

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!**



Bianca Metzger

Von der IHK Frankfurt am Main
ö.b.u.v. Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Architektur
Immobilienökonom (ebs)

svbmetzger@t-online.de

GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



Auftraggeber:	Amtsgericht Freiburg i. Br.
Beschluss:	791 K 66//25
Ort:	79379 Müllheim
Straße:	Lindenstraße 18
Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 1
Verkehrswert:	66.000.- €
Wertermittlungstichtag:	28. Oktober 2025
Qualitätsstichtag:	28. Oktober 2025
Gutachtenerstattungsstichtag:	03. Dezember 2025
Fertigung:	Nr. 1/2

Inhaltsübersicht

	Beschreibung	Seite
	Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	3
1.	Grundlagen des Gutachtens	4-6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7-8
3.	Beschreibung des Grundstücks/ Bewertungsobjekts	9-19
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	20-31
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32-33
6.	Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt	34-36
7.	Ermittlung des Bodenwerts	37-39
8.	Ermittlung des Sachwerts	40-45
9.	Abschließende Beurteilung	46
10.	Verkehrswert	47

Anmerkungen für das Gericht

- Es sind keine Mieter vorhanden
- Höhe des Hausgelds: Nicht bekannt
- Es gibt offensichtlich keine WEG-Verwaltung
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- Es besteht soweit beim Ortstermin ersichtlich, kein Verdacht auf Hauschwamm
- Es bestehen baubehördlichen Beschränkungen (Baulasten)
- Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV liegt nicht vor
- Es sind offensichtlich keine Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt

Auflagen

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

14.08.2025
Emmendinger
Niederweiler

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche
1	1		178	500	1.000	99,00 m ²
2 zu 1			179	1	8	9,75 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x EUR/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x EUR/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x EUR/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Gebäude- und Freiflä- che	198	408,50				Ja	80.883 EUR
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile) davon zu bewerten						108,75 m ² 108,75 m ²

Gebäudekennndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohnhaus	1960	80 Jahre	15 Jahre	263,88 m ² BGF

Verfahrenswerte

Sachwert 62.063 EUR

Zuschläge

1/8 Anteil an Flst. 179 (rd. 10 m² * 409€) = rd. 4.000 € 6,44 % 4.000 EUR

**Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB**

Ableitung vom Sachwert

66.000 EUR

inkl. Zuschläge von
4.000 EUR

Vergleichsparameter

WNFI.

1.060 EUR/m²

Mietfläche

Wohnfläche

62 m²

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Freiburg beauftragte mich mit Beschluss 791 K 66/25 vom 26.09.2025 zur Erstellung dieses Gutachtens.
- 1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln.
- 1.1.3 Zweck dieses Gutachtens ist die Feststellung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung.
- 1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, auf die sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht ist der 28.10.2025 (Zeitpunkt der Ortsbesichtigung).

1.2 Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

GAV: Verordnung der Landesregierung von Baden-Württemberg über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung)

1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Liegenschaftskarte M. 1:1.000
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Stadt Müllheim
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte Boris.BW
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Stadt Müllheim
- 1.3.5 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.6 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.7 OnGeo GmbH Vergleichsmieten- und Preise für Wohnimmobilien
- 1.3.8 Marktentwicklung Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.9 Riwis Standortreport Valuation Wohnen, (Riwis – Bulwingsa.de)
- 1.3.10 Zürs Hochwassergefährdung onGeo GmbH
- 1.3.11 Wohnlageanalyse onGeo GmbH
- 1.3.12 Stadtplan 1:10.000 onGeo GmbH
- 1.3.13 Beglaubigter Grundbuchauszug Blatt 1618
- 1.3.14 Kopie der Teilungserklärung vom 25.10.2017/93 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.01.2001 mit auszugsweisen Plänen
- 1.3.15 Kopie aus der
- 1.3.16 Kopie Grundrisse, Schnitt aus der Bauakte (digital)
- 1.3.17 Kopie Änderungsbaugenehmigung ohne Baufreigabe (Sanierung und Ausbau des Dachgeschosses nach gerichtlichem Vergleich) vom 09.09.2008

1.4 Wesentliche Literatur

- 1.4.1 **Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.
- 1.4.2 **Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.
- 1.4.3 **Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.
- 1.4.4 **Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.
- 1.4.5 **Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.
- 1.4.6 **Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.
- 1.4.7 Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

1.5.1 Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

1.5.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.5.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel erfolgte nicht.

1.5.4 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstücks mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

1.5.5 Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in dieser Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder auf Vermutungen beruhen.

1.5.6 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der-gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch die Sachverständige.

1.5.7 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

1.5.8 Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.6 Ortstermin

Am 22.10.2025, ab ca. 08:00 Uhr, sollte die Ortsbesichtigung - wie den Parteien mitgeteilt – stattfinden. Da die Schuldnerin zu diesem Zeitpunkt nicht anwesend war wurde ein zweiter Termin auf den 28.10.2025 um 08:00 anberaumt. Zu diesem Zeitpunkt war erneut niemand anwesend, jedoch stand die Haustüre offen und die zu bewertende Wohnung konnte besichtigt werden.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch, Rechte und Belastungen (nur auszugsweise)

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

2.1.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 14.08.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Emmendingen im Grundbuch von Niederweiler geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	1618	1	Niederweiler	1		178	500	1.000	99,00
	1618	2 zu 1	Niederweiler			179	1	8	9,75

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 108,75 m²
davon zu bewerten: 108,75 m²

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Erdgeschoss).

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
1618	1	2 zu 1	178, 179	Grunddienstbarkeit - Wege-/Geh-/Fahrrecht, Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer Flst. Nr. 178/2	Prozentualer Abschlag von 5% des Bodenwerts	

Die Grunddienstbarkeit berechtigt den jeweiligen Berechtigten, das Grundstück zur Zu- und Abfahrt zu nutzen. Sie bewirkt eine dauerhafte rechtliche und tatsächliche Einschränkung der Grundstücksnutzung:

- Der Hof- bzw. Zugangsbereich kann nicht uneingeschränkt exklusiv genutzt werden.
- Es besteht eine ständige Mitbenutzungsbefugnis Dritter (Zufahrt, Rangieren, Anlieferung).

- Beeinträchtigung von Privatsphäre, Aufenthaltsqualität und Gestaltungsfreiheit des Außenbereichs.

Der Markt honoriert Grundstücke mit Geh- und Fahrrechten erfahrungsgemäß mit einem Abschlag gegenüber unbelasteten Vergleichsgrundstücken. Üblich sind – abhängig von Intensität und Lage der Dienstbarkeit – Wertminderungen von etwa 5–10 % des Bodenwertes.

2.2

Baulasten

Laut Auskunft der Bauverwaltung Müllheim, vom 17.10.2025, sind auf dem zu bewertenden Grundstück folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Anmerkung: Die Eintragungen werden bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt

2.3

Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Zu öffentlich rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

2.4

Miet-Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

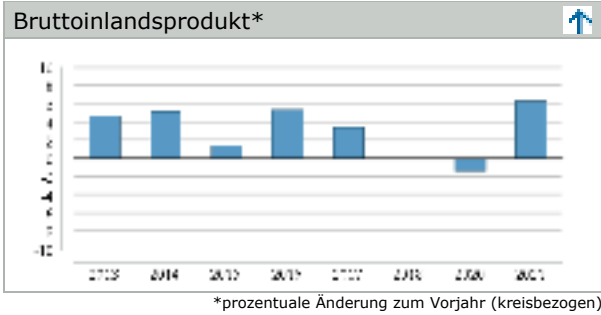
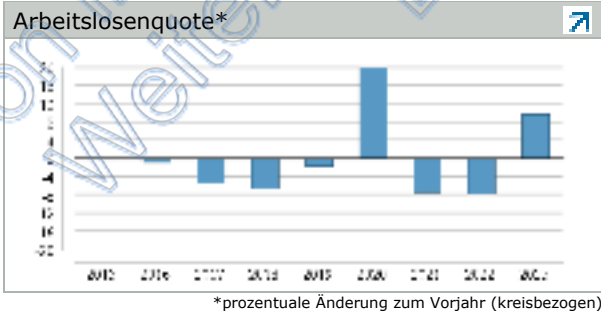
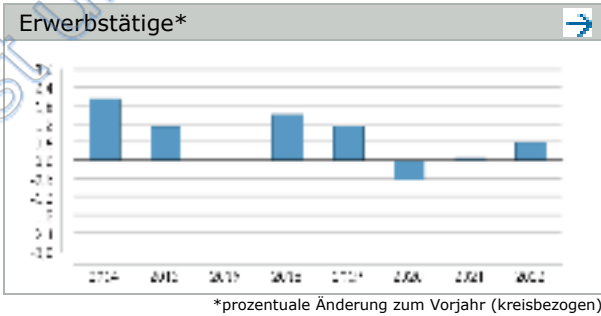
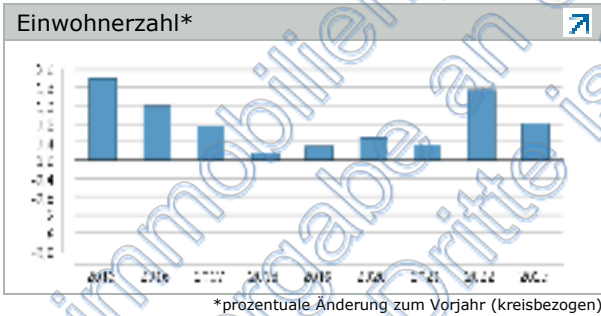
Keine. Die Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1 City Basics

Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Breisgau-Hochschwarzwaldkreis
Regierungsbezirk	Freiburg, Regierungsbezirk
Einwohner	272.194 (19.756)
Fläche	1.378,00 km²
Bevölkerungsdichte	198 EW/km²
PLZ-Bereich	79379
Gemeindeschlüssel	08315074
Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: 2023	

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	8.496.058 €
Arbeitslosenquote (2)	3,40 %
Erwerbstätige (3)	107.000
Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022	



Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

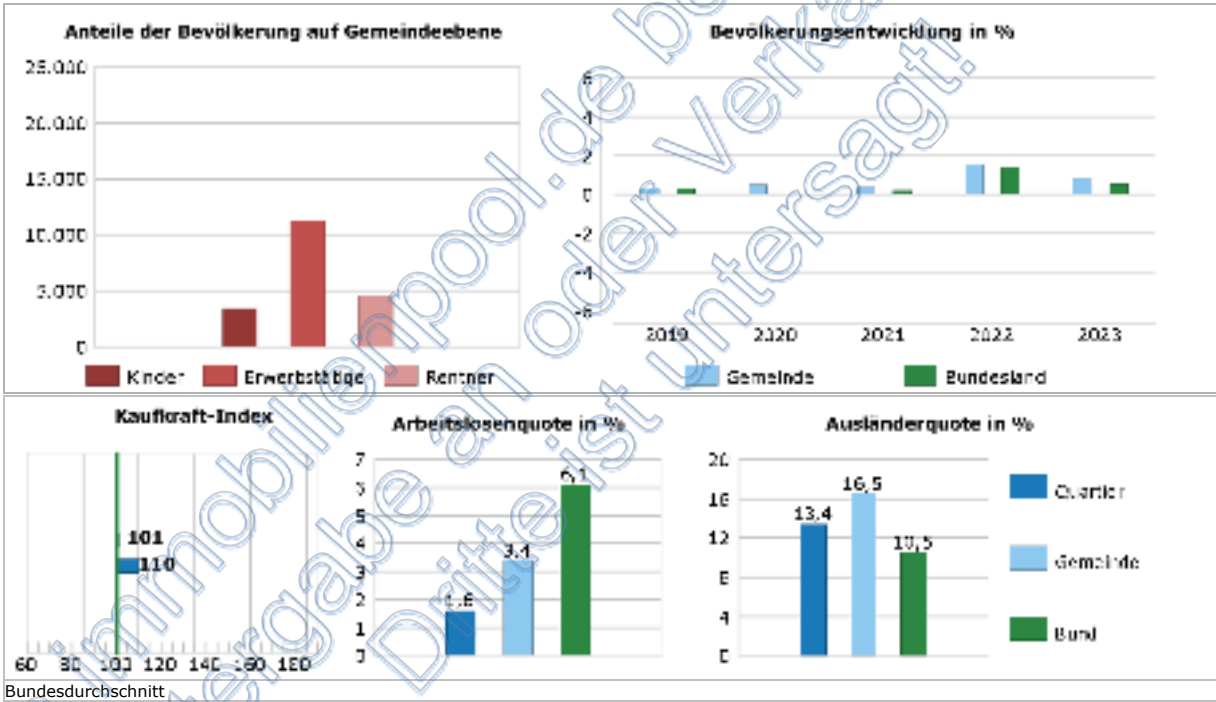
Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025

3.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Breisgau-Hochschwarzwald
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (155,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Müllheim, Stadt (1,3 km)

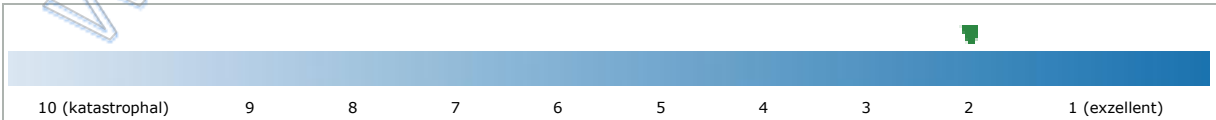
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	19.188	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.586
Haushalte (Gemeinde)	9.000	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	28.813



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

3.2.1 Beschreibung Makrolage

Die Stadt Müllheim gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im Bundesland Baden-Württemberg. Müllheim im Markgräflerland zählt 20.097 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 9.054 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,22 Personen beträgt. Müllheim im Markgräflerland weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Müllheim im Markgräflerland räumlich der Wohnungsmarktregion Freiburg im Breisgau zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Müllheim im Markgräflerland auf 171 Personen. Damit weist Müllheim im Markgräflerland im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.247 bzw. 760 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -30 bzw. 96 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 36,1% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 34,8% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 29,1% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 23% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 22,6% (Deutschland: 21,4%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 16,9% (Deutschland: 16,8%).

Müllheim im Markgräflerland weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 9.136 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.570 Einfamilienhäuser und 6.566 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 28,1% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) unterdurchschnittlich. Mit 24,3% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (22,1%) und 5 Räumen (17,5%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,4% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 217 Wohneinheiten.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2025) in Müllheim bei den EFH bei 5.067 EUR/m², bei den ETW bei 6.167 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 15 EUR/m² pro Monat bzw. 11,4 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald um 17,4% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 33,6%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 31,2% verändert.

3.3 Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Aufsteiger: Gehobene Berufe in Außenbezirken
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

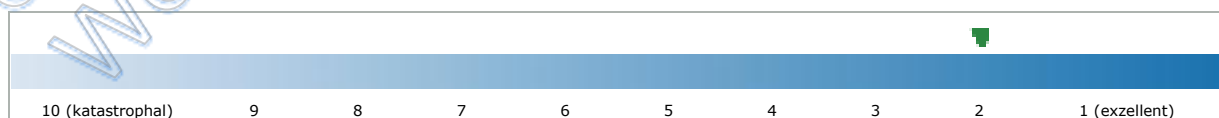
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Müllheim/Neuenburg (7,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Müllheim (4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Freiburg (25,6 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Lahr (62,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Alte Brauerei (0 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

 Allgemein Arzt	(1,6 km)
 Zahnarzt	(1,2 km)
 Krankenhaus	(1,5 km)
 Apotheke	(1,5 km)
 LEH Discounter	(0,5 km)
 EKZ	(5,1 km)
 Kindergarten	(0,3 km)
 Grundschule	(6,7 km)
 Realschule	(2,0 km)
 Hauptschule	(4,6 km)
 Gesamtschule	(24,4 km)
 Gymnasium	(2,1 km)
 Hochschule	(21,1 km)
 DB Bahnhof	(4,0 km)
 DB Bahnhof ICE	(25,6 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Lindenstr. 18 in der Stadt Müllheim im Markgräflerland handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine gute Lage für Wohnnutzungen (3,0 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,6 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,9 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,6 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 525 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 400 m entfernt, der nächste Wald rund 375 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 50 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 4,1 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 2,8 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 7,6 km.

Der Standort ist lärmbelastet (Rating: 2,4 von 5,0).

3.4 Stadtstrukturkarten

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

Quelle: Riwis - Bulwingesa

3.5**Ortslage**

Das zu bewertende Grundstück liegt östlich der Stadtmitte von Müllheim, im Stadtteil Niederweiler, als Reihengrundstück an der Straße "Lindenstraße", einer Anliegerstraße mit normalem Verkehrsaufkommen.

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

Quelle: Riwis - Bulwingesa

Lagebeurteilung

Entgegen der Wohnlageanalyse von Ongeo, stuft Riwis Bulwingsa die Wohnlage als einfach ein. Nach sachverständiger Würdigung, kann die nachfolgende Lageeinschätzung übernommen werden.

Straßenzustand

Quelle: Riwis - Bulwingsa

Die das Bewertungsobjekt umgebenden Straßen sind endgültig ausgebaut und teilweise mit Gehwegen versehen.

Zuwegung

Die Erschließung erfolgt von der Straße "Lindenstraße", über Flst. Nr. 179 aus. An diesem Flurstück besteht 1/8-tel Miteigentumsanteil.



Zuwegung über Flst. Nr. 179

Versorgung

Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung vorhanden. Elektrizitätsversorgung gegeben.

Entsorgung

Kanalanschluss

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist straßenseitig erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind aufgrund der historischen Situation nicht zu erwarten. Weiteren Nachforschungen wurden von der Sachverständigen nicht angestellt.

Nachbarbebauung

Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauungen.

Hochwassergefahren/ Überschwemmungsgebiet

Gem. § 65 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg (WG) werden Überschwemmungsgebiete unter anderem als Gebiete definiert, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in der Hochwassergefahrenkarte dargestellt. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert. Unter anderem ist es in diesen Bereichen untersagt:

- Neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB auszuweisen
- Bauliche Anlagen nach dem §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB zu errichten bzw. zu erweitern.

GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft). GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich). GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich). GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.) Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.			

Gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte befindet sich das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet mit sehr geringer Gefährdung eines Hochwassers (GK 1: Hochwasser einmal in 200 Jahren)

Baurecht

Das zu bewertende Grundstück befindet sich laut Mitteilung der Stadtverwaltung Müllheim, im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans: „Ortsetter“.

