (Blatt 19601 bis 19661) übertragen (AS 1) am 12.02.1979.
2	1	Grunddienstbarkeiten für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 7930/9 betreffend: a) Notausgangsrecht, b) Geh- und Fahrrecht, c) Mülltonnen- und Sperrmüllabstellrecht, d) Feuerwehrwegrecht, e) Tiefgaragenzufahrtsrecht, f) Abwasseranlagenbetriebsrecht, g) Versorgungsleitungsrecht. Bezug: Bewilligungen vom 27.01.1978. Lit a) bis g) gleichrangig. Eingetragen am 13.03.1978 in Blatt 13598. Hierher sowie in die übrigen Raumeigentumsgrundbücher (Blatt 19601 bis 19661) übertragen (AS 1) am 12.02.1979.

		Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 13.01.2009.
		Barbero Ruskulis
3	1	
		Kniebühler
4	1, 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Freiburg i.Br. vom 04.11.2024 (793 K 69/24). Eingetragen (EMM029/291/2024) am 07.11.2024.
		Paske

Veränderungen		Löschungen	
Lfd.Nr. der Spalte 1		Lfd.Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
1	Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 7930/1 und 7930/9 trägt die Kosten der Unterhaltung gemäß Bewilligung vom 27.01.1978. Eingetragen am 10.03.1978 in Blatt 13598. Hierher sowie in die übrigen Raumeigentumsgrundbücher (Blatt 19601 bis 19661) übertragen (AS 1) am 12.02.1979.	3	Vormerkung gelöscht am 17.09.2021.
2	Das Recht ist beim herrschenden Grundstück vermerkt. Vermerkt am 13.03.1978 in Blatt 13598. Hierher sowie in die übrigen Raumeigentumsgrundbücher (Blatt 19601 bis 19661) übertragen (AS 1) am 12.02.1979. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 13.01.2009.		Kniebühler

Barbero Ruskulis

Dritte Abteilung

Für die Wertermittlung nicht relevant.

4.2 Bewertung der Eintragung im Bestandsverzeichnis und der Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs

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

Zwei-Zimmer-Wohnung mit
Kellerraum und Kfz-Einstellplatz
Merzhauser Straße 145 a
79100 Freiburg

Dr.-Ing. Melanie Markstein
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
In den Fischermatten 3/2, 79312 Emmendingen

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 um wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, die in der Wertermittlung gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 46 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind².

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Freiburg sind folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Freiburg zulasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen:

Baulastverzeichnis Nr. 17		Grundstück / Flurstück (gr. Nr.) 7930/1		Bauabschnitt	
Städtische Prüfung (Bauabschnitt) Freiburg i. Br.		7930/1		Nr. 16 Blatt 11	
Lfd. Nr.	Bauabschnitt			Bauabschnitt mit Flurstücken	
1.	Wir, Firma SEWO Wohnungsgesellschaft Seemann GmbH & Co. KG, vertr. durch: Herrn Heino Fiedler, Weberdöbel 8, 7891 Buchenbach, lt. Vollmacht, Urkundenrolle Nr. 432/1973, sind Eigentümer des Grundstücks Lgh. Nr. 7930/1 an der Merzhauser Straße. Wir gehen gegenüber der Bauordnungsbehörde die Verpflichtung ein, 1. Zu Gunsten des nach dem Teilungsantrag vom 19. 9. 1977 vorgesehenen südöstlichen Teilgrundstückes und zu Lasten des nordwestlichen Teilgrundstückes: a) einen Zugang und eine Zufahrt in ausreichender Breite an der nordöstlichen Grundstücksgrenze jederzeit zu gestatten, b) die Führung der Versorgungsleitungen zu dulden, c) die im beiliegenden Lageplan ausgewiesene Fläche zur Sicherung der Grenz- und Fensterabstände für den vorgesehenen Wohnblock IV von jeder Bebauung freizuhalten, d) eine Garbofläche von 598 qm zu übernehmen und bei einer weiteren Bebauung dieses Teilgrundstückes nicht mehr in Anspruch zu nehmen. 2. Zu Gunsten des vorgesehenen nordwestlichen Teilgrundstückes und zu Lasten des südöstlichen Teilgrundstückes, die in beiliegenden Lageplan ausgewiesene Fläche zur Sicherung des Grenzabstandes für den Wohnblock III von jeder Bebauung freizuhalten. (vgl. Lageplan vom 19. 9. 1977) Uns ist bekannt, daß die Baulast auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist. Freiburg i. Br., 12. 12. 1977				
Antrag		Auf Verfügung der Stadt Freiburg i. Br. - Bauordnungsamt -			
Bürgermeister		vom 12. 12. 1977 wurde vorstehende Baulast eingetragen.			
- Bauordnungsamt -		Freiburg i. Br., 19. 12. 1977			
Freiburg i. Br.		(Stempel: Freiburg)			
Nachricht dem Grundbuchamt		Reinisch			

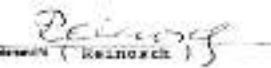
¹ Vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Zwei-Zimmer-Wohnung mit
Kellerraum und Kfz-Einstellplatz
Merzhauser Straße 145 a
79100 Freiburg

Dr.-Ing. Melanie Markstein
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
In den Fischermatten 3/2, 79312 Emmendingen



Gemarkungsblatt Nr. 17 Gemeinde Freiburg Gemarkung Freiburg i. Br.		Grundbuchblatt Nr. 7930/1		Blatt 11 Seite 31	
1. Art der Belastung	2. Eintragungen und Veränderungen				
2. Wir, Firma SEWO-Wohnungsgesellschaft SEWO AG & Co. KG., vertr. durch die Herren Ulrich Gastler, Freiburg, Rosenstauben 31 a und Arthur Schwendemann, VS-Riesheim, Im Jaweg 4, sind Eigentümer des Grundstückes Lgb. Nr. 7930/1, an der Merzhauser Straße. Wir gehen zu Gunsten des Grundstückes Lgb. Nr. 7930/9 gegenüber der Baurechtsbehörde die Verpflichtung ein, die Führung der Entsorgungsa- leistungen für das Grundstück Lgb. Nr. 7930/9 über das Grundstück Lgb. Nr. 7930/1 jederzeit zu dulden (vgl. Lageplan vom 17.10.1975). Das ist bekannt, daß das Gemarkung auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist. Freiburg i. Br., 8. 11. 1978					
An die Bürgermeisteramt - Mannheim Freiburg i. Br. Nachricht des Grundbuchamts	Auf Verfügung der Stadt Freiburg i. Br. - Bauordnungsamt - vom 8. 11. 1978 wurde vorstehende Baulast eingetragen. Freiburg i. Br., 21. 12. 1978 (Dr. und Leiter) 				

Die Bewertung der Baulasten erfolgt in Kapitel 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Punkt 8.2 wird an dieser Stelle verwiesen.

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 aktuell nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die baurechtliche Situation ist daher nach Einschätzung der Unterzeichnerin nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Inwiefern für die baulichen Anlagen Umbau- oder Erweiterungsmöglichkeiten durch An- oder Umbau oder Aufstockung 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.

4.6 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird auf der Nordwestseite von der Merzhauser Straße aus erschlossen. Die Häuser Nr. 147, 147 a und 149 sind von hier aus direkt zugänglich. Auch besteht von hier aus die direkte Zufahrt zur Tiefgarage. Die Häuser Nr. 145 und Nr. 145 a mit der Bewertungseinheit sowie das Haus Nr. 145 b auf Flst. Nr. 7930/9 werden über einen Erschließungsweg als Zufahrt sowie Rettungsweg erschlossen. Der Weg endet mit einer Wendeplatte auf Flst. Nr. 7930/9.

Bei der Merzhauser Straße handelt es sich im Bereich des Bewertungsgrundstücks um eine asphaltierte Straße mit je einer Fahrspur für den Pkw- und Fahrradverkehr sowie dem mittigen Verlauf der Stadtbahngleise. Es ist beidseitig ein Gehweg vorhanden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum sind in der Merzhauser Straße nicht vorhanden. Parken ist nur sehr eingeschränkt in den umliegenden Seitenstraßen möglich.

In der Wertermittlung wird für das Bewertungsgrundstück von einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Freiburg sei die Merzhauser Straße teilweise auf Kosten des Landes ausgebaut und teilweise

³ Abruf unter <https://geoportal.freiburg.de/freigis/#> am 24.03.2025

von der Stadt Freiburg endausgebaut und bereits abgerechnet. 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 in leicht ansteigender Lage. Es steigt leicht aus Richtung Westen nach Osten hin an. Es ist regelmäßig geschnitten mit einem schrägen Verlauf der nordwestlichen Grenze entlang der Merzhauser Straße. Es misst in der Tiefe von West nach Ost rund 71 m im Mittel und in der Breite rund 55 m.

Das Grundstück ist im nordöstlichen und nordwestlichen wie auch zum Teil im südwestlichen Bereich bebaut mit Wohnhäusern, teils in Riegelbauweise. Das Grundstück ist im südwestlichen Bereich zur südöstlichen Grenze hin unterbaut mit der Tiefgarage. Es ist hier als begrünte Grundstücks-/Freifläche angelegt. Entlang der nordöstlichen Grenze verläuft der Erschließungsweg als Zufahrt zu den Häusern 145, 145 a und 145 b auf Flst. Nr. 7930/9.

4.9 Überbau

Eine Überbauung der Grundstücksgrenzen liegt augenscheinlich nicht vor.

Es besteht jedoch entlang der südöstlichen Grenze mit dem Haus Nr. 145 a Grenzbebauung.

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 zu bestehenden Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster:

Ein nordwestlicher Bereich des Grundstücks mit Flurstück-Nr. 7930/1, Merzhauser Straße 145, 145a, 147, 147a, 149 und 151 in Freiburg ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Teilbereich der Fläche mit Objekt-Nr. 2599 erfasst. Auf dieser Objektfläche befanden sich von 1930 bis 1961 ein Lackierbetrieb und 1962 bis 1979 ein nicht genauer beschreibbarer Betrieb des Bau-, Kleingewerbes, Dienstleistungs- oder Gesundheitswesens.

Weiter befindet sich auf dem Grundstück die Fläche mit 3026, die von 1949 bis 1977 durch einen nicht genauer beschreibbarer Betrieb des Bau-, Kleingewerbes, Dienstleistungs- oder Gesundheitswesens und von 1965 bis 1977 durch eine Tankstelle genutzt wurde. Eine Karte zur Lage der Objektteilflächen ist beigelegt.

Die von uns im Rahmen der Altlastenbearbeitung durchgeführte Bewertung altlastenverdächtiger Flächen ergab, dass die vorgenannten Objektflächen nach Bebauung mit "A" - Ausscheiden und Archivieren - eingestuft werden konnten.

Das heißt, dass aus unserer Sicht eine weitere Bearbeitung nicht erforderlich ist. Eine Archivierung erfolgte, um zu belegen, dass diese Fläche bearbeitet und für nicht altlastverdächtig befunden wurde.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass diese Auskünfte auf den uns derzeit vorliegenden Erkenntnissen beruhen. 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 Wertermittlungstichtag und der derzeitigen Nutzung unbedenklich ist.

4.12 Denkmalschutz

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Freiburg, Beratungszentrum Bauen sei zum heutigen Zeitpunkt kein Denkmalschutz vorhanden. In der Wertermittlung wird daher die Annahme getroffen, dass zum Wertermittlungstichtag kein Denkmalschutz besteht.

4.13 Hochwassergefahren

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

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

Auch für die Kommunal- und Regionalplanung spielen die Gefahrenkarten eine zentrale Rolle. Sie ermöglichen es, wichtige Retentionsräume zu schützen und neue Risiken durch zusätzliche Siedlungsflächen zu verhindern. Bereiche, für die die Gefahrenkarten eine Überflutung zeigen, die statistisch einmal in hundert Jahren auftritt (HQ₁₀₀), sind per Gesetz „Überschwemmungsgebiete“, für die besondere Vorschriften für alle Nutzer dieser Flächen gelten.

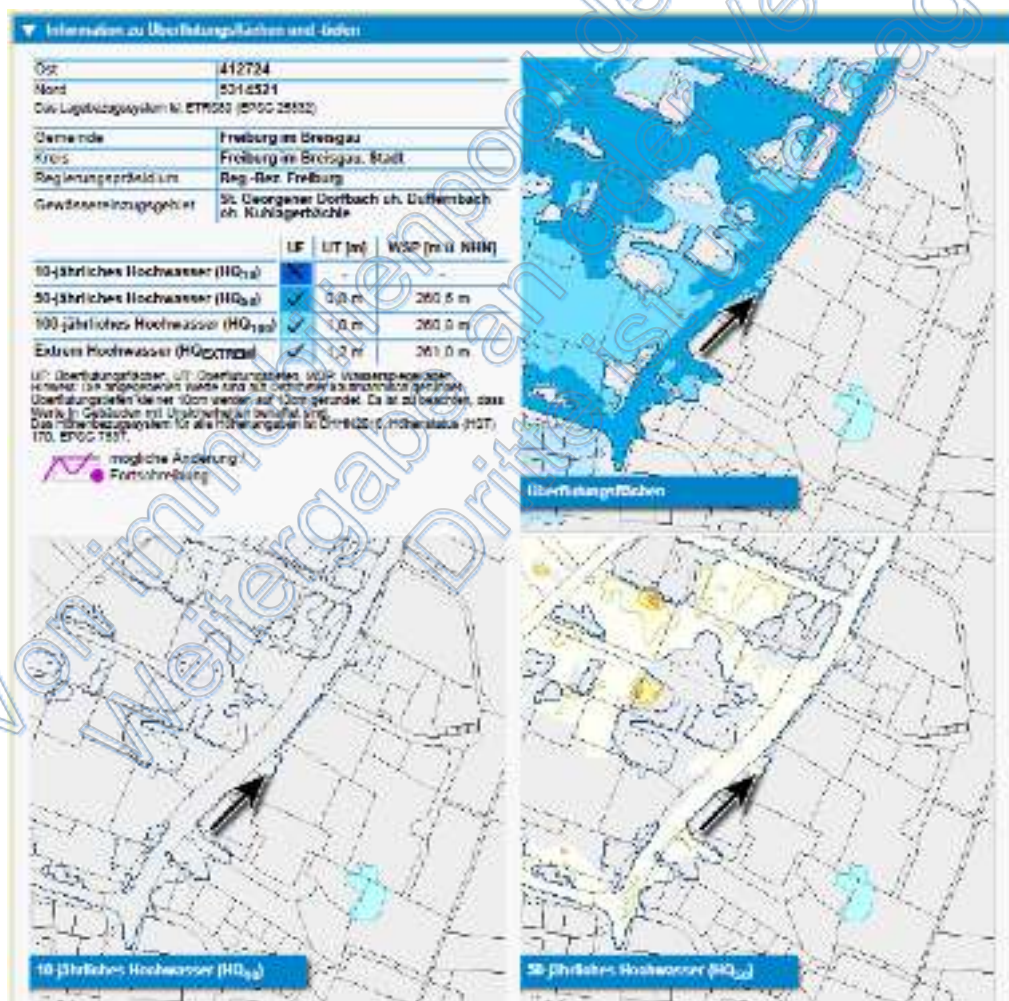
Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, die nach den Gefahrenkarten in gesetzlichen Überschwemmungsgebieten liegen, können sich Restriktionen bei der Nutzung

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. 7930/1 im gesamten nordwestlichen Bereich entlang der Merzhauser Straße eine Hochwassergefährdung ab HQ₅₀. Das Wohnhaus Nr. 145 a mit der Bewertungseinheit ist hiervon nicht betroffen.

Folgende Informationen liegen vor (Auszug für den nordwestlichen Bereich):



⁴ Abfrage unter <https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/> am 24./25.03.2025





Es wird darauf hingewiesen, dass die Hochwasserrisikomanagement-Abfrage punktgenau ist, d. h., die hier ausgewiesenen Überflutungstiefen können im Bereich der betroffenen Grundstücksfläche schwanken.

Ein Teilbereich des Bewertungsgrundstücks liegt im Bereich einer Hochwassergefährdung durch HQ₅₀, HQ₁₀₀ und HQ_{EXTREM}, also in einem Überschwemmungsgebiet. Kritisch zu beurteilen ist dies insbesondere dadurch, dass sich in diesem Bereich die Zufahrt zur Tiefgarage befindet und sich auch Hauseingänge teils unterhalb des Geländeniveaus befinden.

Für Überschwemmungsgebiete bestehen auf Grundlage der vorliegenden Informationen besondere Schutzvorschriften und Einschränkungen für eine bauliche Nutzung gemäß §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg. In Überschwemmungsgebieten HQ₁₀₀ ist es grundsätzlich verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder zu vergrößern. Ausnahmen sind nur im Einzelfall und unter bestimmten Voraussetzungen zulässig⁵.

„Der Marktwert eines von einem Überschwemmungsrisiko betroffenen Grundstücks ist gegenüber sonstigen Grundstücken i. d. R. gemindert. Soweit die Minderung nicht bereits durch Vergleichspreise gleichartig betroffener Grundstücke berücksichtigt werden kann, muss sie ergänzend berücksichtigt werden. Die Minderung ist insbesondere

- von dem nach Intensität, Höhe, Dauer sowie Wiederkehrintervall zu differenzierenden Überschwemmungsrisiko,
- den tatsächlich eingetretenen Überschwemmungsereignissen, wobei diese nach 7 bis 10 Jahren in Vergessenheit geraten,

⁵ Weitere Informationen unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/ueberschwemmungsgebiete>

- der Lage des Grundstücks,
- den privat und hoheitlich durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen und
- den von der Art der Nutzung abhängigen wirtschaftlichen Beeinträchtigungen

abhängig. Diese bestehen insbesondere in den Mehrkosten eines hochwasserangepassten Bauens, den potenziellen Schadensbeseitigungskosten sowie Versicherungsmehrkosten. Dabei geht es in erster Linie um Feuchte- und Wasserschäden, statische (Gründungs-) Schäden sowie Kontaminierungsschäden infolge auslaufenden Heizöls sowie chemischer und biologischer Schadstoffe.“⁶

Nach Kenntnis der Unterzeichnerin werden derzeit durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg i. Br. keine Auswertungen hinsichtlich des Einflusses der HQ₁₀₀-Thematik auf den Bodenwert vorgenommen.

Es wird daher auf Informationen der Literatur zurückgegriffen. Nach einer Untersuchung der Universität Bonn⁷ bewegen sich die Abschläge auf den Bodenwert zwischen 7 – 20 %.



Abbildung 26: Modell zur Ableitung des Wertesinflusses aufgrund der Lage einer Wohnimmobilie im Überschwemmungsgebiet (Modell A)

⁶ Vgl. hierzu Kleiber digital Teil IV – ImmoWertV 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen Teil 1 Allgemeines Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen § 3 ImmoWertV Entwicklungszustand; sonstige Flächen 8 Schutzgebiete 8.4 Wasserschutz-, Überschwemmungs- und Heilquellengebiet 8.4.3 Überschwemmungsgebiet (Hochwassergebiet)

⁷ „Hochwasserrisiko und Immobilienwerte“, Dissertation von Sebastian Kropp, Universität Bonn – Institut für Geodäsie und Geoinformation, Bonn 2016



Abbildung 25: Zusammenfassung der Ergebnisse der Einzelauswertungen⁴⁸⁴

Es wird im vorliegenden Bewertungsfall von einer entsprechenden Wertminderung am unteren Rand der ermittelten Abschläge in Höhe von 7 % des ermittelten Bodenwertes als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ausgegangen. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – Hochwassergefahren verwiesen.

5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Hinweis

Das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 7930/1, Gemarkung Freiburg sowie das Mehrfamilienwohnhaus Nr. 145 a mit der Bewertungseinheit konnte von der Unterzeichnerin nur von außen besichtigt werden. Der Zugang zum Objekt war der Sachverständigen nicht möglich. Die tatsächliche Grundrissgestaltung, die Ausstattung und der bauliche Zustand des Gemeinschafts- und des Sondereigentums von innen sind der Unterzeichnerin daher nicht bekannt. Ebenso konnte die Tiefgarage nicht besichtigt werden. Auch hier sind der

Unterzeichnerin die tatsächliche Aufteilung, die Ausstattung und der bauliche Zustand nicht bekannt.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher ausschließlich auf die Inaugenscheinnahme von außen, vorliegende Planunterlagen und Informationen der Hausverwaltung, für die keine Gewähr übernommen werden kann.

5.2 Gebäudearten/Nutzungseinheiten

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit insgesamt drei Mehrfamilienhäusern, zwei als Wohnhausriegel verbunden, und einem Einfamilien-Wohnhaus als Bestandsbebauung. Die Wohnhäuser Nr. 147, 147 a und 149 zur Merzhauser Straße hin sind dreigeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss ausgebildet. Die von der Merzhauser Straße zurückversetzten Wohnhäuser Nr. 145 und 145 a sind viergeschossig mit einem Flachdach ausgebildet. Die Wohnhäuser sind lt. Planunterlagen der Bauakte unterkellert, haben jedoch keine direkte Anbindung an die Tiefgarage. Diese ist über die Zufahrt von der Merzhauser Straße aus erreichbar. Eine Fluchttreppe führt vor dem Balkon der Bewertungseinheit aus der Tiefgarage. Lt. Briefkasten- und Klingelanlage befinden sich 12 Wohneinheiten in diesem Objekt, 24 Wohneinheiten insgesamt im Wohnhausriegel. Lt. Teilungserklärung befinden sich insgesamt 60 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern und ein Einfamilien-Wohnhaus auf dem Bewertungsgrundstück. Die Tiefgarage verfügt lt. genehmigten Grundrissplan vom 11.11.1977 aus der Bauakte über 14 Einzelstellplätze und 48 Doppelparkerstellplätze.

Die Bewertungseinheit (W1) Nr. 41 im Wohnhaus Nr. 145 a befindet sich lt. Planunterlagen im EG links vom Treppenaufgang aus gesehen. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus. Das Objekt ist als 3-Spanner ausgebildet. Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und verfügt dort lt. Planunterlagen über Kellerräume der Wohneinheiten, einen Haustechnikraum sowie einen Trockenraum. Die gemeinschaftliche Heizungsanlage befindet sich im KG Haus Nr. 145.

5.3 Nutzungseinheit/Grundrissgestaltung

Bei der Bewertungseinheit Wohnung Typ W 1 mit der Nr. 41 handelt es sich gemäß den Planunterlagen um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und einem Balkon. Dem Sondereigentum ist ein Kellerraum W 1 im KG zugeordnet. Zudem ist ein Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Einstellplatz Nr. 41 in der Tiefgarage begründet.

Die Grundrissgestaltung der Wohnung ist lt. Grundrissplan funktional. Die Erschließung erfolgt über einen Windfang am Wohnungseingang. Die Küche und das Zimmer sind vom Wohn-/Esszimmer aus zugänglich, ebenso der Balkon auf der Südwestseite.

Die Wohnung wird ausschließlich aus Richtung Nordost und Südwest belichtet.

Die Lage des Kellerraums und des Kfz-Einstellplatzes sind aus den jeweiligen Planunterlagen in der Anlage ersichtlich.

5.4 Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt eignet sich aufgrund seiner Lage, seiner Grundrissgestaltung und Ausstattung vorwiegend zu Wohnzwecken für eine Partei.

Die Drittverwendungsfähigkeit in Bezug auf eine Wohnnutzung wird als gegeben eingeschätzt, aufgrund der Lage und der vorhandenen Infrastruktur vor Ort.

Gemäß § 7 der Teilungserklärung UR 1444/1978 vom 12.09.1978 gilt für die berufliche Nutzung folgende Vereinbarung:

(1) Die Eigentümer können mit Stimmenmehrheit beschließen, daß die Ausübung eines Gewerbebetriebes oder Berufes in den Eigentumswohnungen durch Eigentümer, Mieter, oder sonstige Nutzungsberechtigte der schriftlichen Einwilligung des Verwalters bedarf, die auch unter Auflagen erteilt werden kann.

5.5 Mietverhältnisse

Die Bewertungseinheit ist entsprechend der Klingel- und Briefkastenanlage zum Ortstermin vermutlich eigengenutzt. Ob ein Miet- oder Untermietverhältnis besteht, ist der Unterzeichnerin nicht bekannt, ebenso nicht für den Kfz-Einstellplatz in der Tiefgarage.

5.6 Baujahr

Die Baugenehmigung für den Bau des Mehrfamilien-Wohnhauses – Block 3 – wurde am 11.11.1977 erteilt, ebenso die Baugenehmigung für die Tiefgarage.

Im Energieausweis ist als Baujahr das Jahr 1978 angegeben.

Aufgrund der vorliegenden Informationen wird für das Mehrfamilien-Wohnhaus Merzhauser Straße 145 a und der Tiefgarage in den wesentlichen Bestandteilen vom Jahr 1978 als Baujahr ausgegangen.

5.7 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 der Tiefgarage ausgegangen. Es hat zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von ca. 47 Jahren.

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

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

Das Mehrfamilien-Wohnhaus Nr. 145 a weist dem äußeren Eindruck nach v. a. einen baujahrentsprechenden Zustand auf. Es sind Verwitterungserscheinungen (Vermoosung) an der Fassade im Bereich des Treppenhauses auf der Nordostseite erkennbar. Der Balkon der Bewertungseinheit ist verwachsen⁸.

Nach augenscheinlichen Feststellungen zum Ortstermin von außen sowie vorliegenden Informationen der zuständigen Hausverwaltung sind folgende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden:

- Erneuerung der Fassade im Jahr 2006
- Erneuerung der Heizungsanlage für das Haus Nr. 145/145 a im Jahr 2009
- Dämmung der Kellerdecke im Jahr 2015
- Lfd. Erneuerung der Fenster nach Bedarf

⁸ Ausdrücklich wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass der Unterzeichnerin kein Zutritt zum Bewertungsobjekt gewährt wurde. Der Sachverständigen ist daher der tatsächliche Zustand des Bewertungsobjekts, insbesondere von innen, nicht bekannt. Ebenso kann keine verbindliche Aussage über wertrelevante Baumängel oder Bauschäden von ihr gemacht werden.

- Augenscheinliche Erneuerung der Hauseingangstür und der Briefkastenanlage mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage.

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

Es wird der Modernisierungsgrad für das Wohnhaus anhand des nachfolgenden Punkterasters⁹ 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	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
	Summe:	3,0

Es ergibt sich folgender Modernisierungsgrad¹⁰:

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.

⁹ Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021

¹⁰ Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021

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 34 Jahren für das Bewertungsobjekt.

5.8 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die baulichen Anlagen (Wohnhaus und Tiefgarage) nur von außen besichtigt werden konnten. Über die Grundrissgestaltung, Ausstattung und den Zustand von innen kann daher von der Unterzeichnerin keine Aussage getroffen werden. Die nachfolgende Beschreibung stützt sich daher ausschließlich auf Feststellungen bei der Ortsbesichtigung von außen sowie Informationen der Hausverwaltung, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Da keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und nicht zugänglichen Bauteile auf begründeten Vermutungen sowie Angaben aus 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	Streifenfundamente, Beton
Wände	Außenwände: UG Beton, 24 cm; Geschosse Mauerwerk 24 cm Innenwände: Mauerwerk 24 cm und Bimsplattenwände 9,5 und 11,5 cm
Decken	Stahlbeton, 16 cm
Dach	Flachdach, Beton mit Kiesschüttung und Wärmedämmung
Fassade	Lochfassade; verputzt und gestrichen

Hauseingang	Podeststufe aus Waschbeton, Überdachung durch Betonkragplatte; Hauseingangstür als Aluminium-Füllungstür mit Lichtband und seitlich feststehendes Element jeweils mit Wärmeschutzverglasung; separat vor dem Seitenteil stehende Briefkastenanlage mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage
Innentreppe/ Treppenhaus	<u>Treppe</u> : Stahlbetontreppe mit Trittstufen aus Kunststein, Metallgeländer mit Metallhandlauf <u>Treppenhaus</u> : Boden Kunststeinbelag, Wandflächen verputzt oder gestrichen; Belichtung über Fenster
Elektroinstallation	Vermutlich unter Putz
Heizung	Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Baujahr Wärmeerzeuger 2009
Tiefgarage	Massivbau; Flachgründung, Beton; Außen- und Trennwände Beton, 20 cm; Decke als Flachdach, Beton, 25 cm, Dichtung sowie Kies- und Humusschüttung (begrünt); Fluchttreppen Beton; Zufahrt asphaltiert, beidseitige Betonstützwände; Metallgittertor, elektrisch betrieben; separate Zugangstür aus Metall; Drahtzaun zur Absturzsicherung
Außenanlagen	Der Erschließungsweg auf der Nordostseite des Bewertungsgrundstücks ist asphaltiert. Sonstige Weg-/Erschließungsanlagen auf dem Bewertungsgrundstück sind mit Waschbetonplatten oder -treppen befestigt. Das Bewertungsgrundstück ist v. a. offen oder wird auf der Nordost- und der Südwestseite durch Heckenbewuchs oder Stützmauern eingefriedet.
Sondereigentum W 1 Nr. 41	
Türen	<u>Wohnungseingangstür</u> : Augenscheinlich vermutlich Holztürblatt mit Stahlumfassungszarge <u>Innentüren</u> : Nicht bekannt
Fenster/Fenstertür	Vermutlich Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; Außenlamellenjalousien aus Metall
Wand-/Deckenflächen	Nicht bekannt
Bodenbeläge	Nicht bekannt
Sanitärausstattung	Nicht bekannt

Balkon	Betonkragplatte ohne Belag, Metallgeländer mit Holzriegeln, gedeckt durch Balkon 1. OG
Kellerraum	Nicht bekannt
Kfz-Abstellplatz Nr. 41	Nicht bekannt; lt. Planunterlagen Doppelparker (Garagen- hebebühne aus Metall)

5.9 Bauzustand/ Baumängel/ Bauschäden

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

definiert¹¹.

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 werden¹².

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).

¹¹ KLEIBER in Kleiber digital, Datenabruf vom 30.06.2023, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Teil 1 Allgemeines, Abschnitt 3 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung, § 8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, 3 Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale, 3.8 Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungsrückstau, 3.8.1 Baumangel und Bauschaden

¹² Vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 9.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Wohnhaus Nr. 145 a weist im Wesentlichen entsprechend dem äußeren Erscheinungsbild einen baujahrentsprechenden Zustand auf. In der Vergangenheit wurden in einzelnen Teilbereichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt¹³.

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Hausverwaltung sei eine Sanierung der Tiefgarage geplant. Hier sollen u. a. die Doppelparker-Anlagen wegen Mängeln und nicht mehr zeitgemäßer Größe der Einstellplätze entfernt und Einzelstellplätze hergestellt werden. Dies hätte eine Reduzierung der Doppelparker-Stellplätze um 50 %, also auf 24 Stellplätze, zur Folge. Entsprechende Verhandlungen mit der Stadt Freiburg zwecks der Genehmigung würden nach Auskunft der Hausverwaltung derzeit geführt und sollen demnächst zur Verabschiedung vorgelegt werden. Die Eigentümer mit einem Sondernutzungsrecht an einem Doppelparker-Stellplatz würden für die ideell zugeordneten Doppelparker eine Ablöse erhalten. Danach würden die Einzelstellplätze interessierten Eigentümern zum Erwerb angeboten werden. Zum Wertermittlungsstichtag seien die Doppelparker-Stellplätze nach Auskunft der Hausverwaltung nicht mehr nutzbar. Es liege keine Betriebserlaubnis vor.

Die Kosten für die Sanierung der Tiefgarage können aktuell von der Hausverwaltung noch nicht beziffert werden. Angebote würden erst nach einer Genehmigung der Stellplatzreduzierung durch die Stadt Freiburg eingeholt werden. Nach Einschätzung der Hausverwaltung würde wohl mindestens ein Großteil über die Erhaltungsrücklage gedeckt werden können. Diese beläuft sich zum Stichtag 31.12.2023 auf insgesamt 555.597,38 €. Ob eine Sonderumlage zur Finanzierung der Maßnahme erforderlich wird, kann zum Wertermittlungsstichtag noch nicht abgesehen werden.

Ferner konnten Baumängel oder Bauschäden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum durch die Unterzeichnerin augenscheinlich von außen zum Ortstermin wie folgt festgestellt werden:

1. Verwitterungserscheinungen (Vermoosung) an der Fassade im Bereich des Treppenhauses auf der Nordostseite
2. der Balkon der Bewertungseinheit ist mit Efeu verwachsen.

5.10 Berücksichtigung des baulichen Zustands/ der Baumängel/ Bauschäden

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

¹³ Vgl. hierzu die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 5.6

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.

Nach Einschätzung der Unterzeichnerin handelt es sich bei dem unter Pkt. 1 in Kapitel 5.9 aufgeführten Mangel um eine zukünftig anstehende Maßnahme, welche über die Erhaltungsrücklage gedeckt sein müsste. Die zum Ortstermin bei der Außenbesichtigung festgestellten Mängel am Sondereigentum unter Pkt. 2 werden wertmäßig mit dem vorzunehmenden Sicherheitsabschlag vom ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

In Bezug auf die anstehenden Sanierungsmaßnahmen der Tiefgarage wird für die Unabwägbarkeiten der Höhe der Kosten und einer ggf. zu leistenden Sonderumlage ein pauschaler Abschlag in Höhe von 5.000 € vorgenommen. Gleichzeitig hat das Sondernutzungsrecht am Stellplatz einen Wert, welcher aufgrund der Beschaffenheit und des Alters der Parkanlage mit 5.000 € geschätzt wird. Für die Wertermittlung wird die Annahme getroffen, dass sich eventuell entstehende Kosten mit einer Ablöse des Werts des Stellplatzes ausgleichen. In der Wertermittlung erfolgt daher ein Ansatz zu „0“ für das Sondernutzungsrecht am Kfz-Einstellplatz als Doppelparker-Stellplatz.

5.11 Energetischer Zustand

Der Unterzeichnerin wurde der Energieausweis von der zuständigen Hausverwaltung zur Verfügung gestellt. Er ist der Anlage in Kapitel 17.4 beigelegt.

6 FLÄCHEN- UND MAßANGABEN

6.1 Wohnfläche

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

Die Wohnfläche wurde der Berechnung aus den Bauantragsunterlagen und dem Teilungsverzeichnis entnommen. Diese Fläche ist somit Grundlage der Teilungserklärung. Sie wird daher für die Wertermittlung übernommen. Die Richtigkeit der Maßangaben wird in der Wertermittlung unterstellt. Die Wohnfläche beträgt demnach 35,51 m².

Es kann zu Abweichungen gegenüber der Örtlichkeit kommen. Für mietrechtliche Belange ist eine gesonderte Flächenermittlung durchzuführen.

Die Grundrisspläne des Sondereigentums sowie die Wohnflächenberechnung und das Teilungsverzeichnis 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 der Bewertungseinheit handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Balkon und einem Pkw-Einstellplatz in der Tiefgarage. Zugewiesen ist auch ein Kellerraum.

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Freiburg im Breisgau teilte auf Nachfrage der Unterzeichnerin Verkaufsfälle der Verkaufsjahre 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag mit. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall im Vergleichswertverfahren.

Ergänzend wird der Ertragswert ermittelt. Die Bewertungseinheit wäre nach Einschätzung der Unterzeichnerin auch 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 KLEIBER¹⁴ 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.

¹⁴ 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:

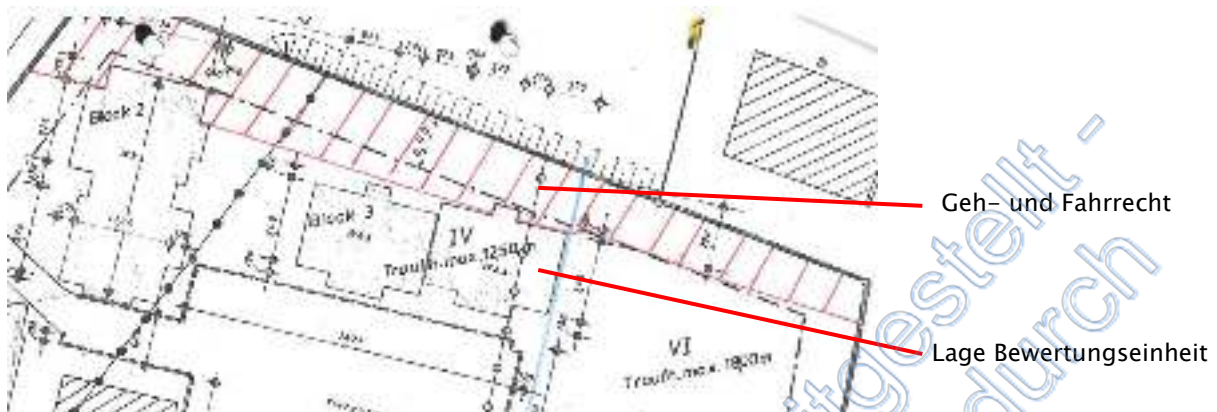
1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

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

8.1 Bewertung der Eintragungen im Bestandsverzeichnis und Belastungen in Abteilung II im Grundbuch

Bei den Eintragungen im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2 zu 1 und Abteilung II, lfd. Nr. 1 und 2 des Grundbuchs handelt es sich v. a. um Erschließungs- und Versorgungsrechte, zum Teil als Notrechte. Teilweise handelt es sich um gegenseitig eingeräumte Rechte. Der Unterzeichnerin liegen die Bewilligungen zum Teil vor.

Gemäß der relevanten Bewilligung vom 27.01.1978 zum Geh- und Fahrrecht unter der lfd. Nr. 1 in Abteilung II verläuft das Recht wie folgt (Auszug):



Das Recht verläuft in einer Breite von 6 m über die Tiefe des Bewertungsgrundstücks an dieser Stelle von ca. 60 m. Es umfasst somit eine Fläche von 360 m². Es stellt nach Einschätzung der Unterzeichnerin eine Wertminderung dar, da es eine Beeinträchtigung der Ungestörtheit und der Wohnqualität des Bewertungsgrundstücks darstellt.

Nach Kleiber¹⁵ ist die Beeinträchtigung i. d. R. auf die belastete Fläche beschränkt. Die Wertminderung, für die durch das Recht faktisch beanspruchte Fläche kann nach Erfahrungssätzen festgelegt werden. Hierzu werden folgende Minderungsquoten aufgeführt, welche sich auf die belasteten Flächen beziehen:

Beanspruchung/Einschränkung/ Betroffenheit	Wertminderungsquote Wegeschätzfläche
sehr geringe	bis 5 %
geringe	5 bis 15 %
mittlere	15 bis 30 %
stärkere	30 bis 50 %
deutliche bis starke Einschränkung	> 50 %

Gemäß der Bewilligung vom 27.01.1978 haben die Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 7930/1 und 7930/9 den Zufahrtsweg gemeinschaftlich zu unterhalten. Des Weiteren verläuft das Recht am Rand des Bewertungsgrundstücks und die Fläche dient auch der eigenen Erschließung der Häuser Nr. 145 und 145 a. Es handelt sich im vorliegenden Fall nach

¹⁵ Siehe Kleiber – Wertermittlerportal, Datenabruf vom 10.09.2024, – Teil VIII Verkehrswertermittlung von Rechten und Belastungen an Grundstücken – 4 Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter) – 4.2 Dienstbarkeit – 4.2.6 Wegerecht – 4.2.6.2 Wertermittlungsgrundsätze

Einschätzung der Unterzeichnerin insgesamt um eine geringe Einschränkung durch das Recht.
Ein Ansatz von 10 % Wertminderungsquote wird daher als angemessen erachtet.

Es ergibt sich:

360 m² betroffene Fläche x 1.008 €/m² objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert x 10 %
Wertminderung gesamt = 36.288 €, entspricht **rund 575 € entsprechend dem Miteigentumsanteil der Bewertungseinheit.**

Die Eintragung im Bestandsverzeichnis und die Grunddienstbarkeiten unter der lfd. Nr. 2 in Abteilung II haben nach Einschätzung der Unterzeichnerin keinen zusätzlichen wertrelevanten Einfluss auf die Bewertungseinheit. Sie dienen der baurechtlich notwendigen Erschließung des Bewertungsgrundstücks und beeinträchtigen die Bewertungseinheit nach Einschätzung der Unterzeichnerin nicht zusätzlich.

Eintragung laufende Nummer 4

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen wertrelevanten Einfluss.

8.2 Bewertung der Baulasten

Bei den übernommenen Baulasten zu Lasten des Bewertungsgrundstücks handelt es sich um Erschließungsbaulasten und baurechtlich notwendige Baulasten im Zuge der Bebauung auf dem begünstigten Flst. Nr. 7930/9.

Die unter Punkt a) und b) übernommenen Baulasten sind bereits über die Wertminderung durch das Geh- und Fahrrecht in Kapitel 8.1 miterfasst. Die unter Punkt c) und d) übernommenen Abstands- und Geschossflächen, welche eine geringere bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks zur Folge haben, sind bereits in der GFZ-Anpassung beim Bodenwert berücksichtigt. Es bedarf daher keiner gesonderten Berücksichtigung an dieser Stelle.

8.3 Hochwassergefahren

An dieser Stelle sind die Gefahren durch das Hochwasserrisiko zu berücksichtigen. Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 4.13 Hochwassergefahren wird dies durch eine Wertminderung in Höhe von 7 % des ermittelten Bodenwertes für den Miteigentumsanteil der Bewertungseinheit vorgenommen. Es ergibt sich hierbei bei einem anteiligen Bodenwert von 62.131 € eine Wertminderung in Höhe von rund 4.350 €.

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.¹⁶

Nach Abruf im Geoportal der Stadt Freiburg liegt das Bewertungsgrundstück in folgender Bodenrichtwertzone zum 01.01.2023 mit den Bezugsangaben:

Bodenrichtwerte 2023	
Bodenrichtwertnummer	57100258
Stichtag des Bodenrichtwerts	2023-01-01
Maßstabszahl der Basiskarte	500
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser
Bemerkung	Geschossflächenzahl: 1
Bodenrichtwert [€/m²]	1200,00
Örtliche Fachinformationen	08311000_erläuterungen_2023.pdf

¹⁶ KLEIBER in Kleiber digital, Datenabruf vom 30.06.2023, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren, Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV, Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens, 5 Bodenwertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens, 5.3 Bodenrichtwertverfahren nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV, 5.3.2 Zulässigkeit und Bedeutung des Bodenrichtwertverfahrens, 5.3.2.1 Allgemeines

Nach Einschätzung der Unterzeichnerin kann aufgrund der baulichen Nutzung dieser Bodenrichtwert zur Anwendung kommen. Auch das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg im Internet¹⁷ weist zum Stichtag 01.01.2023 den Bodenrichtwert in Höhe von 1.200 €/m² für das Bewertungsgrundstück mit der Nutzungsart Mehrfamilienhäuser aus.

9.2 Bodenwert

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

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

Jedoch bedarf es einer Umrechnung aufgrund unterschiedlicher Geschossflächenzahlen der Bodenrichtwertgrundstücke gegenüber dem Bewertungsgrundstück. Dem Bodenrichtwertgrundstück ist eine Geschossflächenzahl von 1,0 zugeordnet. Das Bewertungsgrundstück weist mit der tatsächlichen Bebauung nur eine Geschossflächenzahl von 0,7 auf. Diese Abweichung ist entsprechend der Umrechnungskoeffizienten in Tabelle 3 der Örtlichen Fachinformation zur Ableitung der Bodenrichtwerte, veröffentlicht vom Gutachterausschuss in Freiburg i. Br., zu berücksichtigen. Entsprechend der Tabelle ist bei einer GFZ des Wertermittlungsobjekts von 0,7 und einer GFZ von 1,0 des Vergleichsobjekts ein Umrechnungskoeffizient von 0,84 anzuwenden.

Sonstige Anpassungen hinsichtlich Lage, Zentralität, Immissionen und Orientierung etc. sind nicht anzubringen, da davon ausgegangen werden kann, dass Vergleichsgrundstücke in der Bodenrichtwertzone auch hinsichtlich dieser Kriterien mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar sind bzw. bereits über die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Kapitel 8 berücksichtigt sind.

Einer Anpassung des Bodenrichtwerts auf den Wertermittlungsstichtag bedarf es nach Einschätzung der Unterzeichnerin nicht.

Der Bodenwert berechnet sich somit wie folgt:

¹⁷ Abruf unter https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de am 25.03.2025

Bodenwertermittlung Flst. Nr. 7930/1				
1)	Grundstücksgröße			3.893 m ²
2)	Bodenrichtwert			1.200 €/m ²
3)	GFZ Anpassung			
4)		Grundstück	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
5)		Bodenrichtwert	0,7	
			1,0	
6)	Umrechnungsfaktor			0,84
7)	angep. Bodenrichtwert I	2) x 6)		1.008 €/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)		1.008 €/m²
10)	Bodenwert	1) x 9)		3.924.144 €
Anteiliger Bodenwert:				
Miteigentumsanteil: Sondereigentum W 1 Nr. 41 158,33/10.000			entspricht	62.131 €

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:

- Wohnungseigentum
- Stadtteil Wiehre
- Wohnfläche: bis 45 m² (IMB)
- Baujahr: ca. 1968 – 1988 (+/- 10 J.)
- Verkaufsjahr: 01.01.2023 bis Stichtag

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 Lage in der Merzhauser Straße und anonymisiert. Sie stellen sich wie nachfolgend aufgeführt dar:

ONR.	Verk. Jahr	Straße	Etage	Wohnfläche	Baujahr	Kaufpreis in €	Preis in €/m ² WF
1	2023	Merzhauser Straße	2	41	1981	181.500	4.427
2	2023	Merzhauser Straße	4	28	1976	127.000	4.536
3	2023	Merzhauser Straße	0	37	1974	133.500	3.608
4	2023	Merzhauser Straße	2	36	1981	163.500	4.542
5	2023	Merzhauser Straße	1	28	1976	121.500	4.339
6	2023	Merzhauser Straße	4	30	1980	96.700	3.223
7	2024	Merzhauser Straße	0	34	1978	133.000	3.912
8	2024	Merzhauser Straße	4	28	1976	135.000	4.821
9	2024	Merzhauser Straße	2	33	1984	215.000	6.515
10	2024	Merzhauser Straße	0	44	1978	165.000	3.750
11	2024	Merzhauser Straße	2	28	1976	120.500	4.304
12	2024	Merzhauser Straße	1	36	1974	156.000	4.333
13	2024	Merzhauser Straße	3	35	1974	145.000	4.143
14	2024	Merzhauser Straße	2	29	1981	128.000	4.414
15	2024	Merzhauser Straße	2	28	1976	163.000	5.821
						Mittelwert	4.446
						Standardabweichung	821
						Minimum: Mittelwert-Standab.	3.625
						Maximum: Mittelwert+Standab.	5.267

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 aus der Merzhauser Straße beträgt 4.446 €/m² Wohnfläche.

In einem weiteren Schritt wurden für die selektierten Verkaufsfälle aus der Merzhauser Straße die Ausreißer eliminiert wie folgt:

ONR.	Verk. jahr	Straße	Etage	Wohn- fläche	Baujahr	Kaufpreis in €	Preis in €/m ² WF
1	2023	Merzhauser Straße	2	41	1981	181.500	4.427
2	2023	Merzhauser Straße	4	28	1976	127.000	4.536
4	2023	Merzhauser Straße	2	36	1981	163.500	4.542
5	2023	Merzhauser Straße	1	28	1976	121.500	4.339
7	2024	Merzhauser Straße	0	34	1978	133.000	3.912
8	2024	Merzhauser Straße	4	28	1976	135.000	4.821
10	2024	Merzhauser Straße	0	44	1978	165.000	3.750
11	2024	Merzhauser Straße	2	28	1976	120.500	4.304
12	2024	Merzhauser Straße	1	36	1974	156.000	4.333
13	2024	Merzhauser Straße	3	35	1974	145.000	4.143
14	2024	Merzhauser Straße	2	29	1981	128.000	4.414
Mittelwert							4.320
Standardabweichung							299
Minimum: Mittelwert-Standab.							4.021
Maximum: Mittelwert+Standab.							4.619

Der Mittelwert sinkt auf 4.320 €/m² Wohnfläche.

Die mitgeteilten Verkaufsfälle in der Merzhauser Straße sind hinsichtlich der Objektart nicht unmittelbar mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Es werden daher in einem weiteren Schritt nur Wohnungen betrachtet, die mit der Objektart der Bewertungseinheit vergleichbar sind (Geschosswohnungsbau im Wohnblock).

Es ergibt sich folgende Auswertung:

Zwei-Zimmer-Wohnung mit
Kellerraum und Kfz-Einstellplatz
Merzhauser Straße 145 a
79100 Freiburg

Dr.-Ing. Melanie Markstein
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
In den Fischermatten 3/2, 79312 Emmendingen

ONR.	Verk. Jahr	Straße	Etage	Wohnfläche	Baujahr	Kaufpreis in €	Preis in €/m² WF
2	2023	Merzhauser Straße	4	28	1976	127.000	4.536
3	2023	Merzhauser Straße	0	37	1974	133.500	3.608
4	2023	Merzhauser Straße	2	36	1981	163.500	4.542
5	2023	Merzhauser Straße	1	28	1976	121.500	4.339
6	2023	Merzhauser Straße	4	30	1980	96.700	3.223
7	2024	Merzhauser Straße	0	34	1978	133.000	3.912
8	2024	Merzhauser Straße	4	28	1976	135.000	4.821
10	2024	Merzhauser Straße	0	44	1978	165.000	3.750
11	2024	Merzhauser Straße	2	28	1976	120.500	4.304
12	2024	Merzhauser Straße	1	36	1974	156.000	4.333
13	2024	Merzhauser Straße	3	35	1974	145.000	4.143
14	2024	Merzhauser Straße	2	29	1981	128.000	4.414
15	2024	Merzhauser Straße	2	28	1976	163.000	5.821
Mittelwert							4.288
Standardabweichung							634
Minimum: Mittelwert-Standab.							3.654
Maximum: Mittelwert+Standab.							4.922

Für diese selektierten Verkaufsfälle ergibt sich ein Mittelwert von 4.288 €/m² Wohnfläche.

In einem letzten Schritt werden die Ausreißer aus der Betrachtung herausgenommen. Es ergibt sich:

ONR.	Verk. Jahr	Straße	Etage	Wohnfläche	Baujahr	Kaufpreis in €	Preis in €/m² WF
2	2023	Merzhauser Straße	4	28	1976	127.000	4.536
4	2023	Merzhauser Straße	2	36	1981	163.500	4.542
5	2023	Merzhauser Straße	1	28	1976	121.500	4.339
7	2024	Merzhauser Straße	0	34	1978	133.000	3.912
8	2024	Merzhauser Straße	4	28	1976	135.000	4.821
10	2024	Merzhauser Straße	0	44	1978	165.000	3.750
11	2024	Merzhauser Straße	2	28	1976	120.500	4.304
12	2024	Merzhauser Straße	1	36	1974	156.000	4.333
13	2024	Merzhauser Straße	3	35	1974	145.000	4.143
14	2024	Merzhauser Straße	2	29	1981	128.000	4.414
Mittelwert							4.309
Standardabweichung							320
Minimum: Mittelwert-Standab.							3.989
Maximum: Mittelwert+Standab.							4.629

Von dem sich hieraus ergebenden Mittelwert der nach der Objektart selektierten Verkaufsfälle in der Merzhauser Straße von 4.309 €/m² Wohnfläche wird ausgegangen.

Für die Bewertungseinheit ergibt sich somit ein Vergleichswert in Höhe von:

35,51 m² Wfl. x 4.309 €/m² Wfl.

= 153.013 € rund

- 575 € Wertminderung Geh- und Fahrrecht Abteilung II im Grundbuch

- 4.350 € Wertminderung für Hochwassergefahren

= 148.088 €, rund 148.000 €.

Der Verfahrenswert (Vergleichswert) für das Bewertungsobjekt beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 148.000 €.

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).

Die Bewertungseinheit ist zum Wertermittlungstichtag vermutlich eigengenutzt. Über ggf. bestehende Miet- oder Untermietverhältnisse liegen der Unterzeichnerin keine Informationen vor. Die Doppelparkeranlage sei nach Auskunft der Hausverwaltung bereits seit 3 Jahren außer

Betrieb. Es liege keine Betriebserlaubnis mehr vor, ebenso erfolge keine Wartung und Instandhaltung mehr. Der Doppelparker-Stellplatz ist somit zum Wertermittlungsstichtag nicht nutzbar.

In der Wertermittlung ist grundsätzlich von marktüblichen Mieten auszugehen. Für die Stadt Freiburg liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor.

Es ergibt sich folgende marktübliche Miete nach dem Freiburger Mietspiegel 2023 - 2024:

Ort	Quelle	Mietpreisspanne	Anmerkung
Freiburg	Mietspiegel 2023-2024		
Schritt	Erläuterung		
Schritt 1	Tabelle 1: Basismiete je nach Wohnfläche	rd. 35 m ² Wohnfläche	Prozent
Schritt 2	Tabelle 2a: Baualtersklasse	Baujahr 1978 - 1995	11,81
	Tabelle 2b: Art		-13
	Tabelle 2c: Ausstattung/Beschaffenheit positiv		0
	Tabelle 2d: Ausstattung und Beschaffenheit negativ		0
	Tabelle 2e: Wohnlage/Lageklasse	mittel	5
	Tabelle 2f: Wohnlagebesonderheiten der direkten Umgebung	Erreichbarkeit öffentliche Freizeiteinrichtungen & Infrastruktur	6
	Summe der prozentualen Zu- /Abschläge		-2
Schritt 3	Summe der Zu- /Abschläge		-2
Schritt 4	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete		11,57
	Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete im gesetzlichen Rahmen		10
			12,73

Unter Berücksichtigung der anhand des Mietspiegels ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, der Lage des Bewertungsobjekts, der Größe, des allgemein bekannten Ausstattungszustandes, der Drittverwendungsfähigkeit sowie der Nachfragesituation wird für die Wertermittlung die Annahme getroffen, dass folgende Miete marktüblich zum Wertermittlungsstichtag erzielt werden könnte:

Erzielbare Miete (Nettokaltmiete) monatlich			
Einheit/ Lage	Mietfläche	Miete/m ² rd.	Miete rd.
Wohnung W 1 Nr. 41	35,51 m ² x	12,73 €/m ² =	452,00 €
Kfz-Einstellplatz	1 Stp. x	0,00 €/m ² =	0,00 €
Gesamtsumme		rund	452 €

Für den Kfz-Einstellplatz erfolgt kein Mietansatz, da dieser zum Wertermittlungsstichtag nach Auskunft der Hausverwaltung nicht nutzbar sei. Es wird an dieser Stelle auf die diesbezüglichen Ausführungen in den Kapiteln 5.9 und 5.10 verwiesen.

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 01.01.2025 429 € 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 01.01.2025 auf 14,00 €/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.

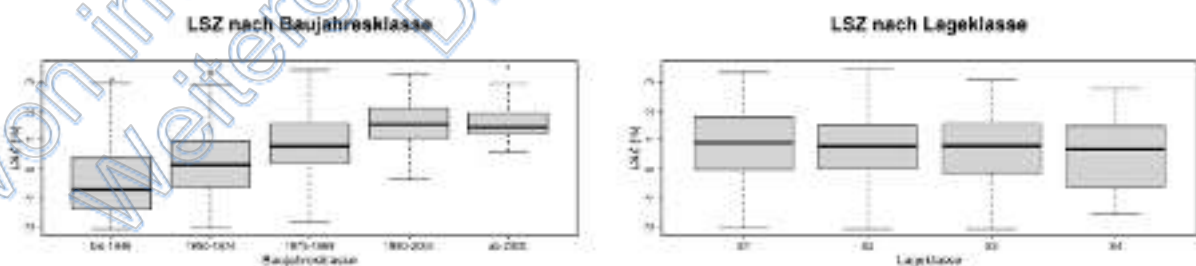
11.4 Liegenschaftszinssatz

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 immobiliespezifische Besonderheiten wie beispielsweise das mit der Immobilie verbundene wirtschaftliche Risiko und die Lage des Objekts.

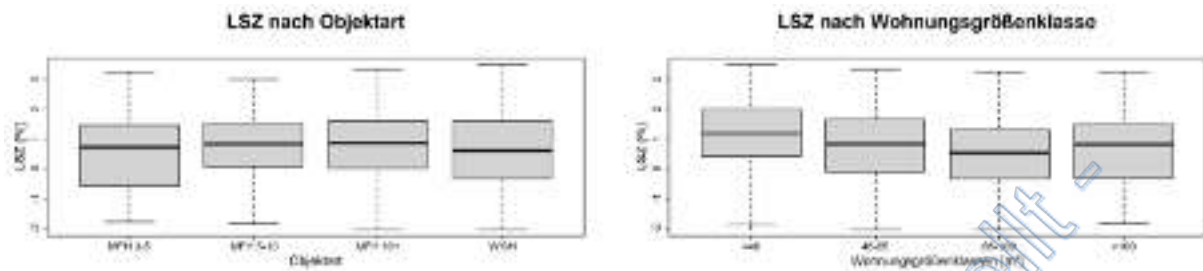
Es wird hier auf die Ermittlungen des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg in ihrem Immobilienmarktbericht zurückgegriffen.

Quelle	Objektart	Liegenschaftszinssatz in %
Stadt Freiburg ¹⁸	Wohneigentum in der Stadt ohne Tuniberggemarkungen und Hochdorf	0,7 (Standardabweichung 1,2)

Der Ermittlung liegen folgende Auswertungen zu Grunde:



¹⁸ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg i.Br., S. 68 ff.



Es ergibt sich für das Bewertungsobjekt:

Baujahresklasse: ca. 1,0

Lageklasse: ca. 0,9

MFH 3–5 Geschosse: ca. 0,9

Wohnungsgröße: ca. 1,2

Ø **rd. 1,0**

Es ergibt sich ein objektspezifisch anzusetzender Liegenschaftszinssatz¹⁹ im Sinne von § 33 ImmoWertV 2021 wie folgt:

Basisansatz: 1,0 %	
Abschlag von jeweils 0,5 % für	Zuschlag von jeweils 0,5 % für
	– Zeitliche Marktentwicklung seit 2023
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	
= $1,0 \% + 0,5 \%$	
= 1,5 %	

Für das Wertermittlungsobjekt wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % 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.

¹⁹ Vgl. KLEIBER in Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung, 6. Auflage, S. 1602

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.

Der Verfahrenswert (Ertragswert) für das Bewertungsobjekt beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 149.000 €.

12 IMMOBILIENMARKT

12.1 Immobilienmarktbericht Freiburg

Im Immobilienmarktbericht der Stadt Freiburg²⁰ sind folgende durchschnittlichen Verkaufspreise für Wohnungen in den einzelnen Stadtteilen im Wiederverkauf aufgeführt (Auszug):

	Kaufpreis pro m² Wohnfläche		2023		2022		2021	
	Min. [€/m²]	Max. [€/m²]	Ø Kaufpreis / Wohnfl. [€/m²]	Anzahl	Ø Kaufpreis / Wohnfl. [€/m²]	Anzahl	Ø Kaufpreis / Wohnfl. [€/m²]	Anzahl
Wiehre	2.000	9.821	5.229	118	5.598	112	5.520	98

2023										
Wohnfläche bis 45 m²		Wohnfläche 46 - 65 m²		Wohnfläche 66 - 100 m²		Wohnfläche über 100 m²		Stadtteildurchschnitt		
Ø Kaufpreis / Wohnfl.	Anzahl	Ø Kaufpreis / Wohnfl.	Anzahl	Ø Kaufpreis / Wohnfl.	Anzahl	Ø Kaufpreis / Wohnfl.	Anzahl	Ø Kaufpreis / Wohnfl.	Anzahl	
[€/m²]		[€/m²]		[€/m²]		[€/m²]		[€/m²]		
Wiehre	4.931	37	4.562	25	5.632	29	5.822	27	5.229	118

²⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg i.Br., S. 53 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 dem Bewertungsobjekt um ein Vergleichswertobjekt. Der Verkehrswert wird 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. Der ermittelte Ertragswert unterlegt den ermittelten Vergleichswert.

Vorläufig ergibt sich ein Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in Höhe von rund 148.000 €. Dies entspricht einem Preis von ca. 4.168 €/m² Wohnfläche.

Die Unterzeichnerin konnte das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigen. Es bestand keine Zutrittsmöglichkeit. Der Unterzeichnerin sind daher die tatsächliche Grundrissgestaltung und der Ausstattungszustand nicht bekannt, ebenso, ob und in welchem Umfang Baumängel, Bauschäden oder ggf. ein Instandhaltungs- oder Modernisierungsstau besteht. Auch ist der Unterzeichnerin nicht bekannt, ob die Bewertungseinheit wohnlich noch genutzt wird oder leerstehend ist. Es wird daher in der Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert sachverständig wie folgt angebracht:

Sicherheitsabschlag		
Verkehrswert aus Vergleichswert vorläufig		148.000 €
Sicherheitsabschlag	-20%	-29.600 €
Summe		118.400 €
Verkehrswert	rund	118.000 €

Es ergibt sich unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlages ein Verkehrswert wie folgt:

Der Verkehrswert der Bewertungseinheit Wohnung (W 1) Nr. 41 im EG links sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Einstellplatz Nr. 41 wird zum Wertermittlungstichtag 11.03.2025 auf rund 118.000 € (in Worten: Einhundertachtzehntausend Euro) geschätzt.

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

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.immobilienpool.de wird gestattet. Dritten ist die Verwendung dieses Sachverständigengutachtens ausdrücklich untersagt und eine vertragliche Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten ist – auch im Wege der Abtretung – ausgeschlossen.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 11. März 2025 von außen besichtigt. Das Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen, unabhängig und neutral erstellt.

Emmendingen, den 10. April 2025

Dr.-Ing. Melanie Markstein

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

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