

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!**



Abb. 1 Bewertungsobjekte Am Lindle Nr. 1, FlSt. 267 (links), und Nr. 3, FlSt. 268

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

GEM. § 74 A ABS. 5 ZVG BETREFFEND FOLGENDEN GRUNDSTÜCKS

Amtsgerichtsbezirk		Gemeinde	Grundbuch von	Blatt Nr.
79312 Emmendingen		79379 Müllheim	Müllheim	7.149
BV Nr.	FlSt. Nr.	m²	Bezeichnung / Lage	
-	267	119	Gebäude- und Freifläche Am Lindle 1	
-	268/1	199	Gebäude- und Freifläche Am Lindle 1a	
-	268	145	Gebäude- und Freifläche Am Lindle 3	
Beschreibung			Drei Reihemittelhäuser, teilsaniert, Baujahr unbekannt	
Auftraggeber Aktenzeichen			Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht 791 K 81/25	
Stichtag der Wertermittlung			21.10.2025	Ausfertigung Nr. 1 von 3
Verfasser			Dr. Christian B. Steinkamp, öbuv Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke Todtnauer Straße 4a, 79115 Freiburg/Breisgau	

1 VORBEMERKUNG

Dieses Gutachten hat

135 Seiten einschließlich aller Anlagen.

Ausgefertigt werden

3 Exemplare und eine Pdf-Datei.

Bedingungen der
Wertermittlung

Sofern sich keine abweichenden Angaben in dem vorliegenden Gutachten finden, gilt Folgendes:

Dieses Gutachten basiert auf Unterlagen sowie schriftlichen und mündlichen Auskünften der direkt und indirekt Beteiligten sowie von Behörden. Die uneingeschränkte Richtigkeit dieser Informationen am Wertermittlungstichtag wird unterstellt. Die übermittelten Daten wurden nicht geprüft; eine Haftung für ihre Richtigkeit wird nicht übernommen.

Es werden normale Baugrund-, Boden- und Erschließungsverhältnisse unterstellt. Geologische Abweichungen vom Normalzustand werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Soweit nicht anders erwähnt, wird ungeprüft vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen geltendem Recht entsprechen. Es wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizungs-, Wasser-, Elektroanlagen usw.) vorgenommen.

Eine fachliche und technische Untersuchung bezüglich Baumängel und Schäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass keine Baustoffe verwendet wurden, die bei Bewohnern gesundheitliche Schäden hervorrufen, oder, im Falle eines Abrisses der baulichen Anlagen, zu erhöhten Kosten bei der Durchführung der Abbrucharbeiten und des Deponierens des Materials führen können.

Datenschutz und
Urheberrecht

Das Recht, in Gerichtsgutachten Karten, Pläne und Darstellungen von Dritten auch ohne deren besondere Erlaubnis aufzunehmen, folgt aus § 45 UrhG, Abs. 1-3.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und die Personen bestimmt, für deren Zweck es erstellt worden ist. Dritten ist eine Verwendung, auch im Wege der Abtretung, untersagt. Das Gutachten darf ohne Einwilligung des Sachverständigen nicht getrennt und nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Das Gutachten enthält Angaben, die dem Datenschutz unterliegen. Dieses Gutachten darf nicht für gleiche oder ähnliche Objekte genutzt werden. Eine Vervielfältigung für den externen Gebrauch ist nicht gestattet.

1.1 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Objekt	Am Lindle 1	Am Lindle 1a	Am Lindle 3
Flurstück Nr.	267	268/1	268
Grundstücksfläche m ²	119	199	145
BRW €/m ² (300 m ²)	450 €	450 €	450 €
Wertfaktor	1,222	1,112	1,183
Bodenwert €/m ²	550 €	500 €	532 €
Bodenwert	65.450 €	99.500 €	77.140 €
Bruttogrundfläche m ²	293	409	298
Teilkeller BGF m ²	50	-	60
Wohnfläche (WF) m ²	185	190	211
Vorläufiger Sachwert	299.000 €	511.000 €	316.000 €
Sachwertfaktor	1,40	1,16	1,37
Marktangepasster Wert	418.600 €	608.249 €	432.920 €
Sachwert, rund	420.000 €	610.000 €	430.000 €
Sachwert €/m ² WF	2.270 €	3.211 €	2.038 €
Vorl. Verfahrenswert	420.000 €	610.000 €	430.000 €
§ 8 Abs 3 ImmoWertV	-40.000 €	-60.000 €	- 40.000 €
Verfahrenswert	380.000 €	550.000 €	390.000 €
Verkehrswert ZVG	380.000 €	550.000 €	390.000 €
Grundbuch Abt. II	0 €	0 €	0 €
Baulasten	0 €	0 €	0 €

Abb. 2 Zusammenfassung der Ergebnisse

1.2 ANTWORTEN ZU DEN GESTELLTEN BEWEISFRAGEN

Objekt	Am Lindle 1	Am Lindle 1a	Am Lindle 3
Flurstück Nr.	267	268/1	268
Verkehrswert ZVG, rd.	380.000 €	550.000 €	390.000 €
Abt. II Grundbuch	0 €	0 €	0 €
Baulasten	0 €	0 €	0 €
Gewerbebetrieb	Nein	Nein	Nein
Maschinen, Betriebseinr.	Keine	Keine	Keine
Wohnlage	Gut	Gut	Gut
Geschäftslage	Einfache Lage	Einfache Lage	Einfache Lage
Gewerbelage	Einfache Lage	Einfache Lage	Einfache Lage
Bauauflagen	Nicht bekannt	Nicht bekannt	Nicht bekannt
Baubeschränkungen	Nicht bekannt	Nicht bekannt	Nicht bekannt
Baubeanstandungen	Nicht bekannt	Nicht bekannt	Nicht bekannt
Baulicher Zustand	teilsaniert	teilsaniert	teilsaniert
Baumängel/Bauschäden	teilweise	teilweise	teilweise
Hausschwammverdacht	Nein	Nein	Nein
Altlasten, ökologische	Nicht bekannt	Nicht bekannt	Nicht bekannt
Denkmalschutz	Nein	Nein	Nein
Energieausweis	Nicht bekannt	Nicht bekannt	Nicht bekannt
Mieter/Pächter	Vgl. Ziffer 4.3	Vgl. Ziffer 4.3	Vgl. Ziffer 4.3
Verwalter	Zwangsverwalter Rechtsanwalt		
Wohnpreisbindung	Nein	Nein	Nein

Abb. 3 Antworten zu den gestellten Beweisfragen

1.3 INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung.....	2
1.1	Zusammenfassung der Ergebnisse	3
1.2	Antworten zu den gestellten Beweisfragen	4
1.3	Inhaltsverzeichnis	5
1.4	Abbildungsverzeichnis.....	6
1.5	Verwendete Rechtsgrundlagen, Literatur- und Quellenangaben.....	9
2	Allgemeine Angaben	10
2.1	Auftrag, Bewertungsanlass und Wertermittlungstichtag.....	10
2.2	Unterlagen, Auskünfte und Ortstermin	10
3	Lage der Bewertungsobjekte.....	13
3.1	Großräumige Lage	13
3.2	Lage in der Gemeinde	14
4	Die Objekteigenschaften	18
4.1	Das Grundstück	18
4.2	Die baulichen Anlagen.....	21
4.3	Die rechtlichen Eigenschaften.....	25
5	Wertermittlung	26
5.1	Bewertungsmethoden.....	26
5.2	Gewählte Bewertungsmethode	27
5.3	Bodenwert.....	27
5.4	Sachwert.....	29
5.5	Sachwert Haus Nr. 1 und Nr. 3	32
5.6	Sachwert Haus Nr. 1a	36
5.7	Marktanpassung der vorläufigen Sachwerte	37
6	Immobilienmarkt.....	38
6.1	Immobilienmarkt Lörrach 2021/2022: Reihenmittelhäuser	38
6.2	Immobilienmarkt Freiburg 2020/2024: Reihenmittelhäuser	38
7	Verkehrswertermittlung.....	39
7.1	Ermittelte Werte	39
7.2	Beurteilung der ermittelten Werte	39
7.3	Vorläufiger Verfahrenswert	39
8	Wertrelevante Besonderheiten (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).....	40
9	Verfahrenswert	40
10	Verkehrswert nach § 74a (5) ZVG.....	40
11	Lasten und Beschränkungen (Grundbuch und Baulasten).....	41
11.1	Grundbuch Abt. II	41
11.2	Baulasten.....	41
12	Datum und Unterschrift	41
13	Anlagen.....	42
13.1	Hinweise zum Datenschutz	42
13.2	Sachwertfaktor (Beispiel)	43
13.3	Wohnflächenberechnung nach Maßen des Eigentümers.....	48
13.4	Wohnungsgrundrisse	51
13.5	Fotos.....	56

1.4 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Bewertungsobjekte Am Lindle Nr. 1, FlSt. 267 (links), und Nr. 3, FlSt. 268.....	1
Abb. 2	Zusammenfassung der Ergebnisse	3
Abb. 3	Antworten zu den gestellten Beweisfragen	4
Abb. 4	Lage von Müllheim (rot umrandet)	13
Abb. 5	Lage in der Gemeinde (Pfeil)	14
Abb. 6	ÖPNV-Karte Müllheim, Lage der Objekte (Pfeil).....	16
Abb. 7	Lage der Objekte in Müllheim „Am Lindle“ (Pfeil).....	16
Abb. 8	Liegenschaftskarte. FlSt. Nr. 267, 268 und 286/1 (rot umrahmt)	18
Abb. 9	Überschlägige Berechnung der BGF nach Teilflächen	24
Abb. 10	Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1	30
Abb. 11	Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2	31
Abb. 12	Berechnung der Normalherstellungskosten Haus Nr. 1 und Nr. 3.....	32
Abb. 13	Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades	33
Abb. 14	Berechnung des Sachwertes: Haus Nr. 1, FlSt. Nr. 267	35
Abb. 15	Berechnung des Sachwertes: Haus Nr. 3, FlSt. Nr. 268	35
Abb. 16	Berechnung der Normalherstellungskosten Haus Nr. 1a	36
Abb. 17	Berechnung des Sachwertes: Haus Nr. 1a, FlSt. Nr. 268/1	37
Abb. 18	Immobilienmarkt Lörrach 2021/2022: Reihemittelhäuser.....	38
Abb. 19	Immobilienmarkt Freiburg 2020/2024: Reihemittelhäuser	38
Abb. 20	Sachwertfaktor Am Lindle Nr. 1 - Seite 1.....	43
Abb. 21	Sachwertfaktor Am Lindle Nr. 1 - Seite 2.....	44
Abb. 22	Sachwertfaktor Am Lindle Nr. 1 - Seite 3.....	45
Abb. 23	Sachwertfaktor Am Lindle Nr. 1 - Seite 4.....	46
Abb. 24	Sachwertfaktor Am Lindle Nr. 1 - Seite 5.....	47
Abb. 25	Wohnflächenberechnung Haus Nr. 1	48
Abb. 26	Wohnflächenberechnung Haus Nr. 1a	49
Abb. 27	Wohnflächenberechnung Haus Nr. 3	50
Abb. 28	Grundriss Haus Nr. 1, Wohnung 1 EG.....	51
Abb. 29	Grundriss Haus Nr. 1, Wohnung 2 OG	51
Abb. 30	Grundriss Haus Nr. 1, Wohnung 2 DG	52
Abb. 31	Grundriss Haus Nr. 1, Wohnung 3 EG (Hof).....	52
Abb. 32	Grundriss Haus Nr. 1a, Wohnung 1 OG links	53
Abb. 33	Grundriss Haus Nr. 1a, Wohnung 1 DG links	53
Abb. 34	Grundriss Haus Nr. 1a, Wohnung 2 OG rechts	54
Abb. 35	Grundriss Haus Nr. 3, Wohnung 1 EG.....	54
Abb. 36	Grundriss Haus Nr. 3, Wohnung 2 OG	55
Abb. 37	Grundriss Haus Nr. 3, Wohnung 2 DG	55
Abb. 38	Wohnumgebung „Am Lindle“, Blick Richtung Norden	56
Abb. 39	Wohnumgebung „Am Lindle“, Blick Richtung Süden	56
Abb. 40	Haus Nr. 1 (links) und Nr. 3. Durchfahrt zu Nr. 1a	57
Abb. 41	Haus Nr. 1 (links) und Nr. 3. Durchfahrt zu Nr. 1a	57
Abb. 42	Haus Nr. 1 und Nr. 3. Durchfahrt.....	58
Abb. 43	Haus Nr. 1. Hauseingang.....	58
Abb. 44	Haus Nr. 1, 1a und 3. Hof.....	59
Abb. 45	Haus Nr. 1a. Hofansicht	59
Abb. 46	Haus Nr. 3. Hofansicht	60
Abb. 47	Haus Nr. 3. Eingang zum Keller im Hof	60
Abb. 48	Haus Nr. 3. Kellergang	61
Abb. 49	Haus Nr. 3. Kellergang	61
Abb. 50	Haus Nr. 3. Kellergang	62
Abb. 51	Haus Nr. 3. Keller	62