Rechtskraft vom: 18.07.1984

MD: Dorfgebiet

Denkmalschutz

Nicht bekannt

3.6

Beschaffenheitsmerkmale

Ausnutzung

Das Grundstück ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut.

Größe

Flst. Nr.	Größe	MEA:
178	198 m ²	500/1.000 rd. 99,00 m ²
179	78 m ²	1/8 rd. 10,00 m ²

Bodenbeschaffenheit

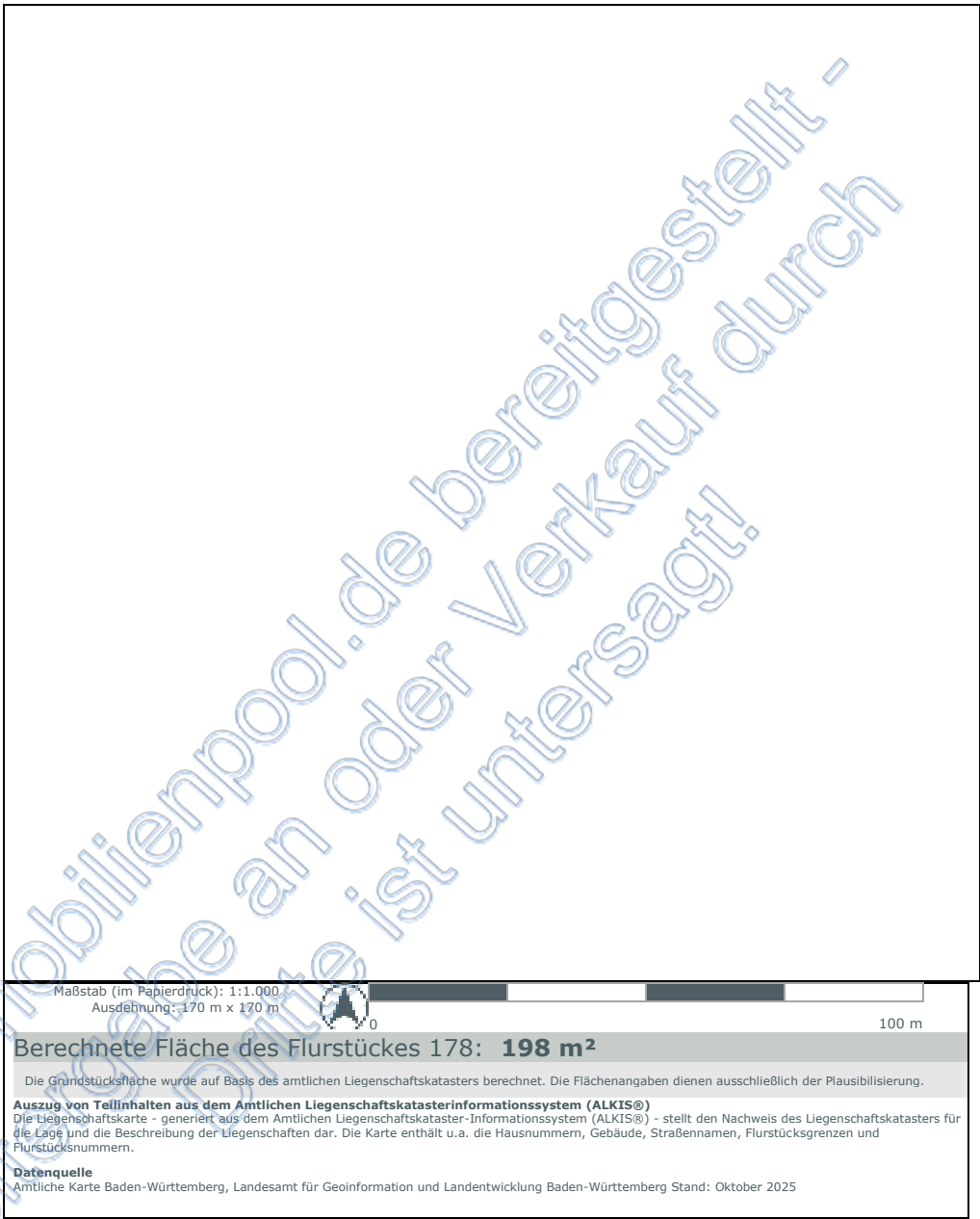
Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industriemüll o.ä., Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Überbauungen

Gemäß vorliegender Liegenschaftskarte sind keine Überbauungen ersichtlich.

Grundstückszuschnitt

Polygone Form, annähernd eben, annähernd horizontal.



4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Es können Abweichungen zu den nachfolgenden Beschreibungen und dargestellten Planausschnitten vorhanden sein. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

4.1 Gebäudekonzeption

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem teilunterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus, angebaut an das nördlich gelegene Gebäude Nr. 17, bebaut. Das Grundstück ist nach WEG geteilt. Die Teilung ist vollzogen und in den jeweiligen Grundbuchblättern eingetragen. Im Gebäude befinden sich insgesamt zwei Wohneinheiten.



Lageplanausschnitt aus der Aufteilungsplanung



Ansicht von Osten

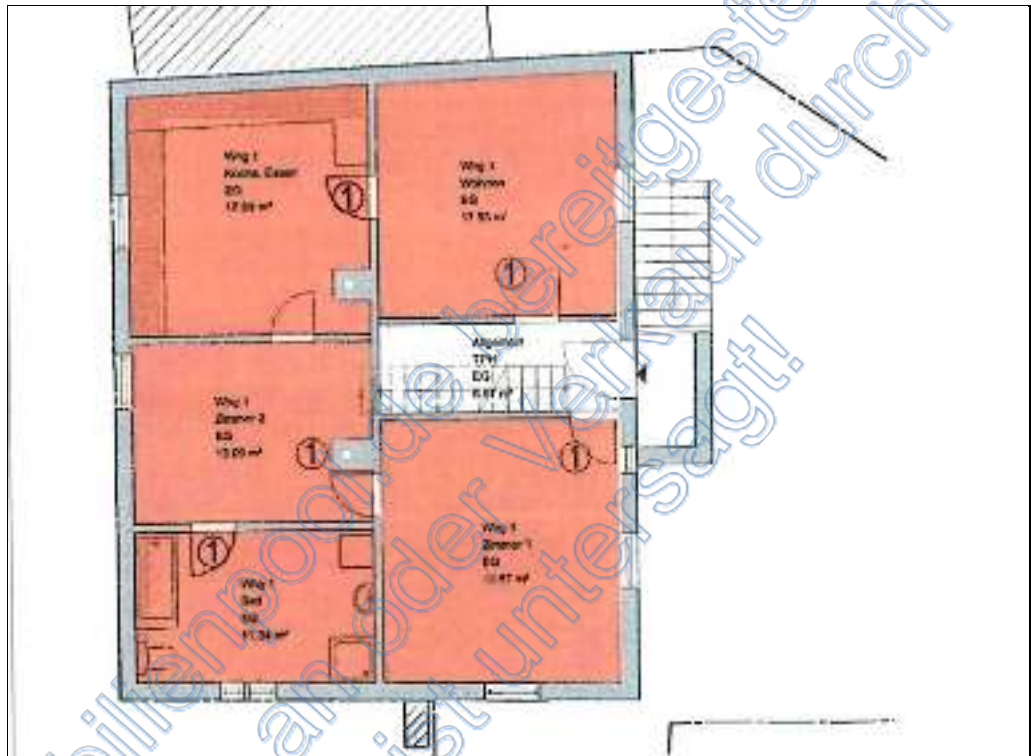


Ansicht von Süden

4.2

Nutzung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 befindet sich unter der Hausnummer: "Lindenstraße 18". Es handelt sich um eine Dreizimmer-Wohnung mit Küche und Badezimmer im Hochparterre.



