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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

MAY & PARTNER
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Auftraggeber:
Amtsgericht Freiburg
Vollstreckungsgericht
Kaiser-Joseph-Str. 257a
79098 Freiburg

Gerichtsaktenzeichen: 791 K 6/25
Erstellungsdatum: 28.07.2026
Gutachten Nr.: 26MM0707

Auftragnehmer:
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Maximilian May, M.Eng. | B.Sc.

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von Immobilien gem. DIN EN ISO/IEC 17024 DAkkS akkreditiert ZIS izert HSA (S) Zertifikats-Nr.: A0843-1

Klauprechtstr. 42
76137 Karlsruhe
Telefon: 0721/ 6190 6077
E-Mail: info@may-sv.de
Web: www.may-sv.de

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

Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für die bebauten Grundstücke Käppelematten 22, Käppelematten in 79379 Müllheim, Flurstücke Nr. 813/4 sowie 813/5, Grundbuch Nr. 123, 2912.



Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 813/4 wurde zum Wertermittlungsstichtag **29.05.2026** ermittelt zu **340.000 €**.

Der anteilige Verkehrswert für das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 813/5 wurde zum Wertermittlungsstichtag **29.05.2026** ermittelt zu **20.000 €**.

Das Gutachten umfasst insgesamt 74 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 1-facher Ausfertigung eingereicht.

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse 4
2 Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen 5
2.1 Auftrag / Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 6
2.2 Gegenstand und Zweck des Auftrags 7
2.3 Aktuelle Grundbuchangaben 7
2.4 Ortsbesichtigung 9
2.5 Wertermittlungsgrundlagen 9
3 Grundstücksbeschreibung 11
3.1 Lagebeschreibungen des Wertermittlungsobjektes 11
3.1.1 Makrolage 11
3.1.2 Mikrolage 12
3.1.3 Infrastruktur 14
3.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten des Grundstücksmarktes 15
3.2.1 Angebot- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt 15
3.2.2 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeiten 15
3.3 Grundstücksbeschreibung 15
3.4 Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt 18
3.4.1 Planungs- und baurechtliche Situation 18
3.4.2 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten 20
3.5 Flächen 20
3.5.1 Bruttogrundfläche (BGF) 20
3.5.2 Wohn-/Nutzflächen 20
4 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen 22
4.1 Vorbemerkungen 22
4.2 Beschreibung der Merkmale sowie der Nutzung des Bewertungsobjekts Flurstück Nr. 813/4 22
4.2.1 Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjektes 22
4.2.2 Art und Nutzung der Bebauung 23
4.2.3 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes 24
4.3 Beschreibung der Merkmale sowie der Nutzung des Bewertungsobjekts Flurstück Nr. 813/5 26
4.3.1 Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjektes 26
4.3.2 Art und Nutzung der Bebauung 26
4.3.3 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes 26
5 Ermittlung des Verkehrswertes 28
5.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren 28
5.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren 28

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.2.1 Bodenwertermittlung 28
5.2.2 Vergleichswertverfahren 29
5.2.3 Ertragswertverfahren 29
5.2.4 Sachwertverfahren 30
5.2.5 Schlussfolgerung - Verfahrenswahl 30
5.3 Bodenwertermittlung 30
5.3.1 Erläuterung der Bewertungsansätze 30
5.4 Sachwertermittlung Flurstück Nr. 813/4 33
5.4.1 Erläuterung des Sachwertverfahren 33
5.4.2 Erläuterung der Bewertungsansätze 33
5.4.3 Sachwertberechnung 40
5.4.4 Ergebnis der Sachwertberechnung 40
5.4.5 Zusammenfassung der Verkehrswertermittlung 40
5.5 Vergleichswertermittlung Flurstück Nr. 813/5 41
5.5.1 Zusammenfassung der Verkehrswertermittlung 41
6 Schlusserklärung des Sachverständigen 42
Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung: 43
Literaturverzeichnis: 44
Anlagenverzeichnis: 45

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

1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart					Grundstück bebaut mit einem Reihenhaus Grundstück bebaut mit einer Doppelgarage
PLZ/Ort					79379 Müllheim
Straße/Hausnummer					Käppelematten 22, Käppelematten
Gemeinde					Müllheim
Gemarkung					Müllheim
Grundbuchblatt Nr.					123, 2912
Flurstücknummer					813/4, 813/5
Grundstücksgröße in m²					251, 83
Teilflächen		Bodenrichtwert [€/m²]	Fläche [m²]	Erschließungs-zustand	Zustand und Entwicklung
1.	Gebäude- und Freifläche	480	251, 83	Erschließungsbeitrags-frei (ebf)	Baureifes Land
Baujahr					ca. 1971
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)					80
Rechnerische Restnutzungsdauer (Jahre)					25
Wertermittlungsstichtag					29.05.2026
Qualitätsstichtag					29.05.2026
zulässige bauliche Nutzbarkeit			Planungsgrundlage		Wertrelevante Nutzung (Anzahl)
W	Wohnbaufläche		§ 34 BauGB		[1] Wohngebäude RMH
					[1] Garage
Hauptnutzung		Wohnfläche[m²]			Momentane Nutzung
1.	Wohnen EFH	113			leerstehend
2.	Garage	1			
Wohnfläche gesamt ca.		113			
Verfahrenswert der Bodenwertberechnung					130.000 €
Verfahrenswert der Sachwertberechnung Flurstück Nr. 813/4					340.000 €
Verfahrenswert der Vergleichswertberechnung Flurstück Nr. 813/5					40.000 €
Verkehrswert des bebauten Grundstücks Flurstück Nr. 813/4 zum Wertermittlungsstichtag					340.000 €
Anteiliger Verkehrswert des bebauten Grundstücks Flurstück Nr. 813/5 zum Wertermittlungsstichtag					20.000 €

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2 Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.
Die Flächen und Massen wurden aus den durch den Auftraggeber vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.
Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.
Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen. Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem/der Auftraggeber/in für den in 2.2 genannten Zweck gestattet.
Das Gutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie den dazu veröffentlichten Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) erstellt.
Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 (vgl. § 194 BauGB).
Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest bzw. werden Einzelwerte durch den Sachverständigen ermittelt.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.1 Auftrag / Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Auftraggeber:	Amtsgericht Freiburg Vollstreckungsgericht Kaiser-Joseph-Str. 257a 79098 Freiburg
Auftrag vom:	15.05.2026
Ort:	79379 Müllheim
Straße:	Käppelematten 22, Käppelematten
Flst. Nr.:	813/4, 813/5
Landkreis	Breisgau-Hochschwarzwald
Gutachtennummer:	26MM0707
Wertermittlungsstichtag:	29.05.2026[1]
Qualitätsstichtag:	29.05.2026[2]
Verfasser des Gutachtens:	Maximilian May
Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung:	Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt.
Sprachgebrauch in diesem Gutachten:	Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Gutachten auf eine durchgängige genderkonforme Schreibweise verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass stets alle Geschlechter gemeint sind, auch wenn im Einzelfall beispielsweise ausschließlich die maskuline Schreibweise gewählt wurde.
Interessenkonflikt:	Vor Auftragsannahme wurde intern eine Überprüfung zu gegebenenfalls bestehenden Interessenskonflikten, z. B. in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen beteiligten Personen oder aus einer

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[1] Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

[2] Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstücks-zustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) und entspricht i. d. R. dem Wertermittlungsstichtag.

Verbindung zum Bewertungsobjekt, durchgeführt. Demnach ergaben sich keine Interessenskonflikte.

2.2 Gegenstand und Zweck des Auftrags

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Freiburg vom 08.05.2026 Aktenzeichen 791 K 6/25.

2.3 Aktuelle Grundbuchangaben

Datum des Grundbuchauszugs: 21.01.2025

Übergeben durch: Amtsgericht Emmendingen

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Müllheim

Grundbuchblatt Nr.: 123

Amtsgerichtsbezirk: Freiburg

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	221/9	813/4	Gebäude- und Freifläche Käppelematten 22	251

Eintragungen in Abteilung I:

Lfd. Nr.	Eigentümer	Lfd. Nr. BV
3	Erbengemeinschaft	1

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

Eintragungen in Abteilung II:

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. BV	Lasten und Beschränkungen
3	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Freiburg im Breisgau vom 10.01.2025 (791 K 6/25). Eingetragen am 21.01.2025.

Wertung der Eintragung:

Die Eintragung hat keinen Werteinfluss.

Anmerkung zu Abteilung III:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Diesen liegt keine Wertbeeinflussung des Verkehrswertes zugrunde. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Datum des Grundbuchauszugs: 14.07.2025

Übergeben durch: Amtsgericht Emmendingen

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Müllheim

Grundbuchblatt Nr.: 2.912

Amtsgerichtsbezirk: Freiburg

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	221/9	813/5	Gebäude- und Freifläche Käppelematten	83

Eintragungen in Abteilung I:

Lfd. Nr.	Eigentümer	Lfd. Nr. BV
1	1 Eigentümer - Anteil 1/2 -	1

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

3.1 - 3.3
Erbengemeinschaft
- Anteil 1/2 -

Eintragungen in Abteilung II:

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. BV	Lasten und Beschränkungen
		In dem durch das Amtsgericht Freiburg übergebenen Grundbuchauszug befinden sich keine Eintragungen in Abteilung II.

Anmerkung zu Abteilung III:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Diesen liegt keine Wertbeeinflussung des Verkehrswertes zugrunde. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

2.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: 29.05.2026

Uhrzeit: 13:30 Uhr

Teilnehmer: An der Objektbesichtigung haben neben dem Ersteller des Gutachtens folgende Personen teilgenommen:

- Die Antragstellerin

Anmerkung: Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass es sich bei den Bewertungsobjekten um ein Grundstück bebaut mit einem Reihenhaus sowie einem Garagengrundstück bebaut mit einer Doppelgarage handelt. Die Bewertungsobjekte konnten beim Ortstermin vollständig in Augenschein genommen werden. Der Sachverständige konnte sich vor Ort ein Lagebild der Liegenschaften sowie deren Umfeld machen. Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch dokumentiert. Ein Auszug dieser Fotodokumentation ist diesem Gutachten als Anlage 4 beigefügt. Bei den nachfolgenden Ausführungen wird hierauf Bezug genommen.

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

2.5 Wertermittlungsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen, Anlagen und das Literaturverzeichnis sind dem Schriftteil des Gutachtens beigefügt. Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen. Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

Durch den Auftraggeber übergebene Unterlagen: Datum

	• Beschluss	15.05.2026
	• Anschreiben	15.05.2026
	• Grundbuchauszug	15.05.2026
Durch die Antragstellerin und durch den Antragsgegner übergebe Unterlagen:	• Es wurden diverse Unterlagen zur Verfügung gestellt, welche zur Plausibilisierung genutzt wurden.	
Beschaffung durch den Sachverständigen:	• Auszug aus dem Liegenschaftskataster Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Vermessungsbehörde	15.07.2026
	• Informationen zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, Stadt Müllheim	17.07.2026
	• Auskunft bzgl. Bodenrichtwert aus dem Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg	17.07.2026
	• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stadt Müllheim	17.07.2026
	• Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Kommunalabgaben, Stadt Müllheim	20.07.2026
	• Auskunft aus dem Altlastenkataster, Stadt Müllheim	17.07.2026
	• Einsicht in die Bauakte, Baurechtsbehörde Stadt Müllheim	17.07.2026
	• Auskunft zum Denkmalschutz, Stadt Müllheim	17.07.2026
	• Flächenberechnung/Flächenaufstellung, erstellt anhand der Bauakte durch den Sachverständigen	24.07.2026
	• Auszug aus der Hochwasserrisikokarte	24.07.2026
	• Auszug aus der Lärmkarte	24.07.2026
	• Anforderung der Mietpreis- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "https://geoport.on-geo.de"	20.07.2026
	• Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten	20.07.2026
	• Auskünfte des Gutachterausschuss Müllheim	15.07.2026

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

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lagebeschreibungen des Wertermittlungsobjektes

Merkmale der Verkehrswertberechnung: Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, des Grundstücks, der Bebauung usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3.1.1 Makrolage

Müllheim im Markgräflerland liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im südlichen Baden-Württemberg, zwischen Freiburg im Breisgau und Basel und in räumlicher Nähe zur französischen und schweizerischen Grenze. Die Stadt ist als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit wichtige Versorgungs- und Infrastrukturaufgaben für das umliegende Markgräflerland. Mit rund 20.100 Einwohnern ist Müllheim die größte Kommune im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Als nächstgelegene Oberzentren sind insbesondere Freiburg im Breisgau sowie im weiteren regionalen Umfeld Basel zu nennen. (Quelle: www.wirtschaftsregionmittelbaden.de, www.muellheim.de, www.leo-bw.de)

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

Makrolage Quelle: www.openstreetmap.org

Wirtschaft: Müllheim stellt einen bedeutenden Wirtschafts- und Arbeitsstandort im Markgräflerland dar. Die Wirtschaftsstruktur ist durch einen Mix aus Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen geprägt. Nach Angaben der Stadt bestehen rund 8.700 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, wobei insbesondere die industrielle Produktion, unter anderem in der Glas-, Folien- und Metallverarbeitung, eine Rolle spielt. Der positive Pendlersaldo unterstreicht die überörtliche Bedeutung Müllheims als Arbeits- und Versorgungsstandort. Die Lage zwischen den Wirtschaftsräumen Freiburg und Basel sowie die Nähe zu Frankreich und der Schweiz begünstigen grundsätzlich die wirtschaftliche Standortqualität. (Quelle: www.wirtschaftsregionmittelbaden.de, www.muellheim.de, www.ihk.de, www.arbeitsagentur.de)

Konjunktur: Die konjunkturelle Entwicklung in Müllheim ist im Kontext der insgesamt verhaltenen Wirtschaftslage in Deutschland und Baden-Württemberg zu betrachten. Der breit aufgestellte Wirtschaftsstandort mit Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen verfügt grundsätzlich über eine stabile wirtschaftliche Basis. Gleichzeitig belasten eine schwache Nachfrage, gestiegene Kosten und wirtschaftliche Unsicherheiten die Investitions- und Geschäftstätigkeit. Insgesamt ist die konjunkturelle Lage als stabil, jedoch verhalten einzuschätzen. (Quelle: www.wirtschaftsregionmittelbaden.de, www.muellheim.de, www.ihk.de).

Demografischer Wandel: Müllheim ist wie viele Kommunen in Baden-Württemberg vom demografischen Wandel geprägt. Insbesondere die zunehmende Alterung der Bevölkerung stellt langfristig wachsende Anforderungen an die Wohnraumversorgung, die Gesundheits- und Pflegeinfrastruktur sowie an die Mobilität. Gleichzeitig profitiert die Stadt von ihrer attraktiven Lage im Markgräflerland und der Nähe zu Freiburg und Basel, wodurch grundsätzlich eine stabile Bevölkerungsentwicklung begünstigt wird.
(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.muellheim.de)

Demografietyp: Demografietyp 3
Prosperierende ländliche Städte und Gemeinden (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

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

3.1.2 Mikrolage

Die Bewertungsobjekte in der Straße Käppelematten befinden sich in einem überwiegend wohnbaulich geprägten Bereich von Müllheim. Das nähere Umfeld ist durch Wohnbebauung unterschiedlicher Baualtersklassen sowie durch begrünte Freiflächen geprägt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und sonstige Infrastruktureinrichtungen sind im Stadtgebiet vorhanden und grundsätzlich erreichbar. Die Innenstadt von Müllheim mit ihren Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten liegt in vergleichsweise kurzer Entfernung. Insgesamt ist die Mikrolage als ruhige, überwiegend wohnorientierte Lage mit guter Anbindung an die örtliche Infrastruktur einzustufen.

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

Mikrolage Quelle: www.openstreetmap.org

Mikrolage Quelle: www.openstreetmap.org

Bauweise: Überwiegend geschlossenen Bauweise

Wohnlage:	Die Qualität der Wohnlage einer Immobilie wird von verschiedenen Merkmalen beeinflusst. Mitunter können in diesem Zusammenhang die nachfolgenden Teilindikatoren (keine abschließende Aufzählung) aufgeführt werden: Immissionen, Bebauungsstruktur, die Nähe zu Grünflächen, Infrastruktur sowie das allgemeine Erscheinungsbild. Aus sachverständiger Sicht wird der Objektstandort insgesamt als „gute Wohnlage“ klassifiziert.
Umliegende Bebauung:	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, einige Wohnanlagen sowie Grünflächen.

3.1.3 Infrastruktur

Verkehrsanbindung:	Müllheim verfügt über eine gute regionale Verkehrsanbindung und liegt verkehrsgünstig zwischen Freiburg im Breisgau und Basel. Über die nahegelegene Autobahn A 5 sowie die Bundesstraße B 3 sind die umliegenden Städte und Wirtschaftsräume gut erreichbar. Die Lage im südlichen Oberrheingebiet ermöglicht zudem eine gute Anbindung an das grenznahe Frankreich und die Schweiz.
Individualverkehr:	Für den Individualverkehr ist Müllheim aufgrund der Anbindung an die A 5 und die B 3 gut erschlossen. Die innerörtliche Erreichbarkeit der Wohn-, Einkaufs- und Gewerbestandorte ist grundsätzlich gegeben. Das regionale Straßennetz ermöglicht eine gute Verbindung zu den umliegenden Gemeinden sowie zu den Oberzentren Freiburg und Basel.
ÖPNV:	Müllheim ist über den Bahnhof Müllheim (Baden) an das regionale und überregionale Schienennetz angebunden. Von dort bestehen Zugverbindungen unter anderem in Richtung Freiburg, Basel und in das Markgräflerland. Ergänzend wird das Stadtgebiet durch regionale Busverbindungen erschlossen. Insgesamt ist die ÖPNV-Anbindung als gut bis befriedigend einzustufen, wobei die Qualität der Anbindung innerhalb der einzelnen Stadtteile unterschiedlich ausfallen kann.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Asphaltierte Straße bzw. verkehrsberuhigte Straße mit Gehsteigen und Nachtbeleuchtung.
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine störenden Lärmimmissionen festgestellt werden.

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

Anmerkung: Bezüglich der Mikrolage und der Infrastruktur wird erweiternd auch auf das Internet verwiesen: www.muellheim.de

3.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten des Grundstücksmarktes

3.2.1 Angebot- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser in Müllheim im Markgräflerland ist grundsätzlich von einer stabilen Nachfrage geprägt. Die attraktive Lage im südlichen Oberrheingebiet, die Nähe zu Freiburg und Basel sowie die gute Infrastruktur stützen die Nachfrage nach Wohneigentum. Gleichzeitig haben das gestiegene Zinsniveau und die erhöhten Bau- und Finanzierungskosten die Kaufkraft vieler Interessenten eingeschränkt. Das Angebot an geeigneten Einfamilien- und Reihenhäusern ist daher weiterhin vergleichsweise begrenzt, während sich die Vermarktungszeiten gegenüber den Jahren mit sehr hoher Nachfrage tendenziell verlängert haben. Insgesamt ist von einer stabilen, jedoch preis- und finanzierungsbedingt selektiveren Nachfrage auszugehen.

3.2.2 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeiten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück bebaut mit einem Reihenhaus welches als Wohnimmobilie errichtet wurde und zu Wohnzwecken geeignet ist. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist nicht erkennbar.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Hinweis: Es handelt sich um zwei Grundstücke, welche im Folgenden separat beschrieben werden.

Flurstück 813/4:

Grundstücksform: Bei dem zu bewertenden Grundstück mit der Flst. Nr. 813/4 handelt es sich um ein annähernd rechteckig geschnittenes Grundstück. Die Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage 1 beigefügten Katasterplan ersichtlich.

Grundstücksabmessungen:

Grundstückstiefe:	ca. 37 m
Grundstücksbreite straßenseitig:	ca. 7 m
Grundstücksgröße:	251 m² (lt. Grundbuch)

Grundstücksausnutzung:

Grundflächenzahl (GRZ):	ca. 0,34 (Vgl. Anlage 5)
Geschossflächenzahl: (GFZ):	ca. 0,63 (Vgl. Anlage 5)

Topographie des Grundstücks: Das Grundstück ist annähernd ebenerdig.

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

Ausrichtung des Grundstücks: Das Grundstück ist von der Straße kommend nach Osten ausgerichtet.

Aufteilung des Grundstücks: Auf dem Grundstück befindet sich ein Reihenmittelhaus. Im vorderen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Vorgarten, im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich der Garten.

Nachbarbebauung: Das Grundstück grenzt an ähnlich gestaltete Grundstücke, welches mit Reihenhäusern bebaut sind. Die weitere Nachbarbebauung besteht größtenteils aus Reihenhäusern, Wohnanlagen sowie Grünflächen.

Einfriedung des Grundstücks: Das Grundstück ist durch die Nachbarbebauung Hecken, Zäune sowie die Gärten der Nachbargebäude eingefriedet.

Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse: Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Auskunft der der Gemeinde Müllheim sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Hinweis: Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.
Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.
Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

Unterirdische Leitungen: Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Grund- und Oberflächenwasser: Laut Hochwasserrisikoabfrage befindet sich das Flurstück nicht in einem Risikogebiet. (Quelle. https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de)

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

Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung konnten keine störenden Immissionen festgestellt werden. Gemäß Lärmkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg sind keine erhöhten Immissionen feststellbar. (Quelle: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de)
Hausanschlüsse:	Elektro, Wasser- sowie Abwasseranschlüsse liegen augenscheinlich vor. Eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.
Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungszustand:	Nach Auskunft des Finanzdezernates der Stadt Müllheim ist das Flurstück als voll erschlossen und abgerechnet zu betrachten.
Außenanlagen:	Die Außenanlagen erscheinen gepflegt und unterhalten. Vgl. hierzu die Fotodokumentation in Anlage 4.
Parkmöglichkeiten:	Sind um das Grundstück gegeben.
Gesamteindruck:	Das gesamte Bewertungsgrundstück und die aufstehende Bebauung machten beim Ortstermin einen gepflegten Gesamteindruck. Die Außenanlagen waren unterhalten.

Flurstück 813/5:

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück mit der Flst. Nr. 813/5 handelt es sich um ein unregelmäßig geschnittenes Eckgrundstück. Die Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage 1 beigefügten Katasterplan ersichtlich.

Grundstücksabmessungen:

Grundstückstiefe:	ca. 14 m
Grundstücksbreite straßenseitig:	ca. 6 m
Grundstücksgröße:	83 m² (lt. Grundbuch)
Grundstücksausnutzung:	Es handelt sich um ein Garagengrundstück.
Topographie des Grundstücks:	Das Grundstück ist von der Straße kommend annähernd ebenerdig.
Ausrichtung des Grundstücks:	Das Grundstück ist von der Straße kommend nach Osten ausgerichtet.
Aufteilung des Grundstücks:	Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehende Doppelgarage
Nachbarbebauung:	Grundstücke welche mit Reihenhäusern bebaut sind sowie ein weiteres Garagengrundstück.

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

Einfriedung des Grundstücks: Einfriedung durch Hecken, eine Straße und ein Weg sowie eine Garagenanlage.

Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse: Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Auskunft der Stadt Müllheim sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Hinweis: Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.
Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.
Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

Unterirdische Leitungen: Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Grund- und Oberflächenwasser: Laut Hochwasserrisikoabfrage befindet sich das Flurstück nicht in einem Risikogebiet. (Quelle. https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de)

Parkmöglichkeiten: Sind auf und um das Grundstück gegeben.

Gesamteindruck: Das gesamte Bewertungsgrundstück und die aufstehende Bebauung machten beim Ortstermin einen gepflegten Gesamteindruck. Die Außenanlagen waren unterhalten.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt

3.4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Zuständigkeit: Auskünfte der Stadt Müllheim zu den rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes wurden wie folgt erteilt:

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

Flächennutzungsplan:	Ein Flächennutzungsplan liegt vor: Die Flächen sind als Wohnbaufläche ausgewiesen. Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler. Vgl. Anlage 7
Bebauungsplan:	Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen: *„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*
Entwicklungszustand:	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 3 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die fünf Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland, sonstige Flächen sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist. Die Bewertungsgrundstücke sind eingestuft als baureifes Land (Wohnbaufläche) gem. § 3 ImmoWertV 2021, ortsüblich voll erschlossen, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenfrei.
Baulasten:	Gemäß Baulastenverzeichnis der Stadt Müllheim ist für die Grundstücke keine Baulast eingetragen.
Ortssatzungen:	Das Bewertungsobjekte liegt nicht im Bereich von städtebaulichen Satzungen, Gestaltungssatzungen oder sonstigen Ortssatzungen.
Natur-, Landschaftsschutz:	Für die Bewertungsobjekte sind keine Gegebenheiten bzgl. Landschafts- oder Naturschutz zu beachten.
Gewässerschutz:	Für die Bewertungsobjekte sind keine Gegebenheiten bzgl. Gewässerschutz zu beachten.
Denkmalschutz:	Die Bewertungsobjekte stehen nicht unter Denkmalschutz.
Bodenordnungs, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren:	Die Bewertungsgrundstücke sind derzeit in kein Bodenordnungs- Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.
Städtebauliches Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet:	Die Bewertungsobjekte liegen in keinem städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet.
Altlastenverzeichnis, Verdachtsflächenverzeichnis:	Für die Bewertungsobjekte liegen keine Eintragungen bezgl. Altlasten und Verdachtsflächen vor.

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

3.4.2 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Das Gebäude sowie die zugeordnete Garage werden zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht bewohnt bzw. genutzt. Mietverträge oder sonstige Vereinbarungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

Zubehör: Zubehör konnte bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

3.5 Flächen

Für die Gebäude liegen diverse bemaßte Grundrisse sowie Wohnflächenberechnungen aus der Bauakte vor. Des Weiteren wurden bemaßte Pläne durch die Beteiligten übergeben. Die Maße wurden auf Plausibilität geprüft. Durch den Sachverständigen wurde anhand der vorliegenden Pläne eine Wohn- und Nutzflächenaufstellung unter dem Vorbehalt der Nachprüfung erstellt. Ein Aufmaß bzw. eine Vermessung wurde bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen nicht bzw. nur teilweise durchgeführt. Vgl. Anlage 5

3.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Pläne ermittelt und über das Geoportal-BW auf Plausibilität geprüft.

BGF Reihenmittelhaus	m²	Bereich a,b,c
UG	79,64	a
EG	79,64	a
OG	79,64	a
DG	79,64	a
BGF-Gesamt ca.	319	

BGF-Garage	m²	Bereich a,b,c
BGF	33,86	a
BGF-Gesamt ca.	34	

3.5.2 Wohn-/Nutzflächen

Für das Gebäude und die Garage liegen diverse bemaßte Grundrisse sowie Wohnflächenberechnungen aus der Bauakte vor. Die Maße wurden durch den Sachverständigen auf Plausibilität geprüft und anhand der vorliegenden Pläne eine Wohnflächenberechnung unter dem Vorbehalt der Nachprüfung erstellt. Ein Aufmaß bzw. eine Vermessung wurde bei der Ortsbesichtigung nicht bzw. nur teilweise durchgeführt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird gemäß der Bauakte davon ausgegangen, dass die Wohnfläche sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss als Vollgeschoss bezieht. Es liegen diverse Abweichungen zwischen den Plänen der Bauakte und der tatsächlichen Grundrissgestaltung vor. So ist das Wohn- und Esszimmer im EG

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

augenscheinlich unterteilt. Im OG ist Bad und WC getrennt angeordnet und es existiert eine Küche statt einem Kinderzimmer. Die Nutzfläche der Garage bezieht sich auf eine Garageneinheit. Vgl. Anlage 5.

Wohnfläche	m²
EG	55
OG	58
Gesamt ca.	113

Nutzfläche	m²
UG	54
DG	68
Garage	16
Gesamt ca.	138

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

4 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation im Anhang). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten auftragsgemäß unterstellt.
Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich, erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.
Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien auftragsgemäß nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.
Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Etwaige Abweichungen sind daher nicht auszuschließen.

4.2 Beschreibung der Merkmale sowie der Nutzung des Bewertungsobjekts Flurstück Nr. 813/4

4.2.1 Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjektes

Ursprungsbaujahr:	ca. 1971
Sonstige Modernisierungen:	Über sonstige Modernisierung liegen dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag keine Informationen vor.
Anmerkung des Sachverständigen:	Das Bewertungsobjekt konnte bei der Ortsbesichtigung vollständig besichtigt werden.

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

4.2.2 Art und Nutzung der Bebauung

Grundstücksbebauung:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut. Das Gebäude besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss und verfügt gem. LBO über zwei Vollgeschosse. Vgl. Katasterauszug in Anlage 1 sowie die Planunterlagen in Anlage 6

Hinweis:

Die Beschreibung der Räume erfolgt analog zu den Plänen der Bauakte sowie der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Aufteilung unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Beschreibung der vorhandenen Räume und deren Nutzung je Geschoss:

Im Untergeschoss befinden sich:

- Treppenaufgang EG
- Flur
- Haushaltskeller
- Installationsraum (Bad)
- Tankraum
- Heizraum
- Hobbyraum
- Zugang zum Außenbereich über Außentreppe

Im Erdgeschoss befinden sich:

- Hauszugang
- Windfang
- Treppenaufgang zum OG
- Treppenabgang zum UG
- Diele
- WC
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten
- Terrasse

Im Obergeschoss befinden sich:

- Treppenabgang zum EG
- Zugang zum DG
- Flur
- Bad
- WC
- Küche

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

- Kinderzimmer
- Elternzimmer mit Zugang zum Balkon
- Balkon

Im Dachgeschoss befinden sich:
- Abgang zum OG
- Bühne

Außenanlagen: Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz für Kanal, Strom und Wasser vorhanden. Ein Funktionstest konnte durch den Sachverständigen nicht durchgeführt werden.

Besondere Bauteile:
1 x Eingangsüberdachung
1 x Treppe Eingang
1 x Eingangsüberdachung
3 x Lichtschacht
1 x Kelleraußentreppe
1 x Terrasse
1 x Balkon

Besondere Einrichtungen: Besondere Einrichtungen konnten zum Wertermittlungsstichtag nicht festgestellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

4.2.3 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen nicht verbindlich beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion und Installationen. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen sowie der Beschreibung in der Bauakte.

Baugrund: Fester Lössboden

Fundamente: Stampfbeton B 120

Außenwände: UG: Schalbeton B 160
EG + OG: Hochlochziegel 30 cm

Trennwände: Kalksandstein

Decken: Stahlbeton-Massiv

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Dach:	Sparrendach Holzkonstruktion
Dachdeckung:	Eternit Berliner Welle dunkelgrau
Hinweis:	In der Dacheindeckung könnte Asbest enthalten sein. Über eine Dachsanierung in der Vergangenheit liegen dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag keine Informationen vor. Hier sollte ggf. ein Fachgutachter hinzugezogen werden.
Treppen:	Stahlbeton-Massiv
Fenster:	Holz, Einfachverglast, teilw. mit Rollläden
Außentüren:	Holz, teilw. mit Glasausschnitt
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre in Zinkblech
Oberböden:	Fließen, PVC, Textil
Wand- und Deckenbehandlungen:	Wandflächen und Deckenuntersichten tapeziert, Putz, malermäßig gespachtelt und gestrichen.
Innentüren:	Holzzargen, Holzblätter, teilweise mit Glasausschnitt
Sanitäre Einrichtungen Bad/WC:	UG: Freie Dusche und Handwaschbecken im Heizraum Dusche und Handwaschbecken im Installationsraum EG: WC mit Handwaschbecken und Fenster OG: Bad mit Handwaschbecken, Badewanne und Fenster WC mit Handwaschbecken und Fenster
Gebäudetechnische Einrichtungen:	Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Ölzentralheizung Baujahr ca. 1993. Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale der haustechnischen Einrichtungen nicht verbindlich beurteilt werden.
Energetischer Zustand:	Der energetische Zustand ist als einfach zu beurteilen. Das Dach ist augenscheinlich gedämmt. Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag vor. Der Endenergiebedarf beläuft sich auf 233 kWh(m²*a) und der Primärenergiebedarf beläuft sich auf 259 kWh(m²*a).

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

4.3 Beschreibung der Merkmale sowie der Nutzung des Bewertungsobjekts Flurstück Nr. 813/5

4.3.1 Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjektes

Ursprungsbaujahr:	ca. 1971
Sonstige Modernisierungen:	ca. 1994 wurde die bestehende Fertiggarage um ein Satteldach erweitert
Anmerkung des Sachverständigen:	Das Bewertungsobjekt konnte bei der Ortsbesichtigung vollständig besichtigt werden.

4.3.2 Art und Nutzung der Bebauung

Grundstücksbebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Fertigdoppelgarage mit Satteldach bebaut. Dem Bewertungsobjekt Flurstück Nr. 813/4 ist, laut Aussage der Beteiligten, die linke Garage zugeordnet. Vgl. Katasterauszug in Anlage 1 sowie die Planunterlagen in Anlage 6.
Außenanlagen:	Ver- und Entsorgungsanlagen waren bei der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich.
Besondere Einrichtungen:	Besondere Einrichtungen konnten zum Wertermittlungsstichtag nicht festgestellt werden.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

4.3.3 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen nicht verbindlich beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion und Installationen. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen sowie der Beschreibung in der Bauakte.

Baugrund:	Fester Lössboden
Fundamente:	Stahlbetonbodenplatte mit Streifenfundamenten
Außenwände:	Stahlbeton
Decken:	Stahlbeton

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Dach:	Satteldach
Dachdeckung:	Eternit Berliner Welle braun
Tor:	Stahlkipptor
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre in Zinkblech
Aufteilung:	Zwei Garagen mit jeweils einem Stellplatz

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

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 der sonstigen Grundstücksmerkmale ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es folglich, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall bei einer normalen Käufer-Verkäufer-Beziehung) zu bestimmen.
Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren (normales, vereinfachtes oder periodisches Ertragswertverfahren)
- sowie das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Gem. § 6 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

5.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Die Einflussgrößen der einzelnen Bewertungsverfahren sollen den, in dem Grundstücksteilmarkt des Bewertungsobjektes vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke können, je nach Datenlage, alle drei voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Die jeweiligen zusätzlichen Verfahren können zur Überprüfung des auschlaggebenden Verfahrensergebnisses dienen. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, für dessen marktkonforme Wertermittlungen die erforderlichen Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (z.B. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.
Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, usw., aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert. Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein i.S.d. ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, ggf. auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage dieses

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

Bodenrichtwerts unter Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

5.2.2 Vergleichswertverfahren

Für bestimmte Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke, Einfamilienhäuser in Siedlungsgebieten) existiert oftmals ein hinreichend großer Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem oftmals die für vergleichbare Objekte gezahlten oder verlangten Kaufpreise bekannt (z.B. durch Zeitungs-, Internet- oder Maklerangebote). Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.
Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Voraussetzung für die Anwendung ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken oder geeigneter Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte und sonstiger geeigneter Daten.
Der Vergleichswert wird auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichspreise ermittelt. Alternativ oder ergänzend können insbesondere bei bebauten Grundstücken objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren und bei der Bodenwertermittlung objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden.
Für die Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, deren wertrelevante Grundstücksmerkmale hinreichend mit denen des Bewertungsobjekts übereinstimmen und deren Vertragszeitpunkte in ausreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag liegen. Die herangezogenen Kaufpreise bzw. Vergleichsfaktoren sind hinsichtlich ihrer Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die tatsächlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts anzupassen.
Das Vergleichswertverfahren basiert somit auf der Ableitung des Grundstückswerts aus tatsächlich am Markt erzielten Preisen vergleichbarer Grundstücke und stellt bei ausreichender Datenlage eine unmittelbar am Markt orientierte Wertermittlung dar.

5.2.3 Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.
Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt und eignet sich insbesondere für Grundstücke, bei denen die nachhaltig erzielbaren Erträge für die Wertbildung maßgeblich sind. Hierzu zählen insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.
Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert aus dem kapitalisierten, um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Der Kapitalisierung des Reinertragsanteils und der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.
Im vereinfachten Ertragswertverfahren ergibt sich der vorläufige Ertragswert aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. Für die Kapitalisierung und Abzinsung wird derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz verwendet.
Im periodischen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert aus den auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem ebenfalls auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks ermittelt.

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

Das Ertragswertverfahren stellt die nachhaltige Ertragsfähigkeit und die daraus resultierende Verzinsung des eingesetzten Kapitals in den Vordergrund. Der Substanzwert der baulichen Anlagen ist bei Renditeobjekten demgegenüber regelmäßig von nachrangiger Bedeutung.

5.2.4 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung errichtet und von potentiellen Erwerbern vorrangig zur Eigennutzung nachgefragt werden.
Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt und eignet sich insbesondere für Grundstücke, bei denen die Eigennutzung und der Substanzwert der baulichen Anlagen im Vordergrund stehen, wie beispielsweise bei Ein- und Zweifamilienhäusern.
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der baulichen Anlagen, der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV ermittelten Bodenwert abgeleitet. Der Sachwert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors ermittelt. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird der vorläufige Sachwert mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert. Das Ergebnis ist der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks.

5.2.5 Schlussfolgerung - Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 813/4 aufgrund der Objektart sowie der zur Verfügung stehenden Datengrundlage im Wege des Sachwertverfahrens ermittelt. Der Verkehrswert für das Garagengrundstück Flurstück Nr. 813/5 wird anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Erläuterung der Bewertungsansätze

Verfahrensbeschreibung:

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

Somit ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche

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

Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksausrichtung, usw. bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Vergleichspreise:	Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.
Bodenrichtwert:	Für das Bewertungsgrundstück liegen Bodenrichtwerte des Gutachterausschuss vor.

Zustandsmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks:

Gemeinde:	Müllheim
Gemarkungsname:	Müllheim
Gemarkungsnummer:	085670
Bodenrichtwertnummer:	56700021
Bodenrichtwert:	480 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes:	01.01.2025
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Fläche:	400 m²

Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks:

Gemeinde:	Müllheim
Gemarkungsname:	Freiburg
Flurstück:	813/4
Wertermittlungsstichtag:	29.05.2026
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Fläche	251 m²

Abweichende Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks:

Bauliche Ausnutzbarkeit:	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
Lage im Baugebiet:	keine wertrelevante Abweichung feststellbar

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

Entwicklungszustand:	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
Erschließungszustand:	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
Bewertungsstichtag:	Es liegt eine Abweichung zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2025) und des Wertermittlungsstichtage (29.05.2026) vor. Allerdings sind die Bodenrichtwerte konstant geblieben, somit muss keine Anpassung erfolgen. Vgl. Anlage 3.
Grundstücksfläche:	Es liegt eine Abweichung bei der Grundstücksfläche zwischen Bodenrichtwertgrundstück (400 m²) und Bewertungsgrundstück (ca. 251 m²) vor. Zur Anpassung der abweichenden Grundstücksfläche hat der zuständige Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Vgl. Anlage 10
Anpassung der Grundstücksfläche:	Der Umrechnungskoeffizient des Bewertungsgrundstück für 200 m² bei 1,26 und für 300 m² bei 1,19 und wird für die Fläche von 251 m² durch Interpolieren ermittelt und ergibt einen Interpolationswert von 1,22.

Quelle: www.bauformeln.de

Umrechnungskoeffizient des Bewertungsgrundstück	1,22
Umrechnungskoeffizient des Richtwertgrundstück	1,12
Anpassung 1,22/1,12*480 m²	523 €

Berechnung des Bodenwertes:

Bodenrichtwert €/m²	523
Grundstücksfläche m²	251
Bodenwert Flurstück 523 €/m² x 251 m²	131.237 €
Bodenwert Flurstück 813/4 rd.	130.000 €

Der objektspezifische Bodenwert für das Grundstück Flurstück Nr. 813/4 in der Käppelematten 22 in 79379 Müllheim beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. **130.000 €**.

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

5.4 Sachwertermittlung Flurstück Nr. 813/4

5.4.1 Erläuterung des Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht und die vorrangig von einem potentiellen Erwerber zur Eigennutzung nachgefragt werden. Nach den Ausführungen der ImmoWertV 2021 und ImmoWertA gilt dies überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren selbst ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Dabei wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Bodenwert wird (vgl. 5.3) vorrangig im Vergleichswertverfahren oder mittels Bodenrichtwerten ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des Regionalfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten – NHK) in Abhängigkeit der Standardstufe mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Anlage 4 der ImmoWertV gewählt. Dort werden für verschiedene Gebäudearten Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) zum Basisjahr 2010 inklusive Baunebenkosten angegeben. Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 Nr. 3 der ImmoWertV 2021. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Basisjahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und –türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Mit den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (BNK), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Zur detaillierten Ermittlung des Kostenkennwertes für das Bewertungsobjekt wird auf die Erläuterungen der Bewertungsansätze im Sachwertverfahren verwiesen.

5.4.2 Erläuterung der Bewertungsansätze

E01 Wahl des Gebäudetyps: Hier „Reihenmittelhäuser mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss“ Gebäudetyp 3.12 gem. ImmoWertV Anlage 4.

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

E02 Kostenkennwerte aus den Normalherstellungskosten - § 36 ImmoWertV 2021:	Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard (Kostenkennwerte). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Baupreisindex – Basisjahr zurückgerechnet (hier: 2010). Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.
Baunebenkosten:	Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen“ definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Prozentsätze in der üblicherweise entstehenden Höhe der Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht. Im hier vorliegenden Fall sind entsprechend den NHK 2010 die Baunebenkosten in Höhe von 17,0 % der Gebäudeherstellungskosten bereits in den NHK 2010 Kostenkennwerten enthalten
Gewichtung des Ausstattungsstandards:	Gewichtung der einzelnen Standardstufen der jeweiligen Gewerke mit den bei der Objektbesichtigung bzw. entsprechend der Aktenlage festgestellten Ausstattungsstandardmerkmalen.

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

Bestimmung des Kostenkennwertes nach Gewichtung des Ausstattungsstandards										
Gebäudetyp:	3.12		Wägungs-anteil	Kontroll-feld	Standardstufen					Gewerksan-teil in €/m²
					1	2	3	4	5	
					Anteil an den Standardstufen					
Außenwände			23%	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	116,15
Dächer			15%	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	84,00
Außentüren und Fenster			11%	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55,55
Innenwände und -türen			11%	1,00	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	66,00
Deckenkonstruktion und Treppen			11%	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	70,40
Fußböden			5%	1,00	0,00	0,70	0,30	0,00	0,00	29,20
Sanitäreinrichtungen			9%	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	50,40
Heizung			9%	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	50,40
sonstige technische Ausstattung			6%	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	33,60
Kostenkennwerte (NHK-Werte) gem. Gebäudetyp					505	560	640	775	965	555,70
Kostenkennwert in €/m² BGF:			555,70			entspricht Standardstufe gem. ImmoWertV:				1,92

E03 Ermittlung der Standardstufe: Der Kostenkennwert von 555,70 € liegt zwischen der Standardstufe 1 (505 €) und Standardstufe 2 (560 €). Um die genaue Standardstufe zu ermitteln werden die Werte mit folgender Formel interpoliert was im Ergebnis zu einer Standardstufe von 1,92 führt.

$$f(x) = y_u = y_1 + \frac{x_u - x_1}{x_2 - x_1} \times (y_2 - y_1)$$

Quelle: www.bauformeln.de

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

E04 Baupreisindex - § 36 ImmoWertV:

Gem. § 36 ImmoWertV 2021 sind die ermittelten Normalherstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Anpassung der NHK 2010 mit dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses der Baupreisindizes am Wertermittlungsstichtag sowie dem Baupreisindex im Basisjahr. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag ist gem. ImmoWertV der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden (http://www.destatis.de). Im vorliegenden Fall liegt der Baupreisindex für Wohngebäude zum Wertermittlungsstichtag bei 137 für das I. Quartal 2026. Aufgrund der unterschiedlichen Basisjahre der NHK 2010 und des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Baupreisindex muss eine Umbasierung des Baupreisindex erfolgen. Dies erfolgt gem. ImmoWertA bzw. gem. Vorgabe des Statistischen Bundesamtes durch Division des aktuellen BPI mit dem Durchschnittswert im Jahr 2010 zum Basisjahr 2021 und damit wie folgt:

Baupreisindex für das Jahr 2010 Basisjahr 2021 (= 100) = 70,9
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag Basisjahr 2021 (= 100) = 137
Indexfaktor zum Wertermittlungsstichtag 137/70,9 = 1,93

E05 Brutto-Grundfläche (BGF):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Vgl. Anlage 5

E07 Regionalfaktor:

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Außergewöhnlich hohe oder außergewöhnlich niedrige Sachwertfaktoren können dazu führen, dass das Sachwertverfahren in der Praxis schwer vermittelbar ist. Dem kann bei Bedarf durch die Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors begegnet werden, mit dem die Marktanpassung gleichsam in zwei Schritte aufgeteilt wird. Dies kann die Sachwertermittlung insgesamt nachvollziehbarer machen. Die Vorgabe eines Regionalfaktors kommt insbesondere in Betracht, wenn das örtliche Baupreisniveau erheblich von dem bundesdurchschnittlichen Baupreisniveau abweicht. Der Regionalfaktor wird vom zuständigen Gutachterausschuss zur Wahrung der Modellkonformität mit 1,3 in Ansatz gebracht.

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

E08 Gesamtnutzungsdauer:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK 2010 gewählten Gebäudeart. Sie ist daher wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Allerdings ist im vorliegenden Bewertungsfall zur Wahrung der Modellkonformität auf die durch den zuständigen Gutachterausschuss vorgegebene Gesamtnutzungsdauer abzustellen. Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 4 ImmoWertV 2021 die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann.

Für das Wertermittlungsobjekt wird zur Wahrung der Modellkonformität eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

E09: Restnutzungsdauer:

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts abhängig. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die rein rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Herleitung der Restnutzungsdauer

Dem Sachverständigen sind keine in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungen bekannt. Somit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Restnutzungsdauer	
Bewertungsjahr	2026
Baujahr	1971
Festgelegte Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Alter in Jahren	55
Rechnerische Restnutzungsdauer in Jahren	25

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

E10 Alterswertminderungsfaktor:

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (ggf. wegen Modernisierung) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige, lineare Wertminderung zugrunde zu legen. In Abhängigkeit vom Herleitungsmodell der Marktanpassungsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses kann jedoch auch ein anderes Abschreibungsmodell zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird die gem. ImmoWertV übliche und dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses entsprechende, lineare Alterswertminderung in Ansatz gebracht

Alterswertminderungsfaktor	Jahre
Gesamtnutzungsdauer GND	80
Restnutzungsdauer RND	25
Alterswertminderungsfaktor RND/GND	0,31

E11 Normgebäude, besondere Bauteile, Nebengebäude:

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche bzw. des Gebäudevolumens werden manche, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende, Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören u.a. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Dachgaupen und Eingangsüberdachungen (Vordächer), Balkone, Wintergärten sowie Geräteschuppen. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert oder Neuwert besonders zu berücksichtigen.
Auch kleinere Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Geräteschuppen werden üblicherweise mittels pauschaler Zeit- oder Neuwerte berücksichtigt, da sie in der Regel mit dem Normgebäude eine Wirtschaftseinheit- und Schicksalsgemeinschaft bilden. Bei der Ortsbesichtigung wurden u.a. folgende besondere Bauteile bzw. Nebengebäude festgestellt:

1 x Eingangsüberdachung
1 x Treppe Eingang
1 x Eingangsüberdachung
3 x Lichtschacht
1 x Kelleraußentreppe
1 x Terrasse
1 x Balkon

Es wird für die nicht vom Normgebäude erfassten Bauteile und Nebengebäude modellkonform ein pauschaler Zeitwert von 4 % vom alterswertgeminderten Sachwert der baulichen Anlage angesetzt.[3]

[3] Fußnote: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber, 9. Auflage, S. 1658.

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

E12 Besondere Betriebseinrichtungen:

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (i.d.R.) mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen. Im vorliegenden Fall liegen keine besonderen Betriebseinrichtungen vor.

E13 Außenanlagen:

Außenanlagen sind die außerhalb der Gebäude befindlichen und mit dem Grundstück fest verbundenen baulichen Anlagen (insbesondere Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, Einfriedungen, Wege- und Hofbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Im vorliegenden Gutachten werden die wertbeeinflussenden Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Anpflanzungen, etc.) gem. Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschuss pauschal zu ihrem Zeitwert mit 5,0 % des Gebäudezeitwertes (inkl. BNK) in Ansatz gebracht.

E14 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

Mittels Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet wurden.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
- der Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses
- ggf. der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und
- ggf. den eigenen Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt sind, in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes, der Bodenwertklasse und der Objektart durch den zuständigen Gutachterausschuss für den Wertermittlungsstichtag Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) abgeleitet worden. Die Sachwertfaktoren wurden dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt. Vgl. Anlage 8.
Unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts in Müllheim, der Beschaffenheit des Wertermittlungsobjektes, des Baujahres, des Gebäudezustands sowie des vorläufigen Sachwerts von 281.567 € wird der

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

Sachwertfaktor mit 1,20 angesetzt. Dieser Wert bewegt sich innerhalb der aus den veröffentlichten Marktdaten ableitbaren Bandbreite und wird als marktgerecht und nachvollziehbar beurteilt und somit sachverständig festgelegt.

5.4.3 Sachwertberechnung

Sachwertberechnung				Erläuterungen
Gebäude-Typ NHK 2010:		3.12		E01
Gebäudestandardkennzahl:		1,92		E03
Kostenkennwert Wohngebäude aus NHK 2010 nach Gebäudetyp und Ausstattung des Wohngebäudes (€/m² Bruttogrundfläche BGF)		555,70 €		E02
+/-	Zu-/ Abschlag Grad der Nutzbarkeit nicht ausgebautes Dachgeschoß [€]	0		
+	Zuschlag vorhandener Drempel bei nicht ausgebautem DG [€]	0		
-	Abschlag für nur teilweise ausgebautes DG [€]	0		
+	Zuschlag ausgebauter Spitzboden im Dachgeschoss [€]	0		
=	aufsummierter Kostenkennwert (€ / m²-BGF) gerundet	555,70 €		
x	Korrekturfaktor freistehendes Zweifamilienhaus	0,00		
x	Korrekturfaktor Baupreisentwicklung BPI	1,93		E04
=	Kostenkennwert NHK 2010 zum Wertermittlungsstichtag WEST [€ / m² BGF]		1.073 €	
x	Bruttogrundfläche BGF des Wohngebäudes [m²]	319		E05
=	durchschnittliche Herstellungskosten		341.656 €	
x	Regionalfaktor	1,3		E07
x	lineare AWM d. HK d. Wohngebäudes (RND/GND)	0,31		E10
=	vorläufiger Sachwert		138.798 €	
+	Es wird für die nicht vom Normgebäude erfassten Bauteile und Nebengebäude sachverständig ein pauschaler Zeitwert von 4 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen	5.552 €		E11
=	Zeitwert der in den NHK 2010 nicht erfassten Bauteile		5.552 €	
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		144.350 €	
+	Es wird für die baulichen Außenanlagen sachverständig ein pauschaler Zeitwert von 5 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen angesetzt.	7.217 €		E13
=	Sachwert der baulichen Außenanlagen		7.217 €	
=	vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen und Außenanlagen		151.567 €	
+	Bodenwert		130.000 €	
=	vorläufiger Sachwert des Gebäude und des Grundstücks		281.567 €	
x	Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	1,20		E14
=	marktangepasster, vorläufiger Sachwert		337.881 €	
+/-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		- €	
=	Sachwert		337.881 €	
Sachwert gerundet			340.000 €	

5.4.4 Ergebnis der Sachwertberechnung

Der Sachwert für das bebaute Grundstück Käppelematten 22 in 79379 Müllheim beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. **340.000 €.**

5.4.5 Zusammenfassung der Verkehrswertermittlung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken gem. ImmoWertV 2021.
Nach ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des zuständigen Gutachterausschusses, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes am **Ergebnis des Sachwertverfahrens**. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der

Von mir erstellt und bereitgestellt - Weitergabe an den Verkäufer durch Dritte ist untersagt.

baulichen Nutzung, rechtliche, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten, Erschließungszustand und Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 29.05.2026 (=Qualitätsstichtag) mit

340.000 Euro

ermittelt.

5.5 Vergleichswertermittlung Flurstück Nr. 813/5

Der anteilige Wert der Garage auf dem Flurstück 813/5 ist separat auszuweisen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss wurden für Garagen und Stellplätze keine Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssätze ermittelt, allerdings wurden Vergleichspreise gem. § 20 ImmoWertV zur Verfügung gestellt. Da die Preise für Garagen in den vergangenen Jahren konstant geblieben bzw. nur leicht angestiegen sind, ist eine zeitliche Anpassung der Vergleichspreise nicht erforderlich. Einzelgaragen erzielen üblicherweise höhere Verkaufspreise als Sammelgaragen bzw. Tiefgaragenstellplätzen.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss wurden die durchschnittlichen Kaufpreise für Einzel- und Reihengaragen mit ca. 16.000 € angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine Doppelgarage ohne Stromanschluss, manuellen Stahlkipptoren und Satteldach. Der Vorplatz ist für die jeweilige Garage als Stellplatz nutzbar. Für Außenstellplätze werden durch den zuständigen Gutachterausschuss Vergleichspreise von je 6.500 € angegeben.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss sowie den Erfahrungswerten und der Marktanalyse des Sachverständigen wird für die Doppelgarage mit Vorplatz zum Wertermittlungsstichtag ein Wert von 40.000 € angesetzt. Eine gesonderte Marktanpassung ist Aufgrund der Modellkonformität nicht vorzunehmen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

Vergleichswertermittlung Garage gem. § 20 (3) Nr. 1 ImmoWertV	
Vergleichskaufpreis	40.000 €
Marktanpassung	- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- €
Verkehrswert Garage	40.000 €
Verkehrswert Garage anteilig	20.000 €

5.5.1 Zusammenfassung der Verkehrswertermittlung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken gem. ImmoWertV.
Nach ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des zuständigen Gutachterausschusses, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes am **Ergebnis des Vergleichswertverfahrens**. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten, Erschließungszustand und Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 29.05.2026 (= Qualitätsstichtag) mit

20.000 Euro

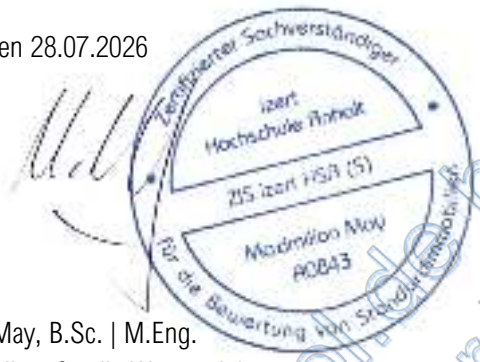
ermittelt.

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

6 Schlusserklärung des Sachverständigen

Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Aufgestellt:
Karlsruhe, den 28.07.2026



Maximilian May, B.Sc. | M.Eng.
Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

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

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.
Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung für das Land Baden-Württemberg (LBO BW)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung)
- DIN 277-1:2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“
- Bewertungsgesetz (BewG)

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

Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage, 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, sowie Kleiber-digital und www.reguvis.de
- Immobilienwertermittlung, Götz-Joachim Gottschalk, 3. Auflage, 2014, Verlag C.H. Beck
- Baukosten 2020: Neubau, Schmitz/Gerlach/Meisel, 22. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber, 9. Auflage, 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
- Baukosten 2020: Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Schmitz/Gerlach/Meisel, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Rössler/Langner/Simon/Kleiber, 8. Auflage, 2005, Luchterhand Verlag
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll/Hausmann/Rolf, 4. Auflage, 2015
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Tabellenhandbuch, Tillmann/Kleiber/Seitz, 2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021, AGVGA.NRW, 05/2023

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

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Katasterauszug 46
Anlage 2: Karten zur Mikro- und Makrolage 47
Anlage 3: Bodenrichtwert 49
Anlage 4: Fotodokumentation 51
Anlage 5: Flächen 61
Anlage 6: Pläne aus der Bauakte 65
Anlage 7: Auszug Flächennutzungsplan (Auszug) 71
Anlage 8: Sachwertfaktoren des Gutachterausschuss Markgräfler-Land-Breisgau 72
Anlage 9: Modellbeschreibung des Sachwertfaktoren Gutachterausschuss Markgräfler-Land-Breisgau 73
Anlage 10: Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Grundstücksgröße 74

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

Anlage 1: Katasterauszug

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

Anlage 2: Karten zur Mikro- und Makrolage

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

Makrolage Quelle: www.openstreetmap.org

Mikrolage Quelle: www.openstreetmap.org

Mikrolage Quelle: www.openstreetmap.org

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

Anlage 3: Bodenrichtwert

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

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

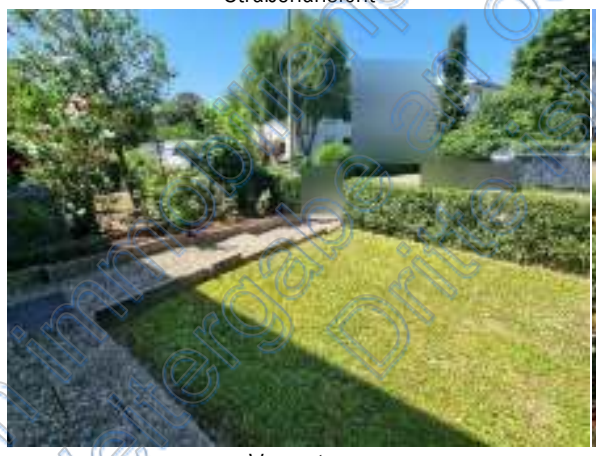
Anlage 4: Fotodokumentation


Zugang


Straßenansicht


Straßenansicht


Straßenansicht


Vorgarten


Vorgarten

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



Hauszugang



Lichtschächte



Kanal und Ölzulauf



Öl Einfüllstutzen



Kellerabgang rückwertiger Grundstücksbereich



Kellerabgang rückwertiger Grundstücksbereich



Terrasse und Gartenzugang



Garten

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


Garten rückwertiger Grundstücksbereich


Garten rückwertiger Grundstücksbereich


Fassade rückwertiger Grundstücksbereich


Terrasse


Terrasse


Wasserschaden Terrasse


Eingang


Kellerabgang

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


Vorraum Keller


Hobbyraum mit Außenzugang


Hobbyraum mit Außenzugang


Ölzentralheizung


Heizraum


Öllager

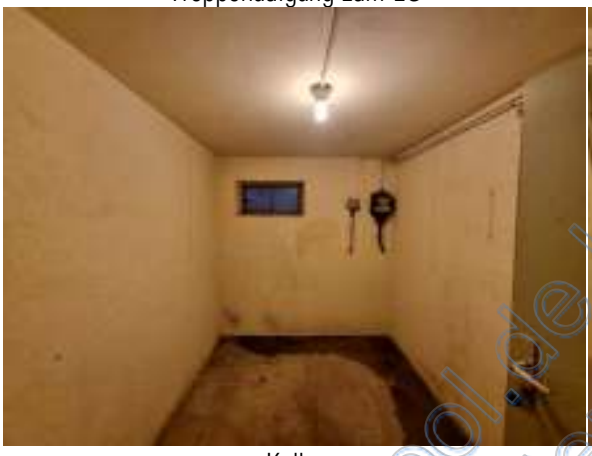

Offene Dusche Heizraum


Bad Keller

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


Treppenaufgang zum EG


Hauanschluss und Sicherungen Strom


Keller


Keller


Windfang EG


Zugang EG


Diele EG


Flur EG

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


Flur EG


WC EG


WC EG


Küche EG


Küche EG


Esszimmer EG


Esszimmer EG


Blick auf die Terrasse

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

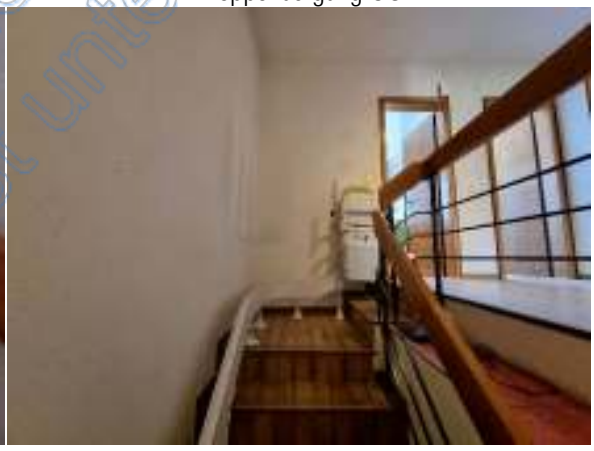

Wohnzimmer EG mit Terrassenzugang


Wohnzimmer EG mit Terrassenzugang


Wohnzimmer EG mit Terrassenzugang


Treppenaufgang OG


Treppenaufgang OG


T Treppenaufgang OG


Flur OG


Flur OG

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


Bad OG


Bad OG


WC OG


WC OG


Küche OG


Küche OG


Zimmer OG


Zimmer OG

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

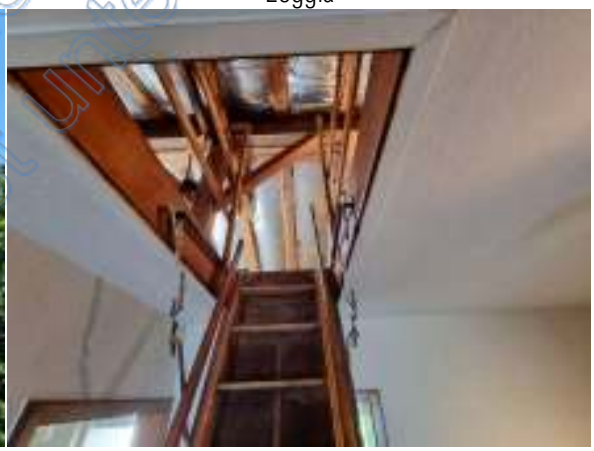

Zimmer OG mit Balkonzugang


Zimmer OG mit Balkonzugang


Loggia


Loggia


Blick auf den rückwertigen Grundstücksbereich


Aufgang DG


DG


DG

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Verleih an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!


DG


DG


Abgang DG


Garage


Garage


Garage


Garage


Rückwertige Ansicht Garage

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

Anlage 5: Flächen

Wohn- / Nutzflächen

Für das Gebäude und die Garage liegen diverse bemaßte Grundrisse sowie Wohnflächenberechnungen aus der Bauakte vor. Die Maße wurden durch den Sachverständigen auf Plausibilität geprüft und anhand der vorliegenden Pläne eine Wohnflächenberechnung unter dem Vorbehalt der Nachprüfung erstellt. Ein Aufmaß bzw. eine Vermessung wurde bei der Ortsbesichtigung nicht bzw. nur teilweise durchgeführt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird gemäß der Bauakte davon ausgegangen, dass die Wohnfläche sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss als Vollgeschoss bezieht. Es liegen diverse Abweichungen zwischen den Plänen der Bauakte und der tatsächlichen Grundrissgestaltung vor. So ist das Wohn- und Esszimmer im EG augenscheinlich unterteilt. Im OG ist Bad und WC getrennt angeordnet und es existiert eine Küche statt einem Kinderzimmer.

UG	m²
Flur	4,39
Haushaltskeller	7,39
Installationsraum (Bad UG)	3,55
Tankraum	10,49
Heizraum	10,49
Hobbyraum	17,69
Gesamt ca.	54

EG	m²
Windfang	4,27
Diele	6,99
WC	2,29
Küche	10,59
Esszimmer	10,56
Wohnzimmer	18,01
Terrasse (davon 25 % Wohnfläche)	2,65
Gesamt ca.	55

OG	m²
Flur	5,94
Bad	4,27
WC	2,29
Küche	13,36
Kinderzimmer	12,63
Elternzimmer	16,20
Loggia (davon 50 % Wohnfläche)	3,23
Gesamt ca.	58

DG	m²
Bühne	68,10
Gesamt ca.	68

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

Garage	m²
Garage ca.	16
Gesamt ca.	16

Wohnfläche	m²
EG	55
OG	58
Gesamt ca.	113

Nutzfläche	m²
UG	54
DG	68
Garage	16
Gesamt ca.	138

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

BGF-Berechnung:

(1) Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

(2) In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

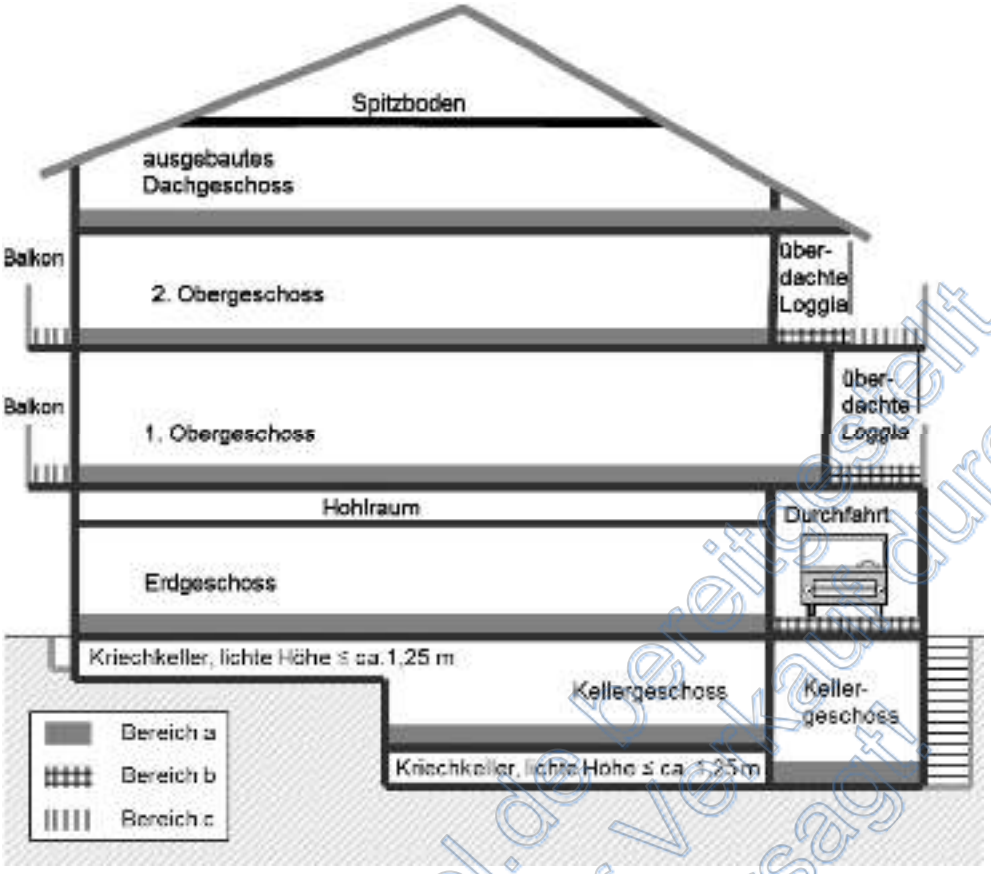
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen (vgl. Abbildung 1).

(3) Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

(4) Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.



(Abbildung 1) Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c

Für das Bewertungsobjekt liegen Pläne aus der Bauakte vor. Anhand derer wurden die Maße durch den Sachverständigen überschlägig ermittelt und anhand der Messfunktion des Geoportals Baden- Württemberg grob überschlägig plausibilisiert. Etwaige Abweichungen sind daher nicht auszuschließen.

Berechnung:

BGF-Reihenmittelhaus	m²	Bereich a,b,c
UG	79,64	a
EG	79,64	a
OG	79,64	a
DG	79,64	a
BGF-Gesamt ca.	319	

BGF-Garage	m²	Bereich a,b,c
BGF	33,86	a
BGF-Gesamt ca.	34	

GRZ-Berechnung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich gem. §19 BauNVO aus den Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche welche von baulichen Anlagen überdeckt sind. Hierzu zählen auch Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten. Im vorliegenden Bewertungsfall wird gem. Bauakte von einem EFH mit einem Kellerabgang ausgegangen.

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

Berechnung:

GRZ	m²
Grundfläche Gebäude ca.	79,64
Kellerabgang ca.	4,80
Grundfläche gesamt ca.	84,44
Grundstücksfläche	251
GRZ (Grundfläche / Grundstücksfläche) ca.	0,34

GFZ-Berechnung:

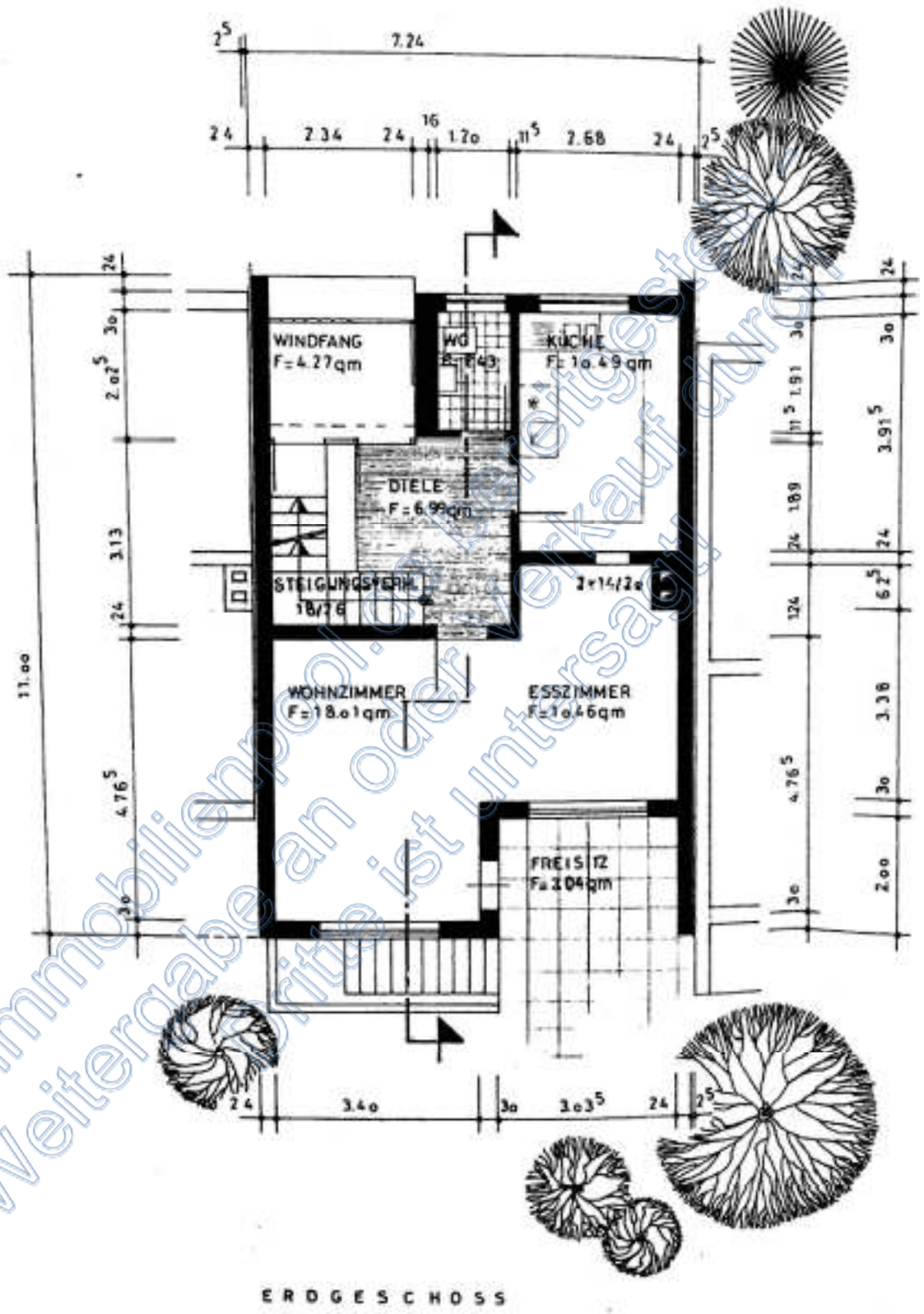
Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse eines Gebäudes zur Grundstücksfläche an. Sie bestimmt, gem. § 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wie viel Quadratmeter Haus pro Quadratmeter Grundstücksfläche maximal gebaut werden dürfen. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um zwei Vollgeschosse (EG und OG).

Berechnung:

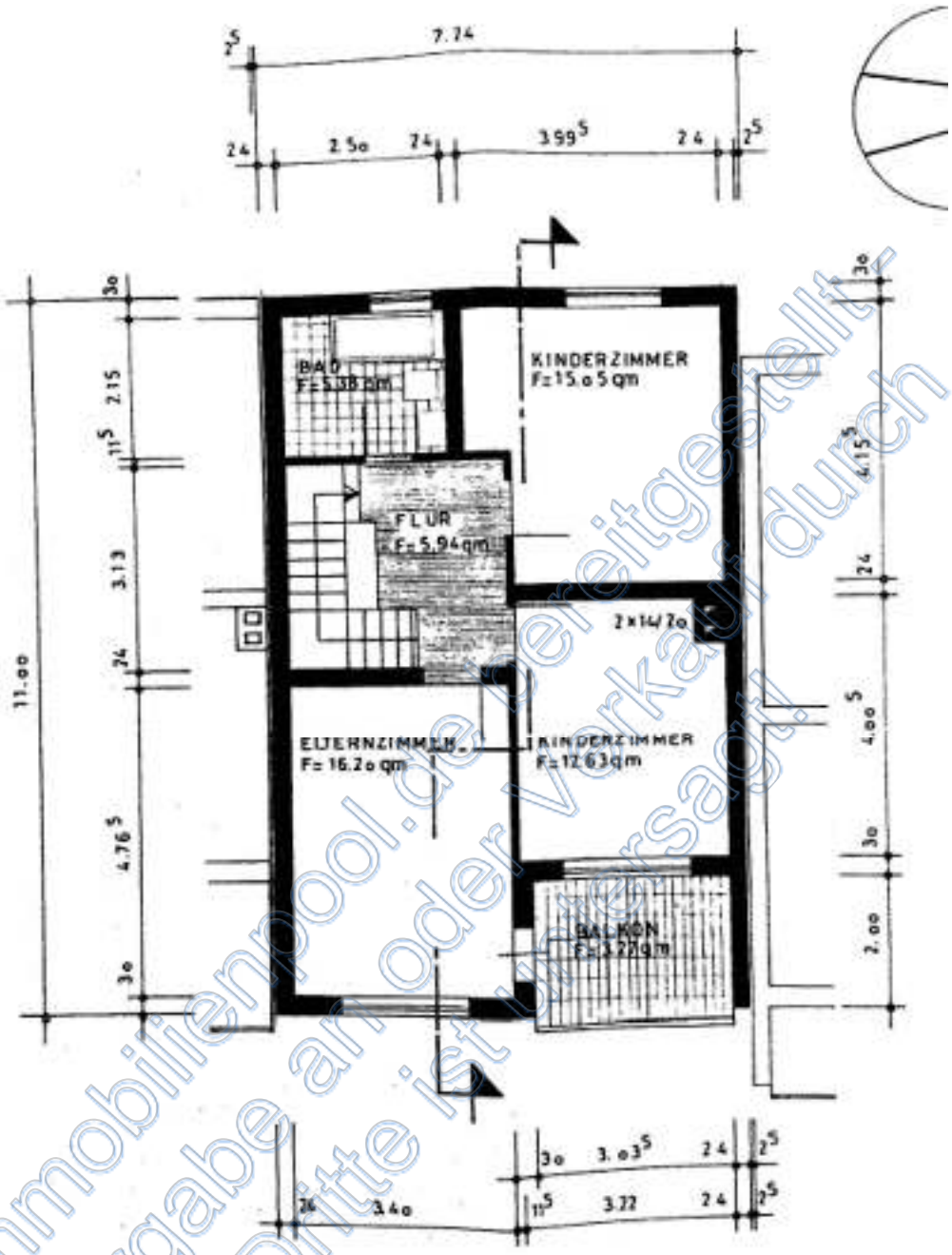
GFZ	m²
EG	79,64
OG	79,64
Geschossfläche ca.	159
Grundstücksfläche ca.	251
GFZ ca.	0,63

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

Anlage 6: Pläne aus der Bauakte

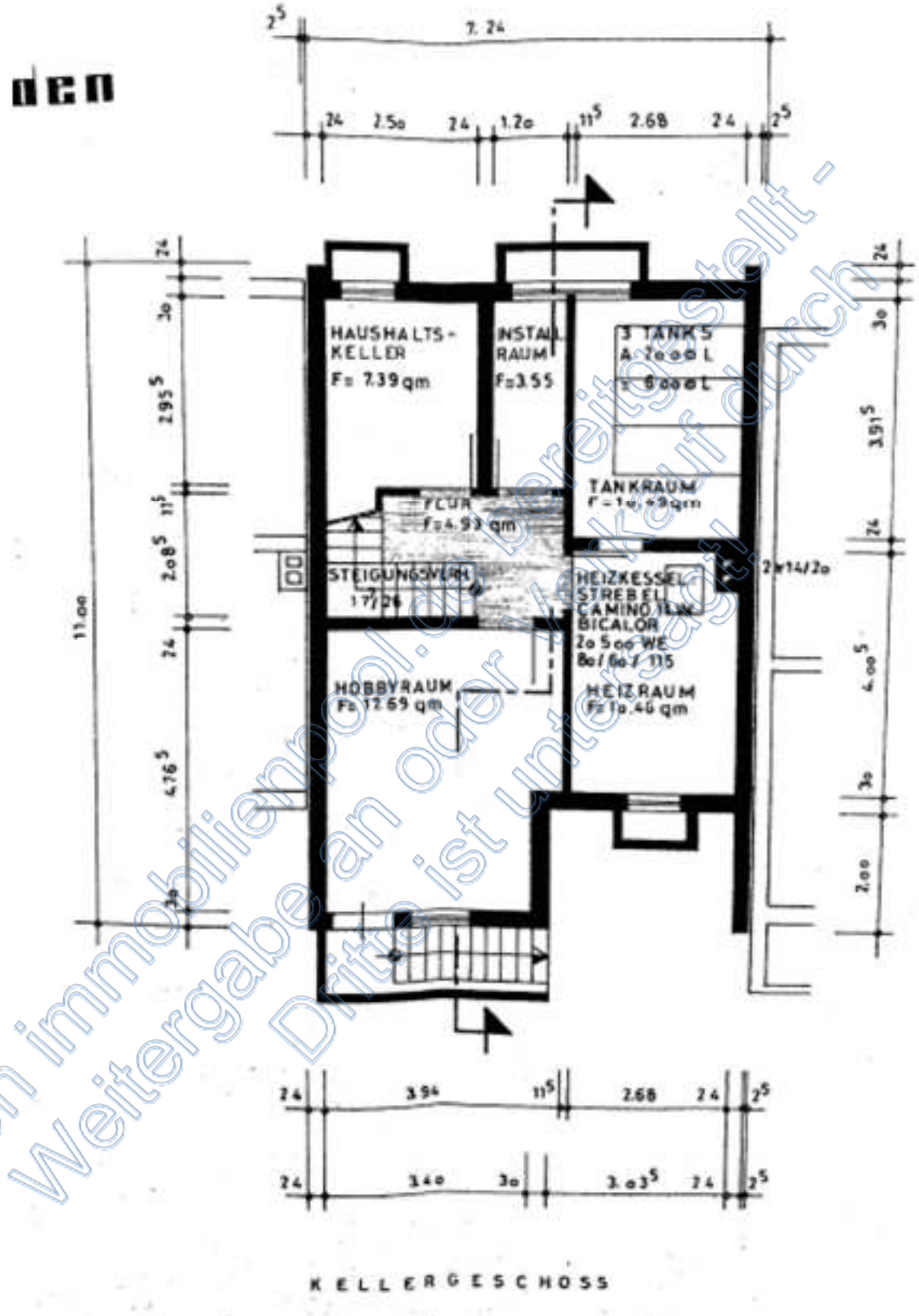


Von immobilienpool.de lizenziert zur Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

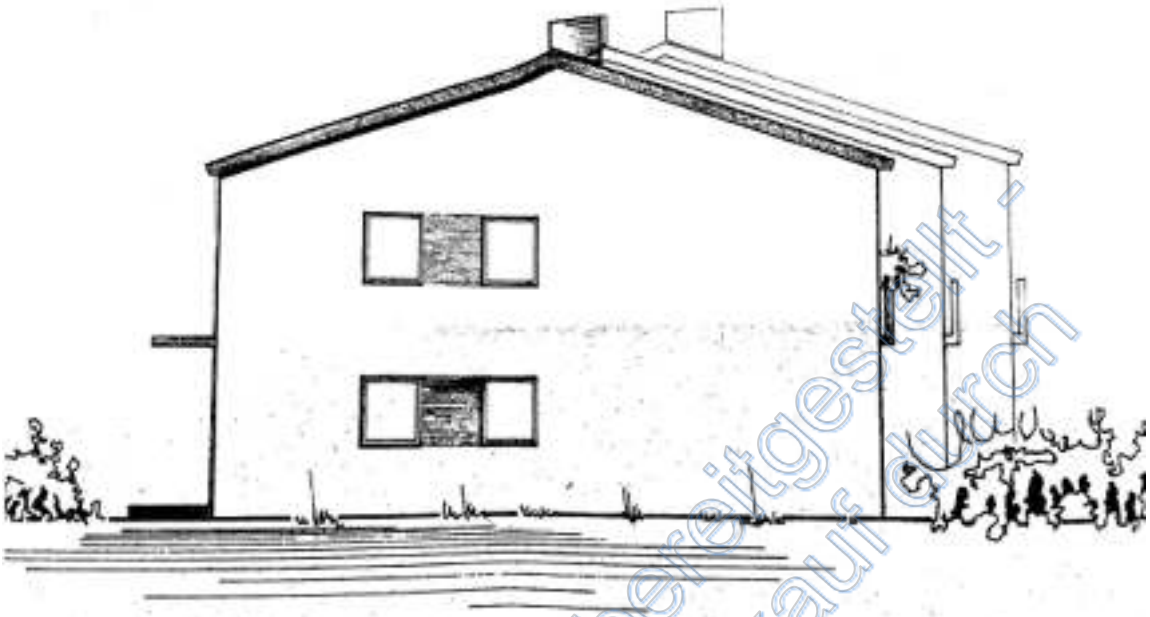


OBERGESCHOSS

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

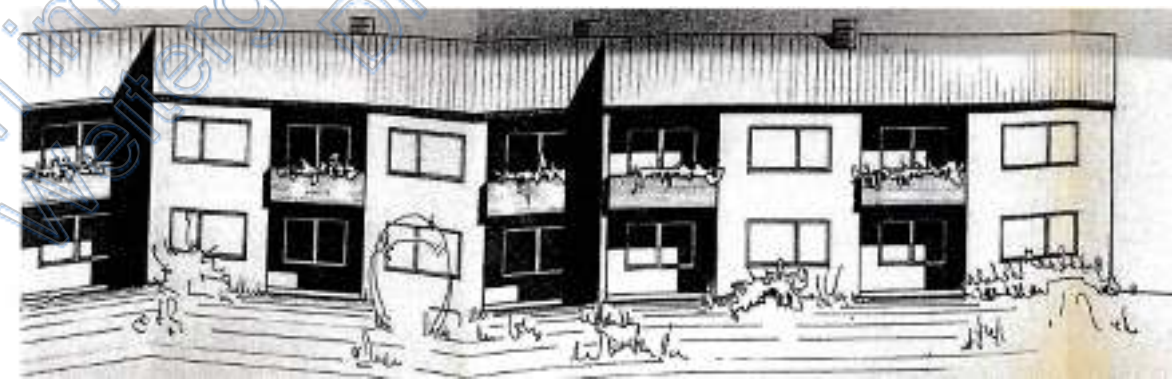


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



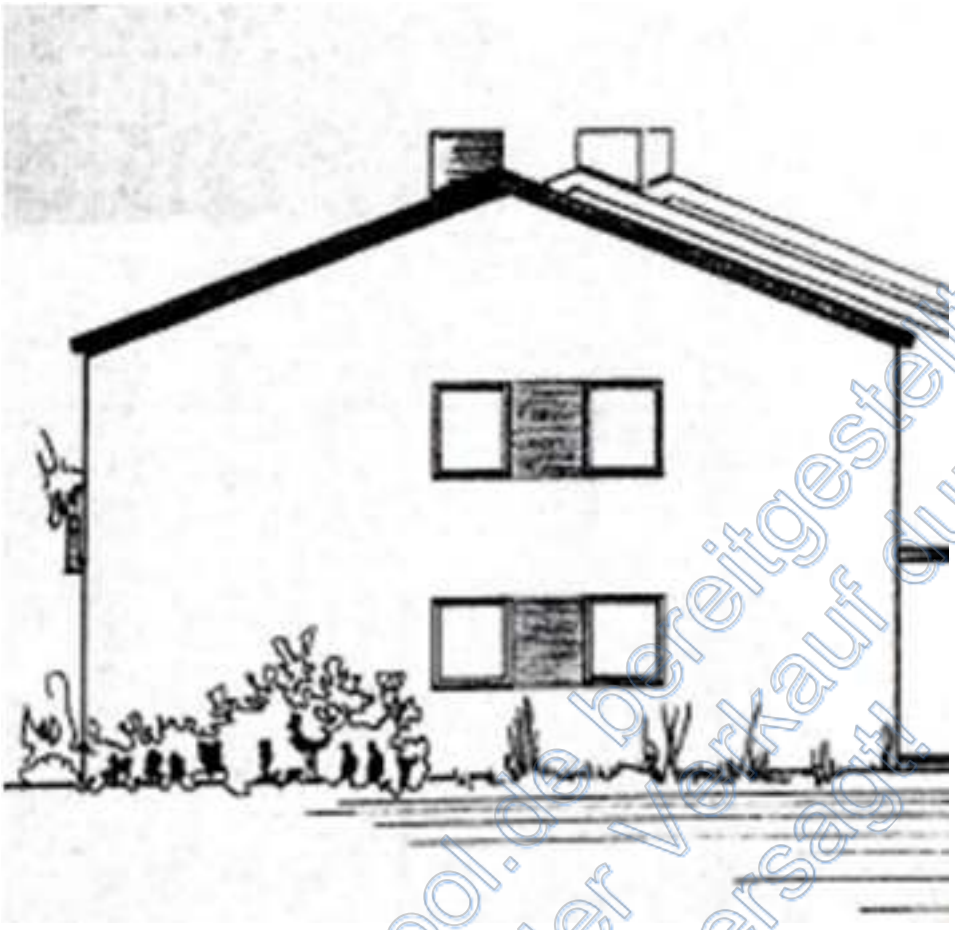


Ansicht West

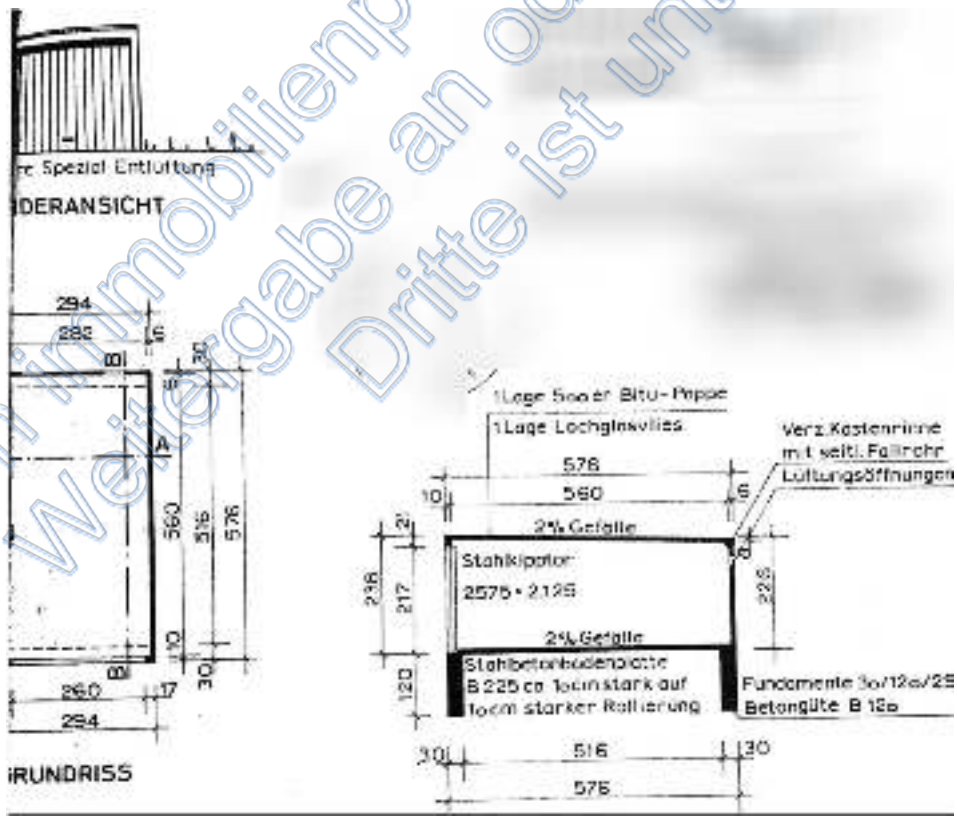


Ansicht Ost

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



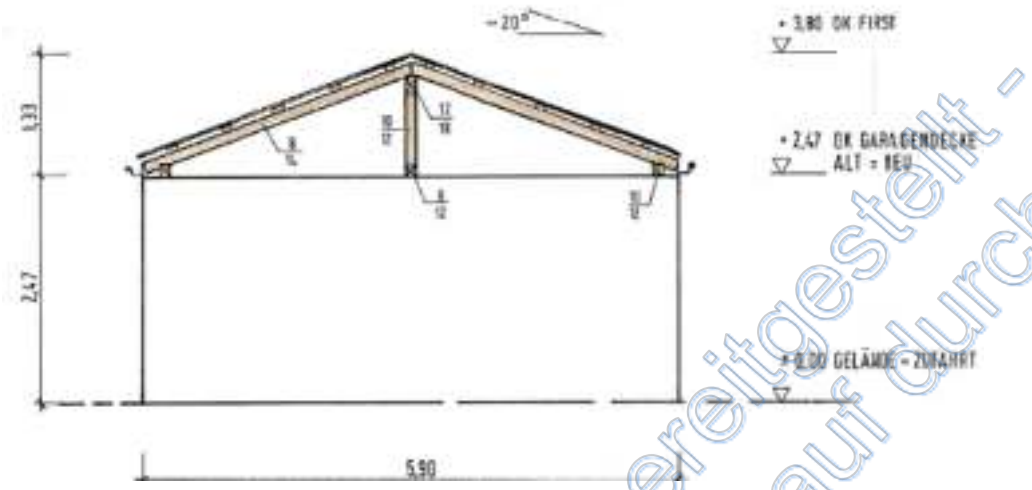
Ansicht Nord



Grundrisse Garage

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

SCHNITT M 1:50



ANSICHTEN M 1:100

WESTEN



SÜDEN



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

Anlage 7: Auszug Flächennutzungsplan (Auszug)

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

Anlage 8: Sachwertfaktoren des Gutachterausschuss Markgräfler-Land-Breisgau

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

Anlage 9: Modellbeschreibung des Sachwertfaktoren Gutachterausschuss Markgräfler-Land-Breisgau

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

Quelle: Gutachterausschuss Markgräfler-Land-Breisgau

Anlage 10: Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Grundstücksgröße

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