Abb. 52 Haus Nr. 3. Keller	63
Abb. 53 Haus Nr. 3. Keller	63
Abb. 54 Haus Nr. 3. Hofansicht	64
Abb. 55 Haus Nr. 3. Hofansicht	64
Abb. 56 Haus Nr. 1 und Nr. 3. Durchfahrt und Hofansicht	65
Abb. 57 Haus Nr. 1. Durchfahrt. Hofansicht, Zugang zum Keller (Pfeil)	65
Abb. 58 Haus Nr. 1. Zugang zum Keller von außen, Kellertreppe	66
Abb. 59 Haus Nr. 1. Zugang zum Keller, Kellertreppe	66
Abb. 60 Haus Nr. 1. Tür zum Kellerraum	67
Abb. 61 Haus Nr. 1. Kellerraum	67
Abb. 62 Haus Nr. 1. Kellerraum	68
Abb. 63 Haus Nr. 1. Kellerraum	68
Abb. 64 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Durchgang. Eingang Wohnungen 1 und 2	69
Abb. 65 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Hausflur. Eingang Wohnung 1	69
Abb. 66 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Hausflur	70
Abb. 67 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Eingang Wohnung 1. Hausflur	70
Abb. 68 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 1. Zimmer	71
Abb. 69 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 1. Zimmer Wohnen/Schlafen/Küche	71
Abb. 70 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 1. Zimmer Küche/Bad	72
Abb. 71 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 1. Bad (Du/WC)	72
Abb. 72 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 1. Bad (Du/WC)	73
Abb. 73 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 1. Bad (Du/WC)	73
Abb. 74 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Flur, Treppe ins Erdgeschoss	74
Abb. 75 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Flur	74
Abb. 76 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Wohnzimmer mit Kaminofen	75
Abb. 77 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Wohnzimmer	75
Abb. 78 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Wohnzimmer, Fensterausstattung	76
Abb. 79 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Arbeitszimmer	76
Abb. 80 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Küche	77
Abb. 81 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Küche, Blick ins Wohnzimmer	77
Abb. 82 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Bad	78
Abb. 83 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Bad	78
Abb. 84 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Bad. Fensterausstattung	79
Abb. 85 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Balkon im Hof	79
Abb. 86 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Balkon im Hof	80
Abb. 87 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Balkon. Blick auf Haus 1a und 3	80
Abb. 88 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Schlafrum	81
Abb. 89 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Schlafrum	81
Abb. 90 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Schlafrum	82
Abb. 91 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Abstellraum	82
Abb. 92 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Schlafrum. Fensterausstattung	83
Abb. 93 Haus Nr. 1. Dachgeschoss. Wohnung 2. Terrasse	83
Abb. 94 Haus Nr. 1. Dachgeschoss. Wohnung 2. Du/WC	84
Abb. 95 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 3. Eingang (Pfeil) Innenhof. Hofansicht	84
Abb. 96 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 3. Eingang	85
Abb. 97 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 3. Küche und Ausgang	85
Abb. 98 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 3. Küche	86
Abb. 99 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 3. Wohn- und Schlafrum	86
Abb. 100 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 3. Bad	87
Abb. 101 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 3. Du/WC	87
Abb. 102 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 3. Du/WC	88
Abb. 103 Haus Nr. 1a. Hofansicht. Eingang Heizungsraum (Pfeil), Garage	88

Abb. 104	Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Heizungsraum.....	89
Abb. 105	Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Heizungsraum.....	89
Abb. 106	Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Heizungsraum. WC.....	90
Abb. 107	Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Hausflur	90
Abb. 108	Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Hausflur	91
Abb. 109	Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Hausflur Nische	91
Abb. 110	Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Waschraum	92
Abb. 111	Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Waschraum	92
Abb. 112	Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Waschraum	93
Abb. 113	Haus Nr. 1a. Obergeschoss. Flur.....	93
Abb. 114	Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Eingang, Essbereich.....	94
Abb. 115	Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Eingang, Essbereich.....	94
Abb. 116	Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Schlafraum	95
Abb. 117	Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Arbeitszimmer.....	95
Abb. 118	Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Arbeitszimmer.....	96
Abb. 119	Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Ausgang Wintergarten ...	96
Abb. 120	Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Wintergarten.....	97
Abb. 121	Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Wintergarten.....	97
Abb. 122	Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Balkon.....	98
Abb. 123	Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Balkon.....	98
Abb. 124	Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Bad	99
Abb. 125	Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Küche.....	99
Abb. 126	Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Alte Tür.....	100
Abb. 127	Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Einfache Verglasung	100
Abb. 128	Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Einfache Verglasung	101
Abb. 129	Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Ess- und Wohn-Diele.....	101
Abb. 130	Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Küche, Ess-Wohn-Diele ...	102
Abb. 131	Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Fensterausstattung	102
Abb. 132	Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Flur	103
Abb. 133	Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Schlafraum	103
Abb. 134	Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Schlafraum	104
Abb. 135	Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Bad	104
Abb. 136	Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Bad	105
Abb. 137	Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Gästezimmer	105
Abb. 138	Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Flur	106
Abb. 139	Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Ausgang zur Terrasse	106
Abb. 140	Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Gästezimmer.....	107
Abb. 141	Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Bad	107
Abb. 142	Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Bad	108
Abb. 143	Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Dusche	108
Abb. 144	Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Bad	109
Abb. 145	Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Gästezimmer.....	109
Abb. 146	Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Gästezimmer.....	110
Abb. 147	Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Flur/Galerie	110
Abb. 148	Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Feuchtigkeitsschaden.....	111
Abb. 149	Haus Nr. 3. Hofansicht	111
Abb. 150	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Hauseingang, Haustür	112
Abb. 151	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Eingang (Küche/Essen)	112
Abb. 152	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Wohnzimmer	113
Abb. 153	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Wohnzimmer	113
Abb. 154	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Wohnzimmer. Fensterausstattung....	114
Abb. 155	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Küche	114

Abb. 156	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Küche, Durchgang Wohnzimmer	115
Abb. 157	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Schlafzimmer	115
Abb. 158	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Schlafzimmer	116
Abb. 159	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Schlafzimmer. Fensterausstattung....	116
Abb. 160	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Bad.....	117
Abb. 161	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Bad.....	117
Abb. 162	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Bad.....	118
Abb. 163	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Elektrik erneuert	118
Abb. 164	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Hausflur. Aufgang Wohnung 2 Obergeschoss	119
Abb. 165	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Bad	119
Abb. 166	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Bad	120
Abb. 167	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Wohnzimmer	120
Abb. 168	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Wohnzimmer	121
Abb. 169	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Wohnzimmer. Fensterausstattung.	121
Abb. 170	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Wohnzimmer, Kaminofen	122
Abb. 171	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Wohnzimmer. Fensterausstattung.	122
Abb. 172	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Küche	123
Abb. 173	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Flur	123
Abb. 174	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Bad	124
Abb. 175	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Bad	124
Abb. 176	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Flur, beschädigtes Laminat	125
Abb. 177	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Zimmer	125
Abb. 178	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Balkon	126
Abb. 179	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Zimmer. Fensterausstattung	126
Abb. 180	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Zimmer. Neuere Fenstertür.....	127
Abb. 181	Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Zimmer. Industrieparkett	127
Abb. 182	Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Treppe	128
Abb. 183	Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Flur	128
Abb. 184	Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Schlafrum	129
Abb. 185	Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Dachlegefenster	129
Abb. 186	Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Schlafrum	130
Abb. 187	Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Zimmer	130
Abb. 188	Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Zimmer	131
Abb. 189	Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Zimmer	131
Abb. 190	Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Zimmer	132
Abb. 191	Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Zimmer	132
Abb. 192	Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Flur	133
Abb. 193	Hof. Baumängel Elektrik	133
Abb. 194	Hof. Baumängel Durchgang. Eingangsstufen	134
Abb. 195	Hof. Baumängel Eingangsstufen.....	134
Abb. 196	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Hof. Eingang zum Heizungsraum	135
Abb. 197	Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Hof. Heizungsraum.....	135

1.5

VERWENDETE RECHTSGRUNDLAGEN, LITERATUR- UND QUELLENANGABEN

ImmoWertV. 2021. *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021,2805).* Berlin : Bundesanzeiger, 2021.

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 AUFTRAG, BEWERTUNGSANLASS UND WERTERMITTLUNGSTICHTAG

Auftraggeber	Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht	
Aktenzeichen	791 K 81/25	
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes	
Bewertungsanlaß	Zwangsversteigerungsverfahren	
Beschluss vom	11.09.2025	
Schreiben vom	12.09.2025	
Eingang am	16.09.2025	
Bewertungstichtag	21.10.2025	Tag der Wertermittlung
Qualitätstichtag	21.10.2025	Tag der Ortsbesichtigung 1
	30.10.2025	Tag der Ortsbesichtigung 2

2.2 UNTERLAGEN, AUSKÜNFTE UND ORTSTERMIN

2.2.1 Vom Antragsgegner vorgelegte Unterlagen

Grundrisse, bemaßt

„Am Lindle“ Haus Nr. 1 (F1St. Nr. 267)

- Wohnung 1 EG
- Wohnung 2 OG und DG
- Wohnung 3 EG (Innenhof)

„Am Lindle“ Haus Nr. 1a (F1St. Nr. 268/1)

- Wohnung 1 OG und DG links
- Wohnung 2 OG rechts

„Am Lindle“ Haus Nr. 3 (F1St. Nr. 268)

- Wohnung 1 EG
- Wohnung 2 OG und DG

2.2.2 Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte

Auskunft erteilte

Stadt Müllheim im Markgräflerland
Finanzdezernat Fachbereich 20, Haushalt, Controlling
Bismarckstr. 3, 79379 Müllheim im Markgräflerland
SB Frau [] [] Telefon: + () [] []
E-Mail: []@ [] []

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist beitragsrechtlich abgerechnet. Nach derzeitiger Rechtslage fallen keine Erschließungs- und Abwasserbeiträge mehr an.