Grundriss Erdgeschoss - Wohnung 1 aus der Aufteilungsplanung



Keller



Eingangsbereich



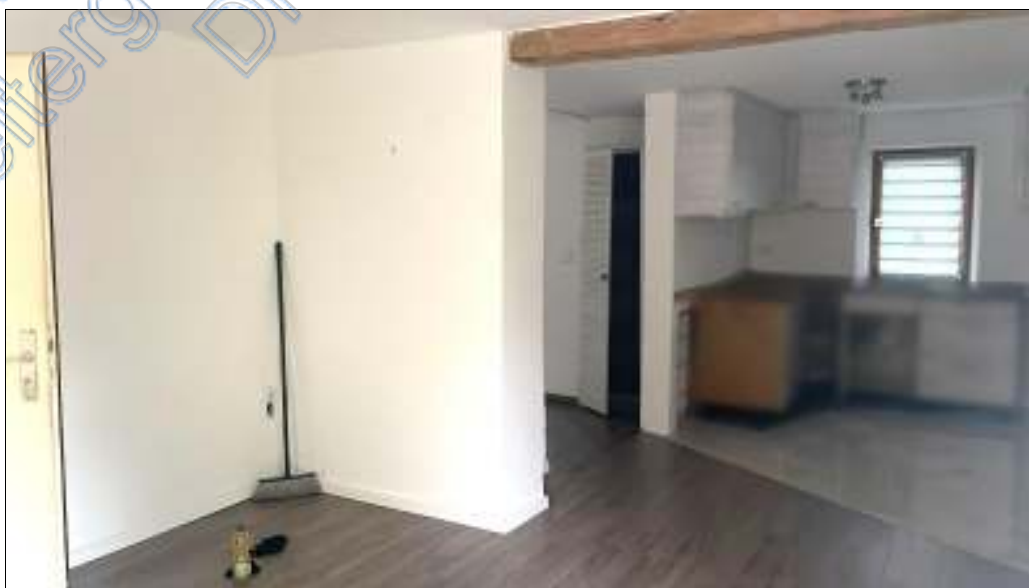
Flur



Zimmer



Kochbereich



Diele, Kochbereich



Zimmer



Zimmer

Baujahr

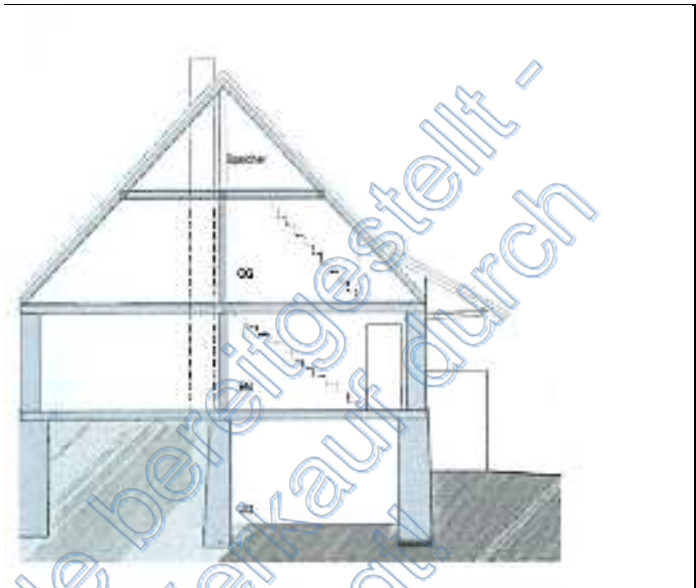
Das Baujahr ist nicht bekannt. Aufteilung nach WEG:
ca. 2017

Modernisierungen

nicht bekannt

Anzahl der Geschosse

1+ DG



Schnitt aus der Aufteilungsplanung

Bauzahlen

Es lagen keinerlei Bauzahlen vor. Die Wohnfläche wurde demzufolge dem Grundrissplan aus der Aufteilungsplanung entnommen. Sie beträgt demnach ca. 62 m². Die BGF (Bruttogrundfläche) wurden anhand des Aufteilungsplanes überschlägig, jedoch mit einer für die Zwecke dieser Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, ermittelt. Sie beträgt ca. 264 m². Die Flächen wurden nicht durch örtliches Aufmaß überprüft. Maßabweichungen sind nicht auszuschließen.

4.3 Rohbau und Fassade

Fundamente vermutlich Streifenfundamente

Außenwände Mauerwerk

Innenwände Mauerwerk

Nichttragende Innenwände Leichtbauwände

Decken Gewölbedecke über KG
Vermutlich Holzbalkendecke über EG

Treppen Außentreppe: Beton mit Kunststein Belag und Stahlgeländer



Außentreppe



Innentreppe

Fassaden

Verputzt und gestrichen



Fassade

Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach



Dach

Dachdeckung

Falzziegel

Entwässerung

Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Balkon

./.

4.4**Ausbau****Gebäudeeingang**

Hauseingangstür in Holzausführung mit Glaseinsatz



Hauseingang

Fenster

Isolierverglaste Holz- und Kunststofffenster, teils mit Rollläden



Fenster

Türen

Holz und Holzfertigtüren; teils mit Glasausschnitt

Bodenbeläge

Laminat, Fliesen

**Wand- und Decken-
beläge**

verputzt und gestrichen, bzw. tapeziert

Heizung

Etagenheizung

Sanitärinstallation

Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschbecken



Badezimmer

Elektroinstallation

Befriedigend

Aufzug

./.

Zubehör

./.

Außenanlagen

Alle Zufahrts-, Fuß- und Stellplatzflächen überwiegend bituminös oder mit Betonplattenbelag



Außenanlagen

Einfriedung

Offen, Gebäudekanten

Stellplätze

Stellplätze für Anwohner und Besucher auf dem Grundstück vorhanden. Grundbuchrechtlich ist der zu bewertenden Wohnung kein Stellplatz zugeordnet.

4.5**Energetische Eigenschaften****Allgemein:**

In Deutschland ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) – inzwischen weitgehend durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst – für folgende Gebäude erforderlich:

- Wohngebäude: Bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung eines Wohngebäudes (z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Wohnung) muss ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausnahmen gelten für Gebäude mit weniger als 50 m² Nutzfläche oder denkmalgeschützte Gebäude.
- Nichtwohngebäude: Auch für gewerbliche Gebäude (z. B. Büros, Geschäfte) ist ein Energieausweis bei Verkauf oder Vermietung erforderlich, sofern sie beheizt oder gekühlt werden.
- Neubauten: Für neu errichtete Gebäude ist ein Energieausweis verpflichtend, der bereits in der Planungsphase erstellt wird.
- Öffentliche Gebäude: Gebäude mit Publikumsverkehr (über 250 m² Nutzfläche) müssen einen Energieausweis ausstellen und sichtbar aushängen. Ausnahmen:
- Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder deren energetische Eigenschaften durch den Ausweis nicht sinnvoll bewertet werden können.
- Gebäude, die nur saisonal genutzt werden (z. B. Ferienhäuser).
- Bestimmte landwirtschaftliche oder industrielle Gebäude mit geringem Energieverbrauch.

Die typische Skala für Wohngebäude sieht wie folgt aus (Richtwerte, können je nach Baujahr und Gebäudetyp leicht variieren):

- | | |
|--------------------------------------|---|
| • A+: < 30 kWh/(m ² ·a) | (Niedrigstenergiehaus) |
| • A: 30–50 kWh/(m ² ·a) | (Passivhaus oder sehr energieeffizient) |
| • B: 50–75 kWh/(m ² ·a) | (Neubau-Standard nach GEG) |
| • C: 75–100 kWh/(m ² ·a) | (gut sanierter Altbau) |
| • D: 100–130 kWh/(m ² ·a) | (durchschnittlicher Altbau) |
| • E: 130–160 kWh/(m ² ·a) | (älterer, unsanierter Altbau) |
| • F: 160–200 kWh/(m ² ·a) | (niedrige Energieeffizienz) |
| • G: 200–250 kWh/(m ² ·a) | (sehr schlechte Effizienz) |
| • H: > 250 kWh/(m ² ·a) | (extrem ineffizient) |

Für das Objekt liegt offensichtlich kein Energieausweis gem. §§ 79 ff. der Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 18.10.2023 vor. Es muss davon ausgegangen werden, dass es sich um eine schlechte Energieeffizienz handelt.

4.6 Baulicher Zustand/ Baumängel/Bauschäden

Die baulichen Anlagen befinden sich – bezogen auf den äußerlich und teilweise innerlich einsehbaren Zustand – in einem deutlich unterdurchschnittlichen, teilweise desolaten Erhaltungszustand. Das Gebäude weist zahlreiche alters- und schadensbedingte Mängel auf, die auf einen langjährigen Instandhaltungsstau schließen lassen. Eine systematische oder fachgerechte Modernisierung ist nicht erkennbar. Nachfolgend werden die wesentlichen Beobachtungen zusammengefasst:

Dach / Dachdeckung

Die Dachflächen zeigen eine stark gealterte, vielfach vermooste und unregelmäßige Ziegeldeckung. Einzelne Bereiche wirken verschoben oder ausgebessert. Aufgrund des Alters und der sichtbaren Schäden ist von einer eingeschränkten Regensicherheit und einem erhöhten Sanierungsbedarf auszugehen. Dachflächenfenster sind älterer Bauart und teils sichtbar verwittert.

Fassade / Außenwände

Die Außenfassaden sind überwiegend rau verputzt, jedoch in einem stark verwitterten und fleckigen Zustand. Es zeigen sich Abplatzungen, Verschmutzungen, Algen- und Schimmelbefall sowie vereinzelte Putzrisse. Lokal sind Feuchtigkeitsflecken erkennbar, insbesondere im Sockelbereich. Eine zeitgemäße Wärmedämmung ist offensichtlich nicht vorhanden.

Fenster / Außentüren

Die Fenster bestehen teils aus älteren Holz- oder Kunststoffelementen und befinden sich überwiegend in einem mangelhaften Zustand. Es zeigen sich Abwitterungen, beschädigte Laibungsanschlüsse und veraltete Verglasungen ohne aktuellen energetischen Standard. Die Hauseingangstür ist stark abgewittert, das Beschlagwerk wirkt überaltert.

Außenbereiche

Der Eingangsbereich wirkt ungepflegt, mit verschmutzten Oberflächen, verwitterter Holzverkleidung unter dem Dachüberstand und gelagerten Gegenständen. Müll- und Abstellflächen sind provisorisch genutzt. Der Unterbau der Treppenanlage zeigt Algen- und Feuchteerscheinungen, was auf mangelnde Wartung schließen lässt.

Innenräume (soweit einsehbar)

Die Innenräume im Erdgeschoss befinden sich in einem einfachen, teilweise provisorischen Ausbauzustand.

Erkennbar sind:

- uneinheitliche, teilweise beschädigte Wandflächen,
- ein einfacher Fußbodenbelag (Laminat) neueren Datums, der offenbar über Altbestand verlegt wurde,
- sichtbare Fehlstellen und Ausbesserungsbereiche an Zargen und Laibungen,
- keinerlei Hinweise auf eine modernisierte Haustechnik.

Der technische Zustand der Elektroinstallation, Heizung und Sanitäranlagen war im Rahmen der Besichtigung nicht zugänglich, jedoch deutet der Gesamtzustand darauf hin, dass auch diese Anlagenteile deutlich überaltert sein dürften.

Badezimmer

Das in der Erdgeschosswohnung vorhandene Badezimmer befindet sich – im Gegensatz zu weiten Teilen der übrigen Wohnung – in einem vergleichsweise nutzbaren und funktionalen Zustand. Es handelt sich um ein tagesbelichtetes Bad mit zwei schmalen Fenstern, Badewanne, WC und Waschbecken. Die Oberflächen (Wandfliesen, Sanitärobjekte) wirken zweckmäßig und grundsätzlich intakt. Hinweise auf akute Feuchtigkeitsschäden oder Funktionsmängel waren im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbar. Die vorhandene Gastherme im Bad (Heizgerät/WW-Bereitung) ist augenscheinlich ebenfalls älter und energetisch überholt. In der Gesamtbewertung des baulichen Zustands führt der Zustand des Badezimmers jedoch zu keiner nennenswerten Verbesserung.

Gesamtwürdigung

Insgesamt entspricht das Gebäude aus baulicher Sicht einem Altbau mit erheblichem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Die vorhandenen Schäden und der allgemein ungepflegte Eindruck lassen auf eine mehrjährige Vernachlässigung der Unterhaltungspflichten schließen. Energetisch und konstruktiv ist das Gebäude als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen. Der bauliche Zustand ist insgesamt als schlecht zu bewerten.

4.7

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, gem. § 8 ImmoWertV, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblichen Erträge erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Für das Bewertungsobjekt liegen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor, die den Verkehrswert maßgeblich beeinflussen. Diese Merkmale betreffen insbesondere den baulichen Zustand des Gemeinschaftseigentums, die wohnungseigentumsrechtliche Struktur sowie bestehende Dienstbarkeiten. Das Gebäude weist einen erheblichen Instandhaltungsstau und eine weitreichende wirtschaftliche Überalterung auf. Die Dachdeckung, Fassade, Fenster und technischen Anlagen sind sichtbar veraltet bzw. schadhaft. Es ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf am Gemeinschaftseigentum besteht, der den rechnerischen Gebäuderestwert übersteigen kann.

Erschwerend hinzu kommt die wohnungseigentumsrechtliche Situation einer Zweier-WEG mit jeweils 500/1000 Miteigentumsanteilen. Sämtliche Entscheidungen über Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen am Dach, der Fassade und den tragenden Bauteilen bedürfen faktisch der Einstimmigkeit beider Eigentümer. Dadurch besteht ein erhebliches Beschluss- und Blockaderisiko. Ein Erwerber der Wohnung ist somit vollständig von der Zustimmung des weiteren Eigentümers abhängig, wodurch die Marktgängigkeit des Objekts erheblich eingeschränkt wird.

Zusätzlich ist im Grundbuch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten eines Nachbargrundstücks eingetragen. Diese Dienstbarkeit schränkt die Nutzung des Außenbereichs dauerhaft ein und führt zu einer entsprechenden Wertminderung, die bereits im Bodenwert berücksichtigt wurde. Die vorgenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale führen zu einer deutlichen Abweichung von marktüblichen Verhältnissen und werden im Sachwertverfahren über eine marktgerechte Anpassung berücksichtigt.

4.8

Barrierefreiheit

Die zu bewertende ETW ist nicht barrierefrei. Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe, die Wohnung liegt nicht ebenerdig und verfügt über keine barrierearmen Übergänge oder Bewegungsflächen. Auch im Inneren entsprechen Türen, Schwellen und Sanitärräume nicht den Anforderungen an barrierefreies Wohnen. Für eine Barrierefreiheit wären umfassende bauliche Umgestaltungen erforderlich.

5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)

5.1 Definition

Der Verkehrswert 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.

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren

5.3.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35–39 ImmoWertV ist insbesondere bei eigengenutzten Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser, ggf. Eigentumswohnungen) anzuwenden, wenn der Markt nicht primär ertragsorientiert ist oder geeignete Vergleichsdaten nur eingeschränkt vorliegen. Gemäß § 35 ImmoWertV setzt sich der Sachwert aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert zusammen. Die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen und Außenanlagen ist in §§ 36 und 37 ImmoWertV geregelt, die Alterswertminderung in § 38 ImmoWertV. Die Marktanpassung erfolgt über Sachwertfaktoren nach § 39 ImmoWertV, die aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet und objektspezifisch überprüft werden.

5.3.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren gemäß §§ 27–34 ImmoWertV dient der Bewertung von Grundstücken, deren Wert im Wesentlichen durch nachhaltig erzielbare Erträge bestimmt wird (insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke). Nach § 27 ImmoWertV wird der Verkehrswert aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammengesetzt. Die verschiedenen Verfahrensvarianten (allgemeines, vereinfachtes und periodisches Ertragswertverfahren) sind in §§ 28–30 ImmoWertV geregelt. Der Reinertrag, die Bewirtschaftungskosten und der Liegenschaftszinssatz werden in §§ 31–33 ImmoWertV definiert. Die Abzinsung zukünftiger Erträge erfolgt unter Verwendung des Barwertfaktors gemäß § 34 ImmoWertV.

5.3.3 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24–26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV abgeleitet. Hierzu werden Kaufpreise solcher Grundstücke bzw. Wohnungen herangezogen, deren wertbeeinflussende Merkmale (Lage, Größe, Zuschnitt, Nutzung, baulicher Zustand, Ausstattung usw.) mit denen des Bewertungsobjekts hinreichend übereinstimmen und die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag erzielt wurden.

Die herangezogenen Vergleichspreise sind gemäß § 24 Abs. 2 ImmoWertV auf ihre Eignung zu prüfen und erforderlichenfalls an die Merkmale des Bewertungsobjekts anzupassen. Soweit Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren vorliegen, können diese nach § 26 ImmoWertV durch objektspezifische Anpassung (Vergleichsfaktor, objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert) zur Ableitung des Vergleichswerts herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren ist das vorrangige Verfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken, sofern geeignete Vergleichsdaten in ausreichender Zahl und Qualität vorliegen.

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Für die Bewertung der Eigentumswohnung Nr. 1 wird nachfolgend das Sachwertverfahren Anwendung finden. Zwar werden Eigentumswohnungen grundsätzlich vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet, da hierfür üblicherweise ausreichend Vergleichskaufpreise vorliegen. Im vorliegenden Fall ist das Vergleichswertverfahren jedoch nicht anwendbar, da das Bewertungsobjekt weder hinsichtlich seines baulichen Zustands noch seiner eigentumsrechtlichen oder technischen Gegebenheiten mit marktüblichen Eigentumswohnungen vergleichbar ist. Das Objekt weist einen erheblich unterdurchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand, eine wirtschaftliche Überalterung sowie eine kleinteilige Zweier-WEG-Struktur (500/1000 MEA) mit erheblichem Sanierungs- und Blockaderisiko auf. Für derartig atypische und stark risikobehaftete Eigentumswohnungen existieren keine marktfähigen Vergleichspreise, sodass die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zu keinem verlässlichen Ergebnis führen würde. Auch das Ertragswertverfahren ist hier nicht geeignet, da die Wohnung aufgrund des objektiven Gebäudeverfalls nicht nachhaltig und marktüblich vermietbar ist. Ein marktüblicher Rohertrag ist nicht ableitbar; das Ertragswertverfahren führt folglich zu keinem verwertbaren Ergebnis.

Das Sachwertverfahren ist daher das einzige sachgerechte Verfahren, da hierüber der substantielle Gebäudewert sowie der Bodenwertanteil getrennt erfasst und anschließend durch eine angemessene Marktanpassung der tatsächlich erzielbare Marktwert abgebildet werden kann.

Das Sachwertverfahren wird zunächst für das gesamte Objekt (Grundstück und bauliche Anlagen) als fiktives Volleigentum durchgeführt, da die Normalherstellungskosten, Alterswertminderung und Sachwertfaktoren methodisch nur objektbezogen ermittelt werden können. Erst im Anschluss wird der so ermittelte vorläufige Sachwert entsprechend dem Miteigentumsanteil von 500/1000 auf die zu bewertende Wohnung übertragen.

6. Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt

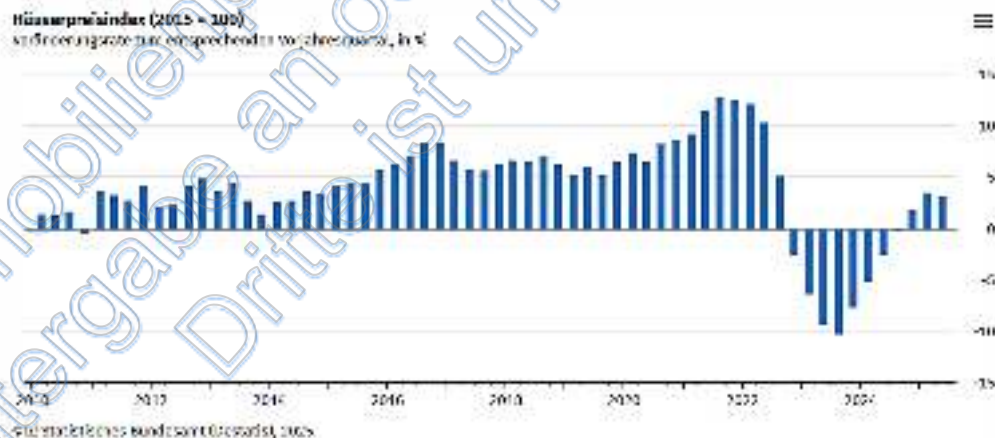
6.1 Preise für Wohnimmobilien - 2. Quartal 2025 (vorläufig)

+ 3,2 % zum Vorjahresquartal
+ 1,1 % zum Vorquartal

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 2. Quartal 2025 um durchschnittlich 3,2 % gegenüber dem 2. Quartal 2024 gestiegen. Damit stiegen die Wohnimmobilienpreise zum dritten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal, nachdem sie zuvor seit dem 4. Quartal 2022 durchgängig gesunken waren. Im 1. Quartal 2025 hatte der Anstieg im Vorjahresvergleich bei 3,5 % gelegen, im 4. Quartal 2024 bei 1,9 %. Gegenüber dem 1. Quartal 2025 erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal 2025 um 1,1 %.

Preisanstiege in fast allen Regionen

Im 2. Quartal 2025 kosteten Eigentumswohnungen in allen Regionen Deutschlands im Durchschnitt mehr als im Vorjahresquartal. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im 2. Quartal 2025 ebenfalls in den meisten Regionen gestiegen.



Quelle: DStat-Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 347 v. 24.09.2025

6.2 Beurteilung des Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag

6.2.1 Südbaden

Der Immobilienmarkt in Südbaden, der die südlichen Landesteile Baden-Württembergs mit den Regionen Breisgau, Markgräflerland, Hochschwarzwald sowie die Oberrheinebene umfasst, zeigt sich zum Stichtag Oktober 2025 weiterhin stabil und leicht erholt gegenüber den Vorjahren. Nach einer Phase der Zurückhaltung infolge anhaltender Zins- und Inflationsimpulse in den Jahren 2022–2024 ist seit Mitte 2024 ein moderater Nachfrageanstieg zu verzeichnen, insbesondere in den Gemeinden mit guter Verkehrsanbindung an Freiburg, Basel, Lörrach und das Elsass.

Südbaden profitiert von mehreren strukturellen Faktoren, die den Immobilienmarkt langfristig tragen:

- eine attraktive geographische Lage zwischen Schwarzwald und Rheinebene, die Nähe zur Schweiz und zu Frankreich,
- eine überdurchschnittlich hohe Lebensqualität, sowie ein ausgeprägter Pendel- und Grenzgängermarkt mit stabilen Einkommen.

Während das Transaktionsvolumen 2023/2024 rückläufig war, haben sich die klassischen Indikatoren des Wohnimmobilienmarkts im Jahr 2025 wieder beruhigt. Die Finanzierungssituation hat sich stabilisiert (Zinsbandbreite für 10-jährige Fixierungen überwiegend um 3,3–3,8 %), wodurch Käufergruppen mit regionaler Bindung, Eigennutzer und kleinere Kapitalanleger wieder stärker aktiv werden. Die Preisentwicklung in Südbaden zeigt zum Stichtag ein seitwärts bis leicht steigendes Niveau, abhängig von Objektart und Lagequalität. Besonders gefragt bleiben:

- Wohnungen in gut erschlossenen Gemeinden des Breisgaus,
- Bestandsobjekte mit solider energetischer Grundstruktur,
- kompakte Eigentumswohnungen (2–3 Zimmer),
- sowie Lagen entlang der Achse Freiburg – Bad Krozingen – Müllheim – Neuenburg – Basel.

Insgesamt präsentiert sich der südbadische Markt im Jahr 2025 als robust, überwiegend preisstabil und mit regional differenzierten Erholungstendenzen, wobei hochwertige Lagen und energetisch verbesserte Bestandsgebäude weiterhin überdurchschnittlich nachgefragt sind.

6.2.2 Immobilienmarkt Müllheim

Die Stadt Müllheim liegt im Markgräflerland zwischen Freiburg und Basel und zählt aufgrund ihrer guten verkehrlichen Anbindung, der Nähe zur Schweizer Grenze sowie ihrer funktionierenden Infrastruktur zu den gefragten Wohnstandorten im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Der örtliche Wohnimmobilienmarkt gilt als vergleichsweise stabil, mit überdurchschnittlicher Nachfrage in den mittleren und guten Wohnlagen.

Müllheim verfügt über ein breites Angebot an Versorgungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, mehrere Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein gewachsenes Stadtzentrum. Die Nähe zur Autobahn A5 (Anschlussstelle Müllheim/Neuenburg) ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Oberzentren Freiburg und Basel, was den Standort besonders für Berufspendler attraktiv macht. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist durch Buslinien und den Bahnhof Müllheim (Rheintalstrecke) gut ausgebaut.

Der Wohnungsmarkt zeigt sich laut regionaler Marktdaten im Jahr 2025 robust und weitgehend preisstabil, nachdem sich die Preisentwicklung nach der kurzfristigen Zinsvolatilität 2022–2024 wieder beruhigt hat. Besonders nachgefragt sind kompakte Eigentumswohnungen sowie energetisch verbesserte Bestandsobjekte. Neubauten sind aufgrund begrenzter Flächen und hoher Baukosten nur eingeschränkt verfügbar und werden preislich deutlich über dem Bestand gehandelt.

6.2.3 Teilmarkt Müllheim-Niederweiler

Der Ortsteil Niederweiler ist ein traditionell gewachsener, überwiegend wohngeprägter Teilort von Müllheim. Die Struktur besteht vorwiegend aus älteren Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Wohngebäuden, teilweise mit landwirtschaftlichen Resthofstrukturen. Der Charakter ist eher dörflich, ruhig und durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur geprägt.

Niederweiler verfügt über eine gute Grundversorgung: kleinere Nahversorger, Bäckerei, Gastronomie sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe befinden sich im Ort bzw. sind im nahegelegenen Kernbereich von Müllheim in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie diverse Freizeit- und Sportangebote befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld. Die Verkehrsanbindung ist über die L125 sowie die Nähe zur Auffahrt der A5 sehr gut. Der Bahnhof Müllheim ist in ca. 8–10 Minuten erreichbar und bietet direkte Verbindung nach Freiburg und Basel. Die Lage wird daher insbesondere von Familien und Berufspendlern geschätzt.

Der Immobilienmarkt im Teilort Niederweiler zeigt sich moderat, mit stabiler Nachfrage nach Bestandsobjekten und sanierungsfähigen Wohnhäusern. Die Bausubstanz vieler Gebäude ist älter, was im Ortsteil typisch ist. Modernisierte Objekte erzielen höhere Preise, während unsanierte Altbauten abhängig von Zustand und Erschließungsrisiken deutlich preisgedämpft gehandelt werden.

6.2.4 Fazit

Der Standort Müllheim-Niederweiler ist insgesamt als solide und funktional einzustufen. Der Teilort bietet eine ruhige Wohnlage mit guter Nahversorgung und schneller Anbindung nach Müllheim, Freiburg und Basel. Während modernisierte Bestandsobjekte in Niederweiler moderat nachgefragt sind, werden unsanierte Altbauten – wie das Bewertungsobjekt – marktüblich deutlich preisgedämpft gehandelt. Insgesamt ergibt sich eine durchschnittliche, nachfragegerechte Wohnlage innerhalb des südlichen Marktraums.

7. Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)

7.1 Allgemeines

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Vorrangig erfolgt die Ableitung des Bodenwerts im Vergleichswertverfahren nach §§ 24–26 ImmoWertV, sofern geeignete Vergleichspreise vorliegen. Alternativ kann der Bodenwert auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte hergeleitet werden, die gemäß §§ 13–17 ImmoWertV von den Gutachterausschüssen ermittelt werden. Diese sind jedoch gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks anzupassen, wenn Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück bestehen.

7.2 Vergleichspreise

Kaufpreise bebauter Grundstücke, die in Art, Größe, Lage und Nutzung mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar wären, stehen nicht zur Verfügung. Ein statistisch gesicherter Vergleichswert kann somit nicht ermittelt werden, weshalb für die Bewertung auf die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Bezug genommen wird. Auch wenn der Heranziehung von Vergleichspreisen der Vorrang vor dem Bodenrichtwertverfahren einzuräumen ist, stellt das Bodenrichtwertverfahren eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

7.3 Bodenrichtwert (§§ 13–17 ImmoWertV; § 196 BauGB)

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den m²- Grundstücksfläche. Des Weiteren sind insbesondere Lage, Art und Maß der tatsächlichen bzw. ggfs. realisierbaren baulichen Nutzung, Größe und Grundstückszuschnitt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit sowie Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Folgenden Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 bekannt gegeben:

7.4

Berücksichtigung von Abweichungen

ImmoWertV 2021 (§ 9 und § 26 Abs. 2)

Abweichungen vom Bodenrichtwert können erforderlich sein, wenn die spezifischen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks nicht mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks übereinstimmen. Solche Abweichungen können sich aus folgenden Aspekten ergeben:

1. Lage und Mikrolage: Unterschiede in der genauen Position innerhalb der Bodenrichtwertzone, z. B. Nähe zu Verkehrswegen, Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten oder Lärmquellen, können den Wert beeinflussen. Eine besonders exponierte oder ungünstige Lage führt zu Zu- oder Abschlägen.
2. Erschließungszustand: Der Bodenrichtwert geht oft von einem voll erschlossenen Grundstück aus. Wenn das Grundstück nur teilweise oder gar nicht erschlossen ist (z. B. fehlender Anschluss an Wasser, Strom oder Kanalisation), ist ein Abschlag nötig. Umgekehrt kann eine überdurchschnittliche Erschließung (z. B. Glasfaseranschluss) einen Zuschlag rechtfertigen.
3. Grundstücksgröße und -form: Abweichungen in der Fläche oder Form des Grundstücks im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück können den Wert beeinflussen. Sehr kleine oder unregelmäßig geformte Grundstücke sind oft weniger wertvoll, während größere Flächen je nach Nutzung Vorteile bieten können.
4. Bodenbeschaffenheit: Geologische oder ökologische Besonderheiten wie Bodenverunreinigungen, hoher Grundwasserspiegel, Hanglage oder schlechte Tragfähigkeit können Abschläge erfordern. Umgekehrt kann eine besonders gute Bodenqualität den Wert steigern.
5. Nutzungsmöglichkeiten: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine typische Nutzung in der Zone (z. B. Wohnbau). Wenn das Grundstück aufgrund von Baubeschränkungen, Denkmalschutz oder anderen rechtlichen Vorgaben anders oder eingeschränkt genutzt werden kann, ist dies zu berücksichtigen.
6. Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand: Unterschiede in der Belastung durch Erschließungsbeiträge, Anliegergebühren oder andere Abgaben können den Wert beeinflussen. Ein Grundstück, für das noch Beiträge zu zahlen sind, wird niedriger bewertet.
7. Besondere rechtliche Belastungen: Rechte wie Wegerechte, Leitungsrechte oder Nießbrauch, die auf dem Grundstück lasten, sowie Eintragungen im Baulastenverzeichnis können den Wert mindern.

8. Marktbedingungen: Wenn die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag von denen zum Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung abweichen (z. B. durch starke Marktveränderungen), sind Anpassungen nötig. Dies kann durch Indexreihen oder marktübliche Zu-/Abschläge erfolgen.
9. Umfeld und Entwicklungspotenzial: Abweichungen können auch durch das Entwicklungspotenzial (z. B. geplante Infrastrukturprojekte) oder negative Umfeld-einflüsse (z. B. Industrieanlagen in der Nähe) entstehen.

Der seitens des Gutachterausschusses ermittelte Bodenrichtwert weicht hinsichtlich der oben beschriebenen Merkmale nicht wesentlich vom Richtwertgrundstück ab. Bei der Bewertung einer Eigentumswohnung hat der Bodenwert keinen großen Einfluss auf den Verkehrswert. Insofern kann der Bodenrichtwert von 430.- €/m² ebf, der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt werden, abzüglich 5% aufgrund der Belastung durch das Wegerecht.

7.5 Bodenwert

Richtwertanpassung:

zu 1	Gebäude- und Freifläche	Bodenrichtwert: 430,00 EUR/m ²
		Quelle: Boris-BW / Stand: 01.01.2025
		- 5,00% = 21,50 EUR/m ² (Grunddienstbarkeit)
		= 408,50 EUR/m ²

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Gebäude- und Freifläche	198	408,50					Ja	80.883

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

80.883 EUR

8. Ermittlung des Sachwerts (§§ 35 bis 39 ImmoWertV21)**8.1 Allgemeines**

8.1.1 Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Wert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen.

8.1.2 Der unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelte (vorläufige) Sachwert der baulichen Anlagen ist sodann mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

8.1.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

8.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, sodann in einem zweiten Schritt zu berücksichtigen und in den Sachwert einzubeziehen.

8.1.5 Marktanpassung

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen.

**8.2 Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)
Normalherstellungskosten**

Ausgangswerte in Anlehnung an die Tabellen der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr).

8.3 Baupreisindex

Die Bewertung wird vorgenommen nach dem Indexverfahren. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

8.4 Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile, werden ggfs. einzeln erfasst.

8.5 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Neubauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

8.6 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die Zeitspanne, über die eine bauliche Anlage wirtschaftlich genutzt werden kann, beginnend mit ihrer Fertigstellung bis zum Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit. Sie wird üblicherweise auf Basis von Erfahrungswerten für bestimmte Gebäudetypen festgelegt (z. B. Wohngebäude, Gewerbeimmobilien) und berücksichtigt die typische Lebensdauer unter normalen Nutzungs- und Instandhaltungsbedingungen. In der Praxis orientiert man sich oft an Anhaltspunkten aus der ImmoWertV oder an tabellarischen Werten, wie sie etwa in der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 (Tabellen zur Alterswertminderung) oder in der einschlägigen Literatur angegeben sind. Beispielsweise wird für Wohngebäude häufig eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen, kann aber je nach Bauart und Nutzung variieren.

Der Modellansatz und Empfehlungen der objektspezifischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV 2021: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser: 80 Jahre

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, der einer baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag noch verbleibt, um wirtschaftlich genutzt zu werden. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem bisherigen Alter des Gebäudes zum Stichtag der Wertermittlung. Die Restnutzungsdauer kann jedoch auch durch besondere Umstände (z. B. Modernisierungen, schlechter Bauzustand oder geänderte Nutzung) angepasst werden, wenn dies durch sachverständige Beurteilung gerechtfertigt ist (§ 38 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Sie ist somit ein dynamischer Wert, der den aktuellen Zustand und die voraussichtliche weitere Nutzbarkeit des Gebäudes widerspiegelt.

8.7 Alterswertminderung

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021 wird die Alterswertminderung über den sogenannten Alterswertminderungsfaktor definiert. Dieser ist in § 38 ImmoWertV 2021 geregelt und lautet:

"Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer."

Das bedeutet, dass die Alterswertminderung eines Gebäudes im Sachwertverfahren durch das Verhältnis der verbleibenden wirtschaftlichen Nutzungsdauer (Restnutzungsdauer) zur gesamten wirtschaftlichen Nutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer) bestimmt wird. Dieser Faktor wird mit den durchschnittlichen Herstellungskosten multipliziert, um den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen zu ermitteln (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Die Berechnung erfolgt in der Regel linear, wobei die Restnutzungsdauer die Jahre angibt, in denen das Gebäude voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, und die Gesamtnutzungsdauer die gesamte wirtschaftliche Lebensdauer des Gebäudes umfasst.

Baujahr:	unbekannt
Wertermittlungsstichtag:	2025
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	unbekannt
Fiktives Baujahr:	1960
Alter:	65 Jahre
Alterswertminderung linear:	81,25%

8.8 Baumängel-/ Bauschäden, Sanierungsaufwand

Der Allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung sowie des Marktanpassungsfaktors berücksichtigt

8.9 Ableitung der Herstellungskosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Wohnhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	2.01 Doppel- und Reihenhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	50 %
Ausstattungsstufe:	2,00

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	148,35
Dach		1,0				15	96,75
Fenster und Außentüren		1,0				11	70,95
Innenwände und -türen		1,0				11	70,95
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	70,95
Fußböden		1,0				5	32,25
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	58,05
Heizung		1,0				9	58,05
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	38,70
Kostenkennwert für Stufe (EUR/m² BGF)	578	645	738	890	1.112		Σ 645

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK:	645 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	645 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8960 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.222 EUR/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m²	BGF m²
Beschreibung						
1 KG	0,50	11,35	9,30		52,77	52,77
1 EG, OG	2,00	11,35	9,30		211,11	211,11
Summe Wohnhaus						263,88

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

263,88 m²

8.10 Sachwertermittlung

8.10.1 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Nr.	Bezeichnung	Bau- jahr	GND Jahre	RND Jahre	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
						Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1		Wohnhaus	1960	80	15	263,88 m² BGF	1.222	17,00	Linear	81,25	70.739
Σ 70.739											

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2025 = 1,8960

alterswertgeminderte Herstellungskosten	70.739 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 3.536 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	74.275 EUR
+ Bodenwert	80.883 EUR
vorläufiger Sachwert	155.158 EUR

8.11 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (Marktanpassung nach § 39 ImmoWertV 2021)

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen. Ziel ist es, Abweichungen zwischen dem rein kostenbasierten Sachwert und dem tatsächlichen Verkehrswert, der am Markt erzielbar wäre, auszugleichen.

Der Marktanpassungsfaktor berücksichtigt regionale Marktgegebenheiten, die den Sachwert beeinflussen können (z. B. Nachfrage, Angebot, Lagefaktoren, Immobilienpreisentwicklung). Er wird durch Vergleich mit Markttransaktionen (z. B. Kaufpreissammlungen) oder durch sachverständige Einschätzung ermittelt. Gemäß § 14 ImmoWertV 2021 ist der rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert an das tatsächliche Marktgeschehen anzupassen. Diese sogenannte Marktanpassung berücksichtigt die im örtlichen Grundstücksmarkt bestehenden Abweichungen zwischen Substanzwerten und am Markt realisierten Kaufpreisen. Nachfolgend wird ein Marktanpassungsfaktor von -20% als grundstücksmarktkonform der Bewertung zugrunde gelegt.

Begründung für die Marktanpassung von -20 %

Die Anwendung eines marktangepassten Abschlags in Höhe von -20 % ist sachgerecht, da die zu bewertende Eigentumswohnung in mehreren wertrelevanten Punkten deutlich von marktüblichen, vergleichbaren Eigentumswohnungen abweicht und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unterdurchschnittliche Preise erzielt.

Maßgeblich sind folgende Aspekte:

1. **Deutlich unterdurchschnittlicher baulicher Zustand**

Das Zweifamilienhaus weist einen erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau auf, der über eine normale altersbedingte Abnutzung hinausgeht. Die Konstruktion, die technische Gebäudeausstattung sowie wesentliche Bauteile (Dach, Fenster, Leitungen, Heizung, Sanitär) entsprechen nicht dem heutigen Standard und erfordern umfassende Investitionen.

→ Solche Objekte werden am Markt nur mit deutlichen Abschlägen gehandelt.

2. **Sehr kleine und zweiköpfige Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)**

Die WEG besteht lediglich aus zwei Einheiten, was im Markt als problematisch gilt.

Eine 2er-WEG birgt regelmäßig erhöhte Risiken:

- Blockademöglichkeiten bei Beschlussfassungen
- erschwerte Durchsetzung notwendiger Sanierungen
- fehlende Rücklagenbildung oder unklare Kostenverteilung
- erhöhte Abhängigkeit von einem einzelnen Miteigentümer

→ Dies führt zu nachweislich schlechterer Veräußerbarkeit und geringerer Zahlungsbereitschaft.

3. **Faktische mangelnde Sanierungsfähigkeit**

Aufgrund der 500/1000 MEA ist der Eigentümer der ETW weder Herr des gesamten Gebäudes noch kann er notwendige Instandsetzungsmaßnahmen eigenständig veranlassen. Der potenzielle Käufer trägt ein volles Miteigentumsrisiko, kann dieses aber nicht steuern.

→ Dies reduziert die Marktängigkeit erheblich.

4. **Geringe Marktakzeptanz / fehlende Käuferzielgruppe**

Die Immobilie richtet sich aufgrund des Zustands und der rechtlichen Konstellation nicht an Eigennutzer und ist für Kapitalanleger ebenfalls unattraktiv. Typische Käufergruppen für ETW (Senioren, Single-Haushalte, Kleinanleger) schließen solche Objekte weitgehend aus.

→ Geringe Nachfrage = niedriger Preis.

5. **Erhebliche Abweichung vom typischen Standard, wie er den Vergleichspreisen zugrunde liegt**

Die Vergleichspreise laut on-geo (rd. 2.396–3.071 €/m²) beziehen sich auf

- marktübliche ETW,
- mit vollständiger Nutzbarkeit,
- ohne gravierende Sanierungsprobleme,
- ohne WEG-Risiken.

→ Das Bewertungsobjekt weicht hiervon substantiell ab.

6. **Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)**

Diese wirkt zwar primär bodenwertmindernd, verstärkt aber den Gesamteindruck eingeschränkter Verfügbarkeit und Nutzungsqualität der Liegenschaft.

Fazit zur Marktanpassung

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Gegebenheiten — insbesondere des schlechten baulichen Gesamtzustands, des erheblichen Modernisierungsbedarfs, der problematischen 2er-WEG-Konstellation und der damit verbundenen sehr eingeschränkten Marktgängigkeit — ist eine Marktanpassung von –20 % fachlich begründet und entspricht dem Niveau, zu dem solche Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich gehandelt werden. Die Höhe von –20 % liegt im unteren Bereich der typischen Marktabschläge (–15 % bis –35 %) für sanierungsbedürftige Wohnungen mit erheblichen rechtlichen und baulichen Risiken und stellt somit eine konservative und zugleich gut vertretbare Anpassung dar.

In einem zweiten Schritt ist zu berücksichtigen, dass sich der Eigentumsanteil lediglich auf 500/1000 Miteigentumsanteile am Gebäude und dem Grundstück bezieht. Zur sachgerechten Abbildung des tatsächlichen Umfangs des Sondereigentums wird die rechnerische Reduktion des Sachwertes in Höhe des hälftigen Miteigentumsanteils nach der Marktanpassung vorgenommen.

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		155.158 EUR
± Marktanpassung	-20,00 %	-31.032 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert		124.126 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
-		
500/1.000 MEA	50,00%	62.063 EUR
Sachwert		62.063 EUR

9. Abschließende Beurteilung

Das Bewertungsobjekt stellt eine in die Jahre gekommene, überwiegend unsanierte Eigentumswohnung innerhalb eines älteren, kleinen Zweifamilienhauses dar. Der bauliche Gesamtzustand des Gebäudes ist deutlich unterdurchschnittlich und durch langjährige Vernachlässigung geprägt. Die wesentlichen Gewerke wie Dach, Fassade, Fenster, Installation, Heizung und Innenausbau entsprechen in großen Teilen dem ursprünglichen Ausführungsstand und erfordern perspektivisch umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Der konstruktive Gebäudeteil weist nach derzeitigem Augenschein keinen sofortigen, sicherheitsrelevanten Schaden auf, insgesamt ist jedoch von einem hohen Erneuerungsbedarf auszugehen.

Die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Wohnung wird zusätzlich durch die WEG-Struktur mit lediglich zwei Einheiten und einem Beteiligungsverhältnis von 500/1000 MEA beeinflusst. Dies führt im praktischen Ergebnis zu einem erhöhten Abstimmungs- und Entscheidungsrisiko, insbesondere im Hinblick auf gemeinschaftliche Baumaßnahmen oder grundlegende Sanierungsentscheidungen. Aufgrund des schwachen baulichen Zustands des Gesamtgebäudes besteht eine deutliche Abhängigkeit vom Mitwirkungshandeln des weiteren Miteigentümers, was die Marktgängigkeit der Einheit weiter reduziert.

Marktseitig ist festzustellen, dass vergleichbare Wohnungen in dieser baulichen Ausprägung kaum nachgefragt werden. Die im regionalen Markt beobachteten Etagenwohnungen in üblichem Erhaltungszustand bzw. mit zeitgemäßer Sanierung erzielen deutlich höhere Preise, sind jedoch mit dem Bewertungsobjekt strukturell nicht vergleichbar. Aufgrund des erheblichen Sanierungsstaus, der kleinen WEG-Struktur und der eingeschränkten Modernisierungsmöglichkeiten ergibt sich ein deutlich unterdurchschnittliches Marktpreisniveau. Ein Erwerb durch außenstehende Marktteilnehmer ist unter diesen Rahmenbedingungen nur sehr eingeschränkt vorstellbar. Realistisch kommt als Käufer in erster Linie der Eigentümer der zweiten Wohnung in Betracht, da nur dieser durch einen Erwerb Synergien erzielen und die Sanierungsfähigkeit des Gesamtgebäudes herstellen kann. Für typische Wohnungskäufergruppen (Eigennutzer, Kapitalanleger, Senioren, Kleinanleger) ist das Objekt aufgrund der baulichen, rechtlichen und strukturellen Nachteile nicht geeignet. Eine marktgerechte Anpassung des Sachwerts war daher zwingend notwendig.

Bewertung des 1/8-Anteils am Flurstück Nr. 179

Der im Grundbuch eingetragene 1/8 Miteigentumsanteil am Flurstück Nr. 179 wurde wertmäßig gesondert berücksichtigt. Es handelt sich bei diesem Flurstück um eine reine Wege- und Zufahrtsfläche, ohne diese die Erschließung des Bewertungsgrundstücks nicht möglich wäre. Kaufpreise solcher Grundstücke werden nicht gesondert erfasst und die Werte orientieren sich regelmäßig an den Bodenrichtwerten der Umgebung. Der Anteil umfasst nach den vorliegenden Unterlagen rund 10 m², welche gemäß des örtlichen, angepassten Bodenrichtwerts mit 409 €/m² anzusetzen sind. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Bodenwert von rund:

4.000 €

der als Zuschlag in die Verkehrswertermittlung eingeflossen ist.

10. Verkehrswert

10.1 Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

10.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis, ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Der anteilige Sachwert wurde mit zum Wertermittlungstichtag grundstücksmarktgerechten Eingangsgrößen ermittelt.

10.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Müllheim-Niederweiler, Lindenstraße 18, Flst. Nr. 178, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss (WE Nr. 1, MEA 500/1.000), sowie dem 1/8 MEA an Flst. Nr. 179, wie folgt ermittelt:

66.000.- €

(Sechshundsechzig Tausend Euro)

Freiburg, den 03. Dezember 2025

.....
Die Sachverständige
Dipl.- Ing. Bianca Metzger
Immobilienökonom (ebs)