Auskunft erteilte

Gemeindeverwaltungsverband Müllheim – Badenweiler
 Postanschrift: Bismarckstr. 3, 79379 Müllheim i. M.
 Dienstsitz: Werderstr. 42 (Villa [REDACTED] 79379 Müllheim
 SB Herr [REDACTED] Tel. [REDACTED] – [REDACTED]
 E-Mail: [REDACTED]@[REDACTED]

Bauakte

Bauantrag BV: Umnutzung einer Scheune zu Wohnzwecken, 2018; Firsthöhe angepasst

Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Bebauung beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Baulasten

Keine Baulasten

Bauauflagen

Nicht bekannt.

Beanstandungen

Nicht bekannt.

Baubeschränkungen

Nicht bekannt.

Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

Auskunft erteilte

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/index.html?lang=de>

Bodenrichtwert/e

Bodenrichtwert-Stichtage: 01.01.2022 - 01.01.2025

Auskunft erteilte

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
 Vermessungsbehörde, Europaplatz 1, 79206 Breisach;
 SB Herr [REDACTED] Telefon: [REDACTED] / [REDACTED]
 E-Mail: [REDACTED]@[REDACTED]

Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte mit Stand zum 25.09.2025, M 1:500

2.2.3

Annahme des Sachverständigen

Altlasten

Altlasten werden nicht vermutet.

2.2.4 Ortstermin 1

Termin	21.10.2025, 10.00 Uhr
Teilnehmer	1. Rechtsanwalt Zwangsverwalter 2. Dr. Christian Steinkamp, Sachverständiger
Besichtigung	Besichtigt werden konnten nur die Wohnungen: „Am Lindle“ Haus Nr. 1 (FSt. Nr. 267) • Wohnung 1 EG • Wohnung 2 OG und DG „Am Lindle“ Haus Nr. 3 (FSt. Nr. 268) • Wohnung 1 EG • Wohnung 2 OG und DG
Lichtbilder	Von den Außenansichten und den Innenansichten der besichtigten Wohnungen wurden Lichtbilder gefertigt.

2.2.5 Ortstermin 2

Auf Anregung des Zwangsverwalters fand ein zweiter Ortstermin statt.

Termin	30.10.2025, 10.00 Uhr (9.45 Uhr)
Teilnehmer	1. Rechtsanwalt Zwangsverwalter 2. Dr. Christian Steinkamp, Sachverständiger
Besichtigung	Besichtigt werden konnten die Wohnungen: „Am Lindle“ Haus Nr. 1a (FSt. Nr. 268/1) • Wohnung 1 OG links und DG • Wohnung 2 OG rechts „Am Lindle“ Haus Nr. 1 (FSt. Nr. 267) • Wohnung Nr. 3 (im Hof) • Keller „Am Lindle“ Haus Nr. 3 (FSt. Nr. 268) • Keller
Lichtbilder	Von den Außenansichten und den Innenansichten der besichtigten Wohnungen wurden Lichtbilder gefertigt.

3 LAGE DER BEWERTUNGSOBJEKTE

3.1 GROBRÄUMIGE LAGE

Die **Stadt Müllheim** liegt in der Region Südlicher Oberrhein, ca. 40 km südlich der Universitätsstadt Freiburg im Breisgau und ca. 40 km nördlich von Basel (Schweiz).

3.1.1 Lage von Müllheim

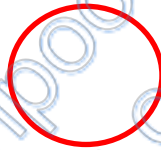


Abb. 4 Lage von Müllheim (rot umrandet)

3.1.2 Einwohnerentwicklung, Ausländeranteil und Arbeitslosigkeit

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes hat sich in den letzten 10 Jahren die Zahl der Einwohner auf 20.097 (2024) entwickelt, das war ein Zuwachs von 8,5 %. Der **Ausländeranteil** beträgt 18,5 %. Die **Arbeitslosenquote** im Landkreis lag bei 3,4 %.

3.1.3 Zentralität, Infrastruktur und Versorgung

Die Lage und die Bedeutung der Gemeinde in der Region werden umfassend durch die Regionalplanung beschrieben. **Müllheim** liegt im **Ländlichen Raum** und an der **Landesentwicklungsachse Freiburg - Weil am Rhein** und ist als **Mittelzentrum** ausgewiesen ebenso wie das 40 km südlich gelegene Doppelzentrum **Lörrach/Weil am Rhein**. Das nächste **Oberzentrum** ist **Freiburg** (ca. 40 km nördlich).

Mittelzentren dienen der Deckung des gehobenen und des seltener auftretenden qualifizierten Bedarfs. Dazu gehören in der Regel:

- Mehrzügig geführte Gymnasien, Einrichtungen des beruflichen Schulwesens, Sonderschule, Einrichtungen der differenzierten Erwachsenenbildung
- Krankenhäuser der Grund- und Regelversorgung, Spezialärzte verschiedener Fachrichtungen
- Größere Sportanlagen mit Hauptkampfbahn und Spezialsportanlagen, Sporthalle, Hallenbad, Freibad
- Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten (größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum, Kauf- und Warenhaus bzw. Fachgeschäfte mit vergleichbarem gehobenem Warenangebot), Großhandelszentrum, vielschichtiges handwerkliches Dienstleistungsangebot für den gehobenen Bedarf, Geschäftsstellen von Versicherungen, Handels- und Wirtschaftsorganisationen, größere Kreditinstitute

3.2 LAGE IN DER GEMEINDE



Abb. 5 Lage in der Gemeinde (Pfeil)

3.2.1 Anbindung an das Straßennetz

Autobahn/Anschluss	BAB 5 (Basel - Karlsruhe)	Nr. 65, Müllheim, ca. 6 km
Bundesstraße	B 3 (Hamburg - Weil a. R.)	ca. 1,2 km
Landesstraße	L 131 Müllheim	In Ortslage
Kreisstraße	K 4946 Müllheim	In Ortslage

3.2.2 Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Öffentlicher Personen
Nahverkehr (ÖPNV)
Nächste Haltestelle/n:

Das Gemeindegebiet liegt im Gebiet des Regionalen Verkehrsverbundes Freiburg (RVF), der sich über den Stadtkreis Freiburg und die beiden Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald erstreckt. Orte in Klammern () liegen außerhalb des RVF. Folgende Verkehrsmittel sind verfügbar:

Bus-Linie	650 B	Nächste Haltestelle: Turnhalle , alternativ: Amtsgericht , jeweils ca. 250 m, ca. 3 Fußmin.
	640	Nächste Haltestelle: Bürgerhaus 10 Fußmin. Fahrzeit bis Bf. ca. 4 Min.
452		Hartheim - Gewerbepark - Müllheim
624		Müllheim - Hügelheim - Buggingen - Seefeldten - Heitersheim
640		Müllheim - Britzingen - Sulzburg
644		Müllheim - Vögisheim - Feldberg - (Kandern) - Schliengen - Auggen - Müllheim
650 A		Neuenburg - Auggen - Müllheim
650 B		Müllheim - Niederweiler - Badenweiler
650 S		Badenweiler - Schweighof - Müllheim

Regionalzüge Linie

Nächster Bahnhof: Müllheim Bahnhof, 2,6 km

RE 7 / RB 27

Rheintalbahn-Süd: Freiburg - Müllheim - Basel / Mulhouse

RB 28

Busersatzverkehr: Müllheim - Mulhouse (F)

Fernzüge

Nächster Bahnhof: Freiburg Hbf., ca. 40 km

Linien

Diverse Verbindungen ab FR Hbf.

Nächste Flugplätze

Bad Krozingen-Bremgarten, ca. 15 km

Nächster Flughafen

Basel/Mulhouse (F), ca. 45 km

Nächster Binnenhafen

Weil am Rhein, ca. 36 km

3.2.3 ÖPNV-Karte Müllheim

Abb. 6 ÖPNV-Karte Müllheim, Lage der Objekte (Pfeil)

3.2.4 Lage der Objekte in Müllheim „Am Lindle“

Abb. 7 Lage der Objekte in Müllheim „Am Lindle“ (Pfeil)

3.2.5 Lagebewertung

Lage im Ort	Gute, zentrale Wohnlage, ca. 300 m südlich des Zentrums
Einkaufen/Versorgung	Im Zentrum, ca. 300 m
ÖPNV Haltestelle:	„Turnhalle“, Fußweg ca. 230 m; Linien 245, 461, 465 „Amtsgericht“, Fußweg ca. 250 m; Linien 245, 461, 465 „Bürgerhaus“, Fußweg ca. 10 Min; Linie 650 B, Fahrzeit bis Müllheim-Bahnhof ca. 9 Min., 15-Min-Takt.
Wohnlage	Gute, zentrale Wohnlage, Innenhof-Lage
Gewerbelage	Nebenlage
Geschäftslage	Nebenlage

4 DIE OBJEKTEIGENSCHAFTEN

4.1 DAS GRUNDSTÜCK

4.1.1 Liegenschaftskarte

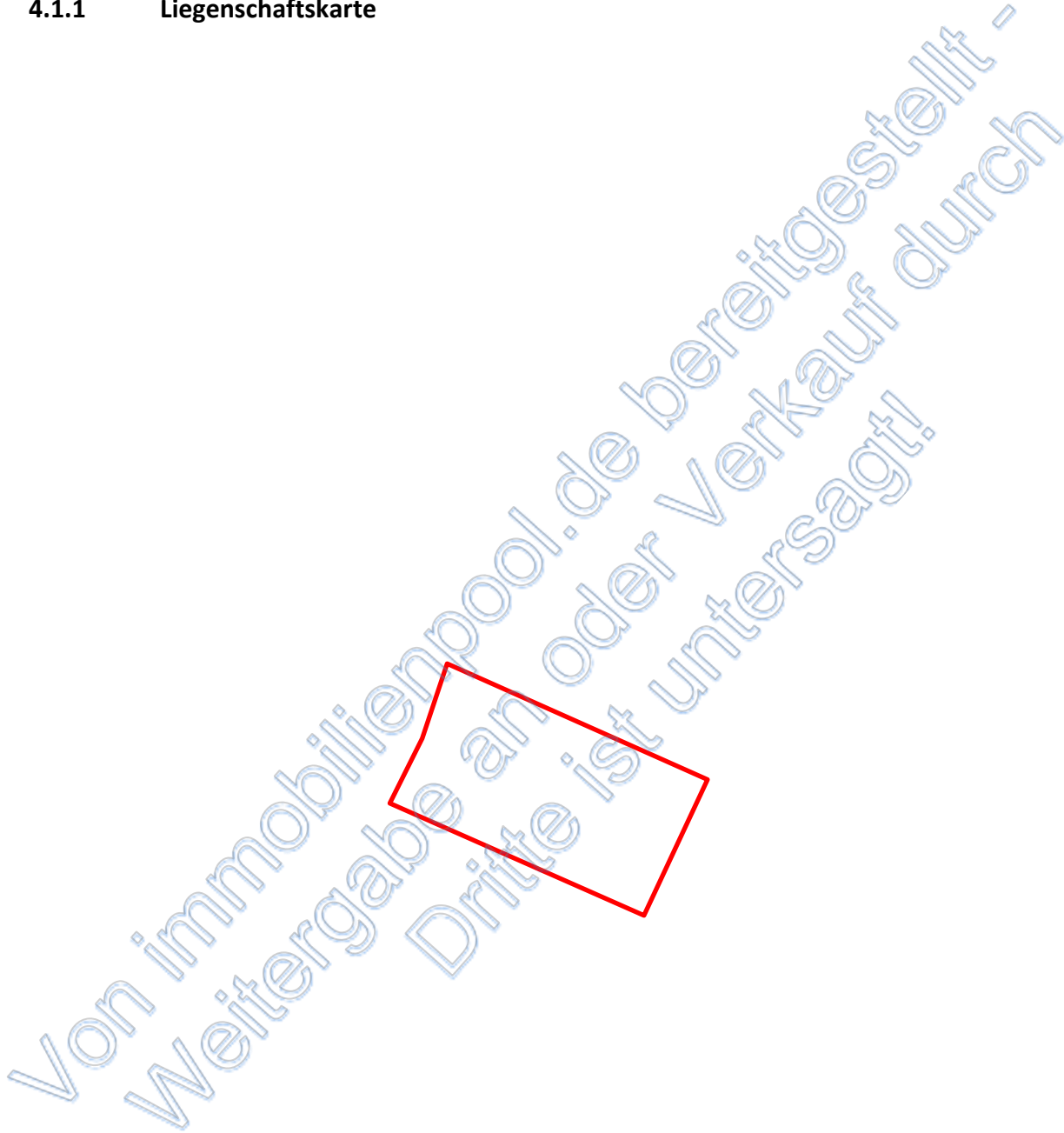


Abb. 8 Liegenschaftskarte. FlSt. Nr. 267, 268 und 286/1 (rot umrahmt)

4.1.2 Merkmale der Grundstücke

Flurstück Nr.	267	268/1	268
Größe, ca. m ²	119	199	145
Breite, ca. m	8	8 - 16	8
Tiefe, ca. m	15	10 - 14	18
Oberfläche	Eben	Eben	Eben
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	regelmäßig
Form	Rechteck	Vieleck	Rechteck
Straßenfront, ca.	8 m	Keine	8 m
Bodenbeschaffenheit	Nicht bekannt	Nicht bekannt	Nicht bekannt
Einfriedung	Grenzbebauung	Grenzbebauung	Grenzbebauung

4.1.3 Erschließung

Flurstück Nr.	267	268/1	268
Zufahrt/Zugang über	„Am Lindle“	F1St. Nr. 267/268	„Am Lindle“
Nächste Ortsstraße	„Am Lindle“	„Am Lindle“	„Am Lindle“
Versorgung	Wasser, Strom, Gas	Wasser, Strom, Gas	Wasser, Strom, Gas
Entsorgung	Abwasser	Abwasser	Abwasser

4.1.4 Pkw-Abstellplätze

Flurstück Nr.	267	268/1	268
Auf dem Grundstück	keine	Eine Garage	keine

4.1.5 Direkte Nachbarschaft F1St. Nr. 267

Richtung	F1St. Nr.	Kategorie	Nutzung
Norden	268	Geb.- und Freifläche	Wohnen
Osten	276	Verkehrsfläche	Am Lindle
Süden	266	Geb.- und Freifläche	WG-Haus
Westen	268/1	Geb.- und Freifläche	Wohnen

4.1.6 Direkte Nachbarschaft FlSt. Nr. 268

Richtung	FlSt. Nr.	Kategorie	Nutzung
Norden	269	Geb.- und Freifläche	WG Haus
Osten	276	Verkehrsfläche	Am Lindle
Süden	267, 268/1	Geb.- und Freifläche	Wohnen
Westen	268/1	Geb.- und Freifläche	Wohnen

4.1.7 Direkte Nachbarschaft FlSt. Nr. 268/1

Richtung	FlSt. Nr.	Kategorie	Nutzung
Norden	269	Geb.- und Freifläche	WG-Haus
Osten	268, 267	Geb.- und Freifläche	Wohnen
Süden	265, 266	Geb.- und Freifläche	WG-Haus
Westen	263	Geb.- und Freifläche	Wohnen

4.2 DIE BAULICHEN ANLAGEN

Bauanträge, Baugenehmigungen, Bauzeichnungen (Grundrisse und Ansichten) und Wohn- und Nutzflächenberechnungen eines Architekten lagen nicht vor, sodass die Bewertung überwiegend nach dem Augenschein geschätzt werden musste.

4.2.1 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen	Drei Reihenmittelhäuser, überwiegend modernisiert
Haus Nr. 1 und Nr. 3	FIST. Nr. 267 und FIST. Nr. 268
Baujahr	Rohbau, ca. 19. - 20. Jh.; Ausbau jünger
Geschossebenen	EG und OG, teilweise DG (ausgebaut), Teilkeller
Vollgeschosse	EG und OG
Haus Nr. 1a	FIST. Nr. 268/1
Baujahr	Rohbau und Ausbau ca. um 2000
Geschossebenen	EG (nicht ausgebaut) und OG, teilweise DG (ausgebaut)
Vollgeschosse	EG und OG

4.2.2 Rohbau

Gründungsart	Bruchstein, Teilkeller
Außenwände	Bruchstein, Holzfachwerk ausgefacht mit Mauerwerk
Fassade	Straßenseitig verputzt und gestrichen, Sockelbereich mit schmalen Fliesen (Riemchen) verkleidet; Durchfahrt: sichtbares Holzfachwerk, Fächer verputzt; im oberen Teil teilweise auch mit Holzpaneele verkleidet
Trennwände	Nicht bekannt, vermutlich Fachwerk oder Mauerwerk
Decken	Im Einzelnen nicht bekannt, vermutlich Holzbalkendecken
Dach	Holzkonstruktion
Dachdeckung	Harte Deckung
Treppen	Geschosse: Stahl/Holz Keller: Stein/Beton
Fassade	Holzfachwerk, sichtbar/verputzt, gestrichen; teilw. Paneele
Verwahrung	Zinkblech
Heizung	Gas-Sammelheizung, Wärmepumpe, Einzelöfen (Holz), teilweise Kaminöfen oder Kamine für Holzbefuerung
Warmwasserbereitung	Teilweise elektrisch
Besondere Bauteile	Balkon und Terrassen in Holzkonstruktion

4.2.3 Ausbau Haus Nr.1 und Nr. 3

Außentüren	Eingangstür aus Holz mit sechs Fenstern, Sprossen- und Glas- oder Drahtglaseinsatz, Oberlicht, Metallbeschlag
Fenster/Fenstertüren	Teilw. neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilw. ältere Holzfenster (Verbundfenster, teilw. Einschiebglas), straßenseitig Holzklappläden u./o. Rollläden
Zimmertüren	Einfache Zimmertüren, teilweise mit Kassetteneinsatz, beidseitig lackiert oder furniert, vereinzelt Schiebetüren
Bodenbeläge	Laminat, vereinzelt massiver Holzboden und Industrie-Parkett, großformatige Fliesen und Beläge aus Feinsteinzeug; Balkone: Paneele, teilw. Teerpappe-Belag
Wandbeläge	Raufaser oder Putz, vereinzelt Natursteinwand sichtbar (Bruchstein), vereinzelt sichtbares Fachwerk, Nassbereiche in der Regel gefliest
Deckenbeläge	Raufaser, Putz, teilw. sichtbare Deckenbalken, teilw. Paneele
Treppen	Ältere, schmale, steile Holztreppe, teilw. ohne Handlauf
Elektrik	Unter Putz, teilw. Gegensprechanlage mit Türöffner, Warmwasserbereitung teilw. elektrisch

4.2.4 Ausbau Haus Nr. 1a

Außentüren	Haustür aus Kunststoff mit großflächigem Glaseinsatz, Seitenteile ebenfalls verglast (Isolierverglasung)
Fenster/Fenstertüren	Überwiegend neuere Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, teilw. elektrische Rollläden
Zimmertüren	Glatt, beidseitig lackiert, Edelstahlbeschläge, Holzzargen
Bodenbeläge	Großformatiger Plattenbelag, Laminat, Fliesen; Paneele; Balkone und Terrassen: einfache Holzdielen
Wandbeläge	Wände verputzt und unverputzt (Sichtmauerwerk)
Deckenbeläge	Putz, teilw. sichtbare Deckenbalken
Treppen	Stahlkonstruktion mit Metallgeländer, Holzverbundstufen
Elektrik	Unter Putz

4.2.5 Sanitärräume

Haus Nr. 1, Wohnung 1, EG 1-Zi.-Whg.	EG. Du/WC. Raum innenliegend. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: Niedrige Duschtasse, WC hängend montiert, Handwaschtisch, Einhebelmischer, Waschmaschinenanschluss
--	--

Haus Nr. 1, Wohnung 2, OG/DG 6-Zi.-Whg. Maisonette	OG. Bad/WC. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: Einbauwanne, Waschtisch, WC hängend montiert, Einhebelmischer, Waschmaschinenanschluss DG. Du/WC. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: niedrige Duschtasse mit einseitiger Glasab- trennung, WC hängend montiert, Einhebelmischer
Haus Nr. 1, Wohnung Nr. 3, EG Hof 1 Zi-Wohnung	EG. Du/WC. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: Bodengleicher Duschbereich, Waschtisch, WC hängend montiert, Einhebelmischer, Handtuchheiz- körper, Waschmaschinenanschluss in der Küche
Haus Nr. 3, Wohnung 1, EG 2-Zi.-Whg.	EG. Bad/WC. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: Einbauwanne, Waschtisch, WC hängend montiert, Einhebelmischer, Waschmaschinenanschluss
Haus Nr. 3, Wohnung 2, OG/DG 6-Zi.-Whg. Maisonette	OG. Bad/WC. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Weiß und Beige. Ausstattung: Einbauwanne, Waschtisch, WC stehend montiert, Wasserkasten aus Kunststoff auf Putz montiert, Einhebelmischer, Waschmaschinenanschluss OG. Bad/Du/WC. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: Waschtisch, Handtuchheizkörper, bo- dengleiche Dusche, Eckwanne, Einhebelmischer
Haus Nr. 1a, Wohnung 1, OG/DG li, 4-Zi-Whg. Maisonette	OG. Du/WC. Raum innenliegend. Ausstattungsfarbe: weiß. Ausstattung: Dusche bodengleich, WC hängend montiert, Waschtisch, Einhebelmischer DG. Bad/Du/WC. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: Einbauwanne, Waschtisch, Handtuch- heizkörper, bodengleiche Dusche, Einhebelmischer
Haus Nr. 1a, Wohnung 2, OG rechts, 2-Zi-Whg.	OG. Du/WC. Raum innenliegend. Ausstattungsfarbe: weiß. Ausstattung: Dusche bodengleich, WC hängend montiert, Waschtisch, Einhebelmischer

4.2.6 Bruttogrundflächen (BGF)

Berechnung der BGF vgl. 4.2.8, Seite 24

Haus Nr. 1, FlSt. 267	2,5 Ebenen	293 m ²
	Zzgl. Teilkeller, ca.	50 m ²
Haus Nr. 1a, FlSt. 268/1	2,5 Ebenen	409 m ²
Haus Nr. 3, FlSt. 268	2,5 Ebenen	295 m ²
	Zzgl. Teilkeller, ca.	60 m ²

4.2.7 Baumängel und Bauschäden

Baumängel

- Uneinheitlicher Ausbaustandard
- teilw. beschädigte Bodenbeläge
- teilw. veraltete Fenster (Verbundfenster, teilw. auch Einfachverglasung)
- Hauseingangstreppen teilweise nicht normgerecht (zu große u. unterschiedliche Stufenhöhen)
- teilw. fehlende Absturzsicherungen an Balkonen
- teilw. fehlende Handläufe an Treppen
- Räume teilw. renovierungsbedürftig
- Überwiegend veraltete, verschachtelte Grundrisse mit Durchgangs- und gefangenen Räumen
- Wintergartendach, Wohnung Nr. 2 OG, Haus 1a, nicht isoliert (starke Temperaturschwankungen)

4.2.8 Überschlägige Berechnung der BGF nach Teilflächen

Berechnung der BGF nach Teilflächen

Haus Nr.	TF Nr.	L	B	m ² /Ebene	Ebenen	BGF m ²	Je Obj.
1	1	10	5	50,00	1	50	50 Teilkeller
1	1	12,75	6,5	82,88	2,5	207	
1	2	2,5	8,625	21,56	2,5	54	
1	3	2,75	5,75	12,94	2,5	32	293
1a	4	4,75	14	66,50	2,5	166	
1a	5	2,25	0,75	1,69	2,5	4	
1a	6	1,875	0,75	1,41	2,5	4	
1a	7	8	3,5	28,00	2,5	70	
1a	8	2,5	5,75	14,38	2,5	36	
1a	9	5,25	5,125	26,91	2,5	67	
1a	10	5,625	4,375	24,61	2,5	62	409
3	1	7,5	8	60,00	1	60	60 Teilkeller
3	11	1,5	4,25	6,38	2,5	16	
3	12	4,5	2,5	11,25	2,5	28	
3	13	8,5	1,5	12,75	2,5	32	
3	14	8,625	2,25	19,41	2,5	49	
3	15	4,125	16,5	68,06	2,5	170	295

Abb. 9 Überschlägige Berechnung der BGF nach Teilflächen

4.3 DIE RECHTLICHEN EIGENSCHAFTEN

Grundbuch Abt. II	Keine wertrelevanten Eintragungen bekannt
Baulasten	Keine
Baurecht	§ 34 BauGB
Altlasten	Nicht bekannt
Denkmalschutz	Nicht einschlägig
Beanstandungen	Keine bekannt
Beschränkungen	Keine bekannt
Auflagen	Keine bekannt
Erschließungsbeiträge	Abgerechnet und bezahlt
Energieausweis	Nicht bekannt
Mietverträge/Mieter	Nicht vorgelegt; Information beim Zwangsverwalter
Wohnung 1	Haus Nr. 3, Erdgeschoss, Leerstand
Wohnung 2	Haus Nr. 3, Obergeschoss, Leerstand
Wohnung 3	Haus Nr. 1, Erdgeschoss, Leerstand
Wohnung 4 Mieter:	Haus Nr. 1, Obergeschoss
Wohnung 5 Mieter:	Haus Nr. 1, Erdgeschoss links, Innenhof
Wohnung 6 Mieter:	Haus Nr. 1a, Obergeschoss rechts
Wohnung 7 Mieterin:	Haus Nr. 1a, Obergeschoss links
Grundrisse	Vgl. Ziffer 13.2 ff, Seite 43 ff
Wohnflächen	Nach bemaßten Wohnungsgrundrissen des Eigentümers überschlägig vom Sachverständigen ermittelt

5 WERTERMITTLUNG

5.1 BEWERTUNGSMETHODEN

Der Verkehrswert kann nach dem Vergleichswert, dem Ertragswert oder dem Sachwertverfahren oder mehrerer dieser Verfahren ermittelt werden. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren oder dem Bodenrichtwertverfahren hergeleitet. – Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Beim Ertragswertverfahren erfolgt dies durch die Verwendung von marktüblichen Erträgen und Aufwendungen und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes, beim Sachwertverfahren geschieht dies durch die Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor). Im Vergleichswertverfahren werden üblicherweise zeitnahe Preise verwendet, so dass eine unmittelbare Marktbezogenheit gegeben ist.

Im Einzelnen ist Folgendes üblich:

Vergleichswertverfahren
nach §§ 24 ff.
(ImmoWertV, 2021)

Unbebaute Grundstücke werden nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Dabei sind für den Vergleich nur die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer eigenen Merkmale (§§ 3 bis 6 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise, können auch die Preise von Grundstücken aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Ertragswertverfahren
nach §§ 27 ff.
(ImmoWertV, 2021)

Steht bei dem Bewertungsobjekt die Erwirtschaftung von Erträgen aus dem Grundstück im Vordergrund und wird die Immobilie nicht durch den Eigentümer selbst genutzt, so wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens beurteilt. Der Grundstücksertragswert muss auf marktüblichen Erträgen und Aufwendungen beruhen und mit dem objekt- und lagespezifischen Liegenschaftszinssatz kapitalisiert worden sein.

Sachwertverfahren
nach §§ 35 ff.
(ImmoWertV, 2021)

Dominiert die Eigennutzung des Grundstücks, so wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Ergebnis des Sachwertverfahrens beurteilt. Dies ist insbesondere bei selbstgenutzten Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäuser) der Fall, wenn Ertragsgesichtspunkte des Eigentümers keine oder eine untergeordnete, Komfort und Image der Eigennutzung dagegen eine überwiegende Bedeutung haben.

Bodenrichtwertverfahren
nach §§ 40 ff.
(ImmoWertV, 2021)

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte benutzt werden. Diese sind aber nur dann geeignet, wenn sie nach den örtlichen Verhältnissen entsprechend und nach Lage, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Die obigen Verfahren führen zunächst nur zu einem vorläufigen Verkehrswert eines standardisierten bzw. durchschnittlichen Bewertungsobjekts (Standardobjekt), denn dieser Wert lässt sich am ehesten mit den verfügbaren Marktdaten vergleichen und auf seine Angemessenheit hin prüfen.

Dagegen muss der (individuelle) Verkehrswert auch alle wertrelevanten Abweichungen des Bewertungsobjekts erfassen. Diese „objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ nach § 8 (3) ImmoWertV werden in dem Abschnitt 8, Seite 40, berücksichtigt.

5.2 GEWÄHLTE BEWERTUNGSMETHODE

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um zweiseitig angebaute Wohnhäuser (Reihenmittelhäuser). Sofern geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist der Verkehrswert solcher Objekte vorrangig nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln. Im vorliegenden Fall stand aber keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen zur Verfügung.

Einfamilienhäuser dienen üblicherweise der privaten Wohnnutzung. Ihr Verkehrswert wird daher in Ermangelung von Vergleichspreisen gewöhnlich nach dem Ergebnis des Sachwertverfahrens (hier: SW-Modell Sprengnetter, vgl. 13.2, Seite 43 ff.) hergeleitet.

5.3 BODENWERT

Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken waren nicht verfügbar, sodass der individuelle Bodenwert nicht nach dem Vergleichsverfahren hergeleitet werden kann.

Stattdessen wird dieser vom Bodenrichtwert (BRW) abgeleitet, der vom Gutachterausschuß der Gemeinde für ein bestimmtes Gebiet (Bodenrichtwertzone) mit annähernd gleichen Grundstückseigenschaften alle zwei Jahre neu bestimmt wird. Dem BRW sollen besondere Grundstückseigenschaften wie Lage, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung usw. zugeordnet werden. Weil der BRW die Merkmale des Grundstücks der gesamten Bodenrichtwertzone abbilden soll, bezieht dieser sich daher auf ein durchschnittliches, also fiktives (gedachtes), Grundstück (Richtwertgrundstück). Der individuelle Bodenwert des Bewertungsobjekts wird nun dadurch ermittelt, in dem seine Eigenschaften mit dem des Richtwertgrundstücks verglichen werden. Weichen die wesentlichen Merkmale beider Grundstücke deutlich voneinander ab, werden die Unterschiede durch Zu- oder Abschläge ausgeglichen, um den individuellen Bodenwert zu erhalten.

5.3.1 Bodenrichtwert

Merkmale des fiktiven Richtwertgrundstücks

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet, für das der Gutachterausschuß folgende typische Grundstücksmerkmale und Bodenrichtwerte veröffentlicht hat:

Gemeinde	Müllheim
Gemarkung	Müllheim
BRW-Nummer	56700035
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Erschließungszustand	Erschlossen

Beitragszustand	Beitragsfrei			
Grundstücksgröße	300 m ²			
Jahr, jeweils zum 01.01.	2022	2023	2024	2025
Stichtag	01.01.	01.01.	01.01.	01.01.
BRW €/m ² ebf.	380	420	420	450
Index %	100	111	111	118

5.3.2 Übereinstimmende Bodenwertmerkmale

Grundstück/Faktor	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Gemeinde	Müllheim	Müllheim	1,00
Gemarkung	Müllheim	Müllheim	1,00
BRW-Nr.	56700035	56700035	1,00
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Erschließungszustand	Erschlossen	Erschlossen	1,00
Beitragszustand	Beitragsfrei	Beitragsfrei	1,00

5.3.3 Bodenpreisentwicklung

In der Zeit vom 01.01.2022 bis zum 01.01.2025 ist der Bodenrichtwert um 18 % erhöht worden. Bis zum Bewertungsstichtag schätze ich keine weitere Veränderung.

Merkmal-Faktor	Richtwertgrundstück Stichtag	Bewertungsobjekt Stichtag	Faktor
Preisentwicklung	01.01.2025	21.10.2025	1,00

5.3.4 Nicht übereinstimmende Merkmale

Der BRW ist auf eine Grundstücksgröße von 300 m² bezogen. Der Gutachterausschuss der Stadt Müllheim hat keine Wertfaktoren für abweichende Größen veröffentlicht. Die Stadt Freiburg hat in ihren Erläuterungen zum BRW aber Wertfaktoren für abweichende Grundstücksgrößen veröffentlicht, sodass sich folgende Bodenwerte ergeben:

Flurstück Nr.	267	268/1	268
Grundstücksfläche	119 m ²	199 m ²	145 m ²
BRW (300 m ²)	450 €/m ²	450 €/m ²	450 €/m ²
Wertfaktor Grundstück	1,222	1,112	1,183
Bodenwert, €/m ²	550 €/m ²	500 €/m ²	532 €/m ²
Bodenwert	65.450 €	99.500 €	77.140 €

5.4 SACHWERT

5.4.1 Beschreibung des Verfahrens

Die Ermittlung des Grundstückssachwertes ist in §§ 35 ff (ImmoWertV, 2021) geregelt.

Im Sachwertverfahren werden die Gebäude nach dem Wert ihrer Bausubstanz beurteilt, das Ergebnis ist ein Gebäudesachwert. Gebäudesachwert und Bodenwert ergeben den Grundstückssachwert. Ausgangswerte für die Ermittlung des Gebäudesachwertes sind standardisierte Herstellungskosten von baulichen Anlagen, die sogenannten Normalherstellungskosten (NHK). Sie sind tabelliert in Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (€/m² BGF) auf Preisbasis des Jahres 2010 (NHK 2010). Diese Kosten sind Durchschnittswerte für das Bundesgebiet und jeweils nach Gebäudetypen und Ausstattungsstandards gegliedert. Die Herstellungskosten für bauliche und sonstige Außenanlagen werden in der Regel mit einem pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Anschließend erfolgt eine Angleichung der Herstellungskosten an die aktuellen Baupreise.

Der Wert der baulichen Anlagen nimmt mit zunehmendem Alter ab. Dies liegt an der Abnutzung durch ihren Gebrauch, an den Umwelteinflüssen, denen Gebäude ausgesetzt sind, und an der technischen und wirtschaftlichen Alterung, die durch die permanente Entwicklung auf dem Bau- und Immobiliensektor bedingt ist. Durch die Abnutzung und Alterung wird in zeitlichen Abständen ein gewisser Instandhaltungsaufwand erforderlich, um die wirtschaftliche Verwendung der Gebäude weiterhin sicherzustellen. Bei sanierten und gut instandgehaltenen Objekten verlängert sich daher die Zeitspanne, in der sie noch wirtschaftlich genutzt werden können (Restnutzungsdauer). Im Falle umfangreicher Sanierungen und Modernisierungen kann somit ein jüngeres (fiktives) Baujahr geschätzt werden; umgekehrt trifft dies für Bauwerke zu, die nicht zeitgemäß instandgehalten sind.

Das tatsächliche Alter der baulichen Anlagen ist daher bei der Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung. Wichtiger ist die erwähnte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND). Während die Gesamtnutzungsdauer (GND) der theoretisch maximal mögliche Zeitraum ist, den eine Immobilie genutzt werden kann, gibt die RND die Zeitspanne an, in der die Bauwerke tatsächlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die RND ergibt sich aus dem Mittelwert der geschätzten Baualter aller Bauteile eines Gebäudes.

Das (fiktive) Baualter ergibt sich in der Regel aus dem Jahr des Wertermittlungstichtags abzüglich des (ggf. fiktiven) Baujahres. Die Alterswertminderung eines Bauwerkes (Abschreibung) wird aus dem Verhältnis des (fiktiven) Baualters zur GND linear ermittelt. Der Neuwert der Gebäude abzüglich der Alterswertminderung ergibt ihren aktuellen Zeitwert. Dieser Zeitwert und der Bodenwert ergeben zusammen den vorläufigen Grundstückssachwert.

Doch nur in seltenen Fällen entspricht dieser Wert dem Verkehrswert. Vielmehr haben Marktuntersuchungen gezeigt, dass die Summe aus Bodenwert und dem Wert der Gebäudesubstanz in der Regel nicht dem Verkehrswert entspricht. Daher ist der vorläufige Grundstückssachwert einer sogenannten Marktanpassung zu unterwerfen, in dem er durch Multiplikation mit einem Korrekturfaktor (Sachwertfaktor) zum Verkehrswert (Marktwert) verändert wird.

Sachwertfaktoren sollen in der Regel von den Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis der Grundstückssachwerte zu den jeweils tatsächlich erzielten Kaufpreisen der Bewertungsobjekte abgeleitet werden. Allerdings sind nicht in jeder Region, für jede Gemeinde und für jede Immobilienart solche Korrekturfaktoren verfügbar.

5.4.2 Normalherstellungskosten nach Gebäudestandards

Die nachfolgenden beiden Seiten geben die Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 (ImmoWertV, 2021) wieder. Sie sind nach fünf Qualitätsstandards differenziert:

5.4.2.1 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1

2630

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	1	2	3	4	5	Wichtigkeitsgrad
Außenswände	Holzfachwerk; Ziegelmauerwerk; Fußergeländlich: Putz; Verklebung mit Faserzementplatten; Blüten-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zehnfacher Wärmeschutz (vor ca. 1990)	Massivwerk; z. B. Blöckziegel oder Hauptwerk; Giebelwände; verputzt (es) geputzt oder Holzverklebung; nicht zehnfacher Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk; z. B. aus Blöckziegeln Kellerwänden; Giebelwänden; Eckputz; Wärmekernverbund- system oder Wärmekernputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk; zweischalig, hinterlüftet; Vorhangsfassade; z. B. Naturstein; Wärmedämmung (nach ca. 2000)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stützenstellungen, Ecker etc.); Stützen-Fertigteile, Elemente Natursteinfassaden, Elemente aus Kupfer-/Eisblech; mehrschichtige Glasfassaden; Dämmung im Passivhaus- standard	23
Dach	Dachstuhl; Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Blech- dachziegel oder Tondachziegel; Blumenschindeln; nicht zehnfacher Dachdämmung (vor ca. 1990)	Faserzement-Schindeln; beschichtete Betondachziegel und Tondachziegel; Folienabdichtung; Fliesen und Fallrohre als Zytbelch; Dachdämmung (nach ca. 1995)	gleiche; Tondachziegel; Flachdachverklebung wie im Dachmauerwerk; Korrekturen in Dachstuhl; Breitdachziegel; schwere Massivdachziegel; besonders Dachformen; z. B. Mansarden, Walddach; Ausgleichsbedingung; Dämmung nach ca. 2000	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung; beliebbarer Flachdach; aufwendig gedämmte Dachlandschaft, sichtbare Bogensdachkonstruktionen; Fliesen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhaus- standard	15
Fenster und Außenläufe	Einfachverglasung; einfache Holzläufe	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zehnfachem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rückläufe (manuell); Haustür mit zehnfachem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung; Sonnenschutzglas; aufwendigere Rahmen; Türschwellen (elektr.); hochwertige Türprofile; z. B. mit Seitenflügel; besondere Einbruchschutz	gleiche; hochwertige Fenster- läufe; Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Aufhängen in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -decken	Fachwerkwände; einfache Putz-/Lehmputz; einfache Kalkputz; Füllungen; einfache, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holz-Innenwände mit Gipsplatten); Gipsplatten; leichte Türen, Stahl- türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz- türen	Sichtputz; Wandverkleidung Holzverkleidung; Massivputz; Schieberputz; Glasputz, strukturierte Farbputz	einzelne Wandputze (z. B. Plattenputz); abgewinkelte; geschwungene Wandputze (Eisblech-Metall); Akustikputz; Brandschutz- verklebung; rauhputz aufwendige Türen	11

Abb. 10 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1

5.4.2.2 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

2639

	Standardstufe					Widmungs- anmerk.
	1	2	3	4	5	
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbaudecken mit Füllung Spaltfüllung Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbaudecken mit Füllung Kappendecken Stahl- oder Holztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalken- decken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich; geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl-Hartenbuche; Wittschallschutz)	Decken mit größerer Spannweite Deckenverkleidung (Holzpaneelen/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Eicheholz, Metall); treppe Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzoelag, hochwertige Massivholz- böden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Öltaubenunstrich; einfache PVC-Boden- beläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise geflast	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch geflast	1 bis 2-Bäder mit Bw., zwei Waschbecken, Bw., Bidet/Toilette, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Boden- platten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenelemente)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentral- heizung, einfache Wärmeführung, einzelne Gas- außenwandthermen, Nachtspeicherspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Wärmewassererzeugung, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; zusätzliche Kaminanschlüsse	Solar Kollektoren für Wärmewassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fernstromschutz- schalter (FS-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicher- ungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht- auslässen, Zählerstrunk (ab ca. 1995) mit Unter- verteilung und Kippische- rungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Videio- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Kaminanlage, Bussystem	6

Das Bundesgesetzblatt im Internet: www.bundesgesetzblatt.de | Ein Service des Bundesanzeiger Verlag www.bundesanzeiger-verlag.deBundesanzeiger
Verlag

Abb. 11 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2

5.5 SACHWERT HAUS NR. 1 UND NR. 3

5.5.1 Berechnung der Normalherstellungskosten Haus Nr. 1 und 3

NHK-Gebäudetyp

Die Bewertungsobjekte sind zweigeschossige, nicht unterkellerte, zweiseitig angebaute Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser), teilweise mit voll ausgebautem Dachgeschoss. Im Katalog der NHK 2010 entspricht dieser Gebäudetyp der Ziffer:

3.31

Standardstufe

Als gewichteten Standard schätze ich Stufe 2,22

Entsprechend der Ausstattung ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Gewerk	Stufe	1	2	3	4	5	Anteil
NHK 2010	€/m ²	635 €	705 €	810 €	975 €	1.215 €	100%
Außenwände	0,35	50%	50%	0%	0%	0%	23%
Dächer	0,38	0%	50%	50%	0%	0%	15%
Außentüren und Fenster	0,28	0%	50%	50%	0%	0%	11%
Innenwände und Türen	0,28	0%	50%	50%	0%	0%	11%
Decken und Treppen	0,22	0%	100%	0%	0%	0%	11%
Fußböden	0,15	0%	25%	50%	25%	0%	5%
Sanitäreinrichtungen	0,14	50%	50%	0%	0%	0%	9%
Heizung	0,27	0%	25%	50%	25%	0%	9%
Sonstige Ausstattung	0,15	0%	50%	50%	0%	0%	6%
Summe	2,22						100%
Außenwände		73 €	81 €	0 €	0 €	0 €	154 €
Dächer		0 €	53 €	61 €	0 €	0 €	114 €
Außentüren und Fenster		0 €	39 €	45 €	0 €	0 €	84 €
Innenwände und Türen		0 €	39 €	45 €	0 €	0 €	84 €
Decken und Treppen		0 €	78 €	0 €	0 €	0 €	78 €
Fußböden		0 €	9 €	20 €	12 €	0 €	41 €
Sanitäreinrichtungen		29 €	32 €	0 €	0 €	0 €	61 €
Heizung		0 €	16 €	36 €	22 €	0 €	74 €
Sonstige Ausstattung		0 €	21 €	24 €	0 €	0 €	45 €
Summe		102 €	368 €	231 €	34 €	0 €	735 €

Abb. 12 Berechnung der Normalherstellungskosten Haus Nr. 1 und Nr. 3

5.5.2 Individuelle Herstellungskosten Haus Nr. 1 und Nr. 3

NHK 2010 Wohnhaus

Die individuell ermittelten Herstellungskosten¹ betragen demnach je m² BGF 735 €

5.5.3 Zuschläge

Außenanlagen

Pauschaler Zuschlag 5 %

¹ Herstellungskosten beinhalten Baunebenkosten in Höhe von 17 %.

5.5.4 Zuschlag Teilkeller

NHK-Typ 3.11	x 4 Ebenen = 575 € x 4 =	2.300 €/m ²
NHK-Typ 3.31	- x 3 Ebenen = 635 € x 3 =	1.905 €/m ²
NHK 2010 Teilkeller		395 €/m ²

5.5.5 Baupreisindex

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude (Basisjahr: 2010 = 100)	Der Baupreisindex betrug zum:	
	Indexstand 1: Jahr 2010, 3. Quartal:	100,3
	Indexstand 2: Jahr 2025, 3. Quartal:	189,6
Anpassungsfaktor	Indexstand 2 / Indexstand 1 =	1,89

5.5.6 Berücksichtigung von Modernisierungen

Nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 (ImmoWertV, 2021) werden Modernisierungen nach einem Punkteschema bewertet. Je nach Alter der Maßnahmen und der erzielten Punktesumme kann sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ergeben.

5.5.7 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Abb. 13 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

5.5.8 Modernisierungsgrad

Punktwert	Bezeichnung
0 - 1 Punkt	Nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	Kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	Mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte	Überwiegend modernisiert
18 - 20 Punkte	Umfassend modernisiert

Die durchgeführten Maßnahmen entsprechen etwa einer **mittleren Modernisierung**.

5.5.9 Baujahr und Baualter

Stichtag		2025
Baujahr, fiktiv	Das tatsächliche Alter ist nicht bekannt.	1985
Baualter, fiktiv	2025 - 1985 =	40 Jahre

5.5.10 Gesamtnutzungsdauer (GND)

Gesamtnutzungsdauer	Für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 (ImmoWertV, 2021)	80 Jahre
---------------------	--	----------

5.5.11 Restnutzungsdauer (RND)

Restnutzungsdauer	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Stichtag beträgt somit: GND - Baualter =	40 Jahre
-------------------	---	----------

5.5.12 Alterswertminderung

Alterswertminderung	Die lineare (gleichmäßige) Alterswertminderung in % ergibt sich als Quotient aus Baualter und Gesamtnutzungsdauer: Sie beträgt: $(40 / 80) \times 100 =$	50 %
---------------------	---	------

5.5.13 Berechnung des Sachwertes: Haus Nr. 1, FlSt. Nr. 267

Herstellungskosten (NHK 2010) gem. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 (ImmoWertV, 2021).

Bezeichnung		Standard	BGF m ²	BGF €/m ²	Betrag
Reihenmittelhaus	NHK-TYP 3.31	2,22	293	735 €	215.355 €
Zuschlag Teilkeller		1	50	395 €	19.750 €
Besondere Bauteile	vgl. Aufstellung				0 €
Herstellungskosten	ohne Aussenanlagen				235.105 €
Zuschlag	Außenanlagen	235.105 €		5%	11.755 €
Herstellungskosten	mit Aussenanlagen				246.860 €
Preisveränderung	Stand 1: 2025 Q 3	189,6			
Baupreisindex (2010=100)	Stand 2: 2010 Q 3	100,3			
Quotient	Stand 1 / Stand 2	1,89		89%	219.705 €
Herstellungskosten am Stichtag					466.565 €
Alterswertminderung linear	Baualter/GND:	-40	80	-50%	-233.283 €
Gebäudezeitwert	Anteil		78%		233.282 €
Bodenwert	Anteil		22%	+	65.450 €
Grundstückssachwert, vorläufig	Summe		100%		298.732 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)			40%		119.493 €
Grundstückssachwert nach Marktanpassung					418.225 €
Grundstückssachwert	rund	m² WF	185	2.270 €	420.000 €

Abb. 14 Berechnung des Sachwertes: Haus Nr. 1, FlSt. Nr. 267

5.5.14 Berechnung des Sachwertes: Haus Nr. 3, FlSt. Nr. 268

Herstellungskosten (NHK 2010) gem. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 (ImmoWertV, 2021).

Bezeichnung		Standard	BGF m ²	BGF €/m ²	Betrag
Reihenmittelhaus	NHK-TYP 3.31	2,22	295	735 €	216.825 €
Zuschlag Teilkeller		1	60	395 €	23.700 €
Besondere Bauteile	vgl. Aufstellung				0 €
Herstellungskosten	ohne Aussenanlagen				240.525 €
Zuschlag	Außenanlagen	240.525 €		5%	12.026 €
Herstellungskosten	mit Aussenanlagen				252.551 €
Preisveränderung	Stand 1: 2025 Q 3	189,6			
Baupreisindex	Stand 2: 2010 Q 3	100,3			
Quotient	Stand 1 / Stand 2	1,89		89%	224.770 €
Herstellungskosten am Stichtag					477.321 €
Alterswertminderung linear	Baualter/GND:	-40	80	-50%	-238.661 €
Gebäudezeitwert	Anteil		76%		238.660 €
Bodenwert	Anteil		24%	+	77.140 €
Grundstückssachwert, vorläufig	Summe		100%		315.800 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)			37%		116.846 €
Grundstückssachwert nach Marktanpassung					432.646 €
Grundstückssachwert	rund	m² WF	211	2.038 €	430.000 €

Abb. 15 Berechnung des Sachwertes: Haus Nr. 3, FlSt. Nr. 268

5.6 SACHWERT HAUS NR. 1A

5.6.1 Berechnung der Normalherstellungskosten Haus Nr. 1a

NHK-Gebäudetyp

Die Bewertungsobjekte sind zweigeschossige, nicht unterkellerte, zweiseitig angebaute Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser), teilweise mit voll ausgebautem Dachgeschoss. Im Katalog der NHK 2010 entspricht dieser Gebäudetyp der Ziffer:

3.01

Standardstufe

Als gewichteten Standard schätze ich Stufe 3,00

Entsprechend der Ausstattung ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Gewerk	Stufe	1	2	3	4	5	Anteil
NHK 2010	€/m ²	575 €	640 €	735 €	885 €	1.105 €	100%
Außenwände	0,69	0%	0%	100%	0%	0%	23%
Dächer	0,45	0%	0%	100%	0%	0%	15%
Außentüren und Fenster	0,33	0%	0%	100%	0%	0%	11%
Innenwände und Türen	0,33	0%	0%	100%	0%	0%	11%
Decken und Treppen	0,33	0%	0%	100%	0%	0%	11%
Fußböden	0,15	0%	0%	100%	0%	0%	5%
Sanitäreinrichtungen	0,27	0%	0%	100%	0%	0%	9%
Heizung	0,27	0%	0%	100%	0%	0%	9%
Sonstige Ausstattung	0,18	0%	0%	100%	0%	0%	6%
Summe	3,00						100%
Außenwände		0 €	0 €	169 €	0 €	0 €	169 €
Dächer		0 €	0 €	110 €	0 €	0 €	110 €
Außentüren und Fenster		0 €	0 €	81 €	0 €	0 €	81 €
Innenwände und Türen		0 €	0 €	81 €	0 €	0 €	81 €
Decken und Treppen		0 €	0 €	81 €	0 €	0 €	81 €
Fußböden		0 €	0 €	37 €	0 €	0 €	37 €
Sanitäreinrichtungen		0 €	0 €	66 €	0 €	0 €	66 €
Heizung		0 €	0 €	66 €	0 €	0 €	66 €
Sonstige Ausstattung		0 €	0 €	44 €	0 €	0 €	44 €
Summe		0 €	0 €	735 €	0 €	0 €	735 €

Abb. 16 Berechnung der Normalherstellungskosten Haus Nr. 1a

5.6.2 Individuelle Herstellungskosten Haus Nr. 1a

NHK 2010 Wohnhaus

Die individuell ermittelten Herstellungskosten² betragen demnach je m² BGF 735 €

5.6.3 Baualter

Baualter

Geschätzt ca. um 2000 = 2025 - 2000 = 25 Jahre

² Herstellungskosten beinhalten Baunebenkosten in Höhe von 17 %.

5.6.4 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 80 - 25 =$$

55 Jahre

5.6.5 Alterswertminderung

Afa, linear

$$\text{Alter} / \text{GND} = 25 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} \times 100 =$$

31 %

5.6.6 Berechnung des Sachwertes: Haus Nr. 1a, FlSt. Nr. 268/1

Herstellungskosten (NHK 2010) gem. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 (ImmoWertV, 2021).

Bezeichnung	Standard	BGF m ²	BGF €/m ²	Betrag
Reihenmittelhaus	NHK-TYP 3.01	3	409	735 €
Besondere Bauteile	vgl. Aufstellung			0 €
Herstellungskosten	ohne Aussenanlagen			300.615 €
Zuschlag	Außenanlagen	300.615 €	5%	15.031 €
Herstellungskosten	mit Aussenanlagen			315.646 €
Preisveränderung	Stand 1: 2025 Q 3	189,6		
Baupreisindex	Stand 2: 2010 Q 3	100,3		
Quotient / Zuschlag	Stand 1 / Stand 2	1,89	89%	280.925 €
Herstellungskosten am Stichtag				596.571 €
Alterswertminderung linear	Baualter/GND:	-25	80	-31%
Gebäudezeitwert	Anteil	81%		411.634 €
Bodenwert	Anteil	19%	+	99.500 €
Grundstückssachwert, vorläufig	Summe	100%		511.134 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)		19%		97.115 €
Grundstückssachwert nach Marktanpassung				608.249 €
Grundstückssachwert	rund	m² WF	190	3.211 €
				610.000 €

Abb. 17 Berechnung des Sachwertes: Haus Nr. 1a, FlSt. Nr. 268/1

5.7 MARKTANPASSUNG DER VORLÄUFIGEN SACHWERTE

Nach Auskunft von Sprengnetter (Marktdatenshop) beträgt der Sachwertfaktor für einen vorläufigen Grundstückssachwert (ohne Regionalfaktor) bei einem Bodenwert von:

Objekt	Am Lindle 1	Am Lindle 1a	Am Lindle 3
Flurstück Nr.	267	268/1	268
Bodenwert €/m ²	550 €	500 €	532 €
Vorläufiger Sachwert	299.000 €	511.000 €	316.000 €
Sachwertfaktor	1,40	1,19	1,37
Marktangepasster Wert	418.600 €	608.249 €	432.920 €
Sachwert, rund	420.000 €	610.000 €	430.000 €
Wohnfläche	185	190	211
Sachwert €/m² WF	2.270 €	3.211 €	2.038 €

6 IMMOBILIENMARKT

Für die **Stadt Müllheim** lag kein Marktbericht vor.

6.1 IMMOBILIENMARKT LÖRRACH 2021/2022: REIHENMITTELHÄUSER

Nach dem Jahresbericht 2023 der Stadt Lörrach betrug der **Kaufpreis der Reihenmittelhäuser** im Mittel der Jahre 2021/2022 **471.800 €** (Grundstücksgröße 220 m²) s.u.

Abb. 18 Immobilienmarkt Lörrach 2021/2022: Reihenmittelhäuser

6.2 IMMOBILIENMARKT FREIBURG 2020/2024: REIHENMITTELHÄUSER

Abb. 19 Immobilienmarkt Freiburg 2020/2024: Reihenmittelhäuser

Im Jahr 2024 wurden 3 Objekte in den Randgemeinden von Freiburg für im Mittel zu **635.500 €** (Grundstücksgröße 295 m², Wohnfläche 174 m²) bzw. **3.710 €/m²** verkauft.

7 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

7.1 ERMITTELTE WERTE

Objekt	Am Lindle Nr. 1	Am Lindle Nr. 1a	Am Lindle Nr. 3
Flurstück Nr.	267	268/1	268
Sachwert €	420.000 €	610.000 €	430.000 €
Wohnfläche	185	190	211
Sachwert €/m ²	2.270 €	3.211 €	2.038 €

7.2 BEURTEILUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Der ermittelten Sachwerte (Modell Sprengnetter) betragen 420.000 €, 430.000 € und 550.000 € und entsprechen etwa 90 % - 117 % des Preisniveaus der Jahre 2021/2022 in Lörrach bzw. 2.038 €/m², 2.270 €/m² und 3.211 €/m² und damit 55 % - 87 % des erzielten Wertes in den Freiburger Randgemeinden.

Das Alter der verkauften Objekte ist nicht bekannt, das fiktive Alter der Bewertungsobjekte wurde geschätzt.

Da es keine weiteren Informationen über Baujahr, Alter, Ausstattung und Zustand der verkauften Objekte gibt, ist ein besserer Vergleich nicht möglich.

In Ermangelung detaillierterer Informationen halte ich die ermittelten Sachwerte nach dem Modell Sprengnetter bezogen auf Lage, Alter und Ausstattung für plausibel.

Daher schätze ich die **vorläufigen Verfahrenswerte** in Anhalt an die ermittelten Sachwerte zum Wertermittlungstichtag auf:

7.3 VORLÄUFIGER VERFAHRENSWERT

Der vorläufige Verfahrenswert orientiert sich am Sachwert.

Objekt	Am Lindle Nr. 1	Am Lindle Nr. 1a	Am Lindle Nr. 3
Flurstück Nr.	267	268/1	268
Vorl. Verfahrenswert	420.000 €	610.000 €	430.000 €

8 WERTRELEVANTE BESONDERHEITEN (§ 8 ABS. 3 IMMOWERTV)

Für Baumängel, Bauschäden und Restarbeiten schätze ich einen Abschlag von rd. 10 %.

Objekt	Am Lindle Nr. 1	Am Lindle Nr. 1a	Am Lindle Nr. 3
Flurstück Nr.	267	268/1	268
Vorl. Verfahrenswert €	420.000 €	610.000 €	430.000 €
Wertminderung	-40.000 €	-60.000 €	-40.000 €

9 VERFAHRENSWERT

Der Verfahrenswert ergibt sich aus der Summe des vorläufigen Verfahrenswertes und dem Wert der Summe der objektspezifischen Besonderheiten nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Objekt	Am Lindle Nr. 1	Am Lindle Nr. 1a	Am Lindle Nr. 3
Flurstück Nr.	267	268/1	268
Verfahrenswert	380.000 €	550.000 €	390.000 €

10 VERKEHRSWERT NACH § 74A (5) ZVG

Der Verkehrswert nach ZVG entspricht dem Verfahrenswert.

Objekt	Am Lindle Nr. 1	Am Lindle Nr. 1a	Am Lindle Nr. 3
Flurstück Nr.	267	268/1	268
Verkehrswert ZVG	380.000 €	550.000 €	390.000 €

11 LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN (GRUNDBUCH UND BAULASTEN)

11.1 GRUNDBUCH ABT. II

Objekt	Am Lindle Nr. 1	Am Lindle Nr. 1a	Am Lindle Nr. 3
Flurstück Nr.	267	268/1	268
Abt II	0 €	0 €	0 €

11.2 BAULASTEN

Objekt	Am Lindle Nr. 1	Am Lindle Nr. 1a	Am Lindle Nr. 3
Flurstück Nr.	267	268/1	268
Baulasten	0 €	0 €	0 €

12 DATUM UND UNTERSCHRIFT

Freiburg, den 4. November 2025

Dr. Christian Steinkamp
öbuv Sachverständiger

13 ANLAGEN

13.1 HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ

Sachverständigenbüro Dr. Christian Steinkamp

Goethestraße 22, 79100 Freiburg/Breisgau, Telefon 0761/4001067, Telefax 0761/4001066, E-Mail: sv.steinkamp.biz

Information

zur Datenerhebung gemäß Artikel 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) bei der Beauftragung öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch ein Gericht

1. Verantwortlicher in Sinne der DSGVO und des Bundesdatenschutzgesetzes ist Dr. Chr. Steinkamp.
2. Die Datenverarbeitung erfolgt zum Zweck der Erstellung einer Sachverständigenleistung aufgrund der Beauftragung durch ein Gericht. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe c.) DSGVO i. V. m. § 407 Zivilprozessordnung (ZPO). Des Weiteren kann eine Vorlage des Gutachtens an die zuständige Bestellungsbehörde, *Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Freiburg*, zu Zwecken der aufsichtsrechtlichen Überprüfung meiner Sachkunde erfolgen. Rechtsgrundlage ist ebenfalls Art. 6 Absatz 1 Buchstabe c.) i. V. m. § 36 Gewerbeordnung (GewO) und der Sachverständigenordnung.
3. Zu diesem Zweck werden Titel, Vor- und Nachnamen, Geburtsdatum, Funktion, Berufe, Anschriften und Kommunikationsdaten der Prozeßbeteiligten einschließlich der Prozeßvertreter aufgenommen und verwendet. Die Daten werden der Gerichtsakte entnommen, anlässlich von Ortsterminen erhoben oder im Rahmen der Recherche ermittelt.
4. In die Daten haben befugte Personen meines Sachverständigenbüros Einsicht. Die Sachverständigenleistung wird beim auftraggebenden Gericht eingereicht, das es den Prozeßbeteiligten zuleitet. Im Fall der Überprüfung der Sachkunde wird das Gutachten der zuständigen Bestellungsbehörde übermittelt, die die Sachverständigenleistung ggf. einem Fachausschuß zur weiteren Prüfung vorlegt.
5. Als öffentlich bestellter Sachverständiger unterliege ich einer Aufbewahrungsfrist meiner Leistungen von 10 Jahren, die mit dem Schluß des Kalenderjahres, in dem die Sachverständigenleistung erbracht wurde, beginnt. Soweit nicht Rechtsstreitigkeiten eine Verlängerung der Aufbewahrungsfrist erfordern, wird die Sachverständigenleistung sodann unverzüglich vernichtet und die Daten gelöscht.
6. Sie können von mir eine Bestätigung darüber verlangen, ob und welche personenbezogene Daten, die Sie betreffen, von mir verarbeitet werden. Sie können von mir die Berichtigung unrichtiger oder die Vervollständigung Ihrer bei uns personenbezogenen Daten verlangen. Unter den Voraussetzungen des Art. 17 DSGVO können Sie die Löschung Ihrer bei mir gespeicherten bei mir personenbezogenen Daten verlangen.
7. Bei datenschutzrechtlichen Beschwerden können Sie sich an die zuständige Aufsichtsbehörde, *Landesbeauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit, Baden-Württemberg, Königstraße 10a, 70173 Stuttgart, Telefon 0711 / 61 55 41 – 0, E-Mail: poststelle.qldi.bwl.de*, wenden.

13.2 SACHWERTFAKTOR (BEISPIEL)

13.2.1 Sachwertfaktor Am Lindle Nr. 1 - Seite 1

SPRENGNETTER

Sachwertfaktor

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl:	79379
Ort:	müllheim
Straße:	am Lindle
Hausnummer:	1
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	Reihenmittelhaus
vorläufiger Sachwert:	299.000 € (Modell: NHK 2010)
abgabenfreier Bodenwert:	550,00 €/m²
Wertermittlungsstichtag:	01.11.2025
Transaktionsnummer:	20251101-254791-091300

**Adress- und stichtags-
bezogener Sachwertfaktor:** 1,40

Standardfehler: 1,40 %
95%-Konfidenzintervall: 1,36 - 1,44

Quelle: Sprengnetter
Stichtag: 01.07.2025

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 395.893 Kaufpreisen abgeleitet, davon 224.238 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 435 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2025
veröffentlicht am 17.10.2025.

Abb. 20 Sachwertfaktor Am Lindle Nr. 1 - Seite 1

13.2.2 Sachwertfaktor Am Lindle Nr. 1 - Seite 2

Hinweis:

Der Sachwertfaktor wurde im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem¹ in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Sachwertfaktor bezieht sich auf das oben beschriebene Standardobjekt; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Bei den mit dem Hinweis „extrapoliert“ gekennzeichneten Sachwertfaktoren handelt es sich um Sachwertfaktoren, die aus den aus Kaufpreisanalysen gewonnenen Funktionen extrapoliert wurden. Ein extrapoliertes Sachwertfaktor kann grundsätzlich mit hinreichender Sicherheit in Wertermittlungen angesetzt werden.

Der Sachwertfaktor kann grundsätzlich nur in dem Modell sachgemäß angewendet werden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue).

Dieser Ausdruck aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal umfasst insgesamt fünf Seiten.

1 Datengrundlage und Analyseverfahren

Datengrundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren ist die Sprengnetter Transaktionsdatenbank. Diese enthält rd. 800.000 Kaufpreise sowie Daten zu über 10 Millionen Immobilien mit insgesamt über 1 Mrd. Einzelinformationen. Jährlich kommen Informationen zu ca. 150.000 Objekten mit aktuellen Kaufpreisen hinzu. Die Kaufpreise stammen aus Markt- und Beleihungswertermittlungen, die von Kreditinstituten mit der von Sprengnetter zur Verfügung gestellten Softwarelösung durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind zu allen Objekten die genauen Angaben zu den wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Merkmalen vollständig bekannt. Da zu jedem dieser Kaufpreise von der Adresse, über die Größe und das Baujahr bis hin zum Standard und zum detailliert angegebenen Modernisierungsgrad des Objekts, alle wichtigen Eigenschaften in der Datenbank vorliegen, können damit höchst belastbare Aussagen zu den lokalen Immobilienwerten getroffen werden. Angereichert werden diese Daten mit den Informationen aus mehreren 100.000 Objektbesichtigungen, die Sprengnetter im Auftrag seiner Kunden durchführt.

¹ Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Franchising, Kapitel 3.03 (jeweils aktueller Stand).

Abb. 21 Sachwertfaktor Am Lindle Nr. 1 - Seite 2

13.2.3 Sachwertfaktor Am Lindle Nr. 1 - Seite 3



Aus der Sprengnetter Transaktionsdatenbank werden geeignete, deutschlandweit verteilte repräsentative Stichproben gebildet und für das zugrundeliegende Bewertungsmodell mittels Regressionsanalysen die immobilienwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten abgeleitet (sogenannte Referenzmodelle). Auf der Grundlage der jährlich neu hinzukommenden rd. 150.000 Kaufpreise wird vierteljährlich geprüft, ob die resultierenden Sachwertfaktoren die örtlichen Immobilienmärkte aktuell zutreffend abbilden. Erforderlichenfalls erfolgen vierteljährlich örtliche Korrekturen der Referenzmodelle.

2 Bewertungsmodell

Folgendes Auswertemodell liegt den Gesamt- und Referenzsystemen zu Grunde:

Normalherstellungskosten:	NHK 2010 inkl. Baunebenkosten mit Objektgrößenanpassung ²
Baukostenregionalfaktor:	1,00
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche gemäß Anl. 4 Nr. 1.2 ImmoWertV bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
Baupreisindex:	Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt
Gesamtnutzungsdauer:	nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard
Restnutzungsdauer:	GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht weitgehend Anlage 4 SW-RL)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 1 % bis 5 % des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	pauschaler Ansatz in [€]
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Alterwertminderung:	linear
Bodenwert:	lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft

²) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.01.2, Abschnitt 2 und 3 (jeweils aktueller Stand).

Abb. 22 Sachwertfaktor Am Lindle Nr. 1 - Seite 3

13.2.4 Sachwertfaktor Am Lindle Nr. 1 - Seite 4

**3 Begriffliche Erläuterungen****Bodenwert**

Beitragsfrei bedeutet, dass keine Verpflichtungen zur Entrichtung nicht steuerlicher Abgaben nach dem Baugesetzbuch (z.B. Erschließungsbeiträge, Ausgleichsbeträge in der städtebaulichen Sanierung) oder dem Kommunalabgabengesetz (z.B. Beiträge für die Erneuerung, die Erweiterung, den Umbau oder die Verbesserung von Erschließungsanlagen) bestehen.

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen. Hierbei handelt es sich um einen rechnerisch ermittelten und vorrangig auf reinen Substanzwertüberlegungen basierenden Wert, der für die Anwendbarkeit des Sachwertfaktors in dem angegebenen Bewertungsmodell zu ermitteln ist.

Stichtag

Der Stichtag gibt an, zu welchem Datum die Auswertung abgeschlossen wurde.

Standardfehler

Der Standardfehler des Mittelwerts ist ein statistisches Maß für die Genauigkeit des Sachwertfaktors für die angegebene Kombination von Bodenwertniveau und Vorläufiger Sachwert. Der Standardfehler gibt Auskunft darüber, wie stabil der Sachwertfaktor bei Hinzunahme weiterer Kaufpreise ist.

95%-Konfidenzintervall

Das 95%-Konfidenzintervall ist ein statistisches Maß für die Spanne, in der der Sachwertfaktor bei einer ähnlich großen Anzahl von Kaufpreisen mit hoher Wahrscheinlichkeit liegen wird.

„Keine Angabe“ bei Standardfehler und 95%-Konfidenzintervall

Bei selten auftretenden Kombinationen von Bodenwertniveau und Vorläufiger Sachwert, beispielsweise sehr niedriger Bodenwert und sehr hoher Vorläufiger Sachwert, ist die Datengrundlage naturgemäß sehr gering. Daher wird in diesen Fällen kein Standardfehler und kein 95%-Konfidenzintervall angegeben, sondern „keine Angabe“ ausgewiesen. Der Sachwertfaktor dient in diesen Fällen als Orientierung und muss ggf. sachverständig überprüft und angepasst werden.

Abb. 23 Sachwertfaktor Am Lindle Nr. 1 - Seite 4

13.2.5 Sachwertfaktor Am Lindle Nr. 1 - Seite 5



4 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Die Inhalte und das Layout der von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH (im folgenden Sprengnetter) bereitgestellten Internet-Dienste sowie die von Sprengnetter im Rahmen dieser Internetdienste übersandten Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten stellen geschütztes Know-how von Sprengnetter dar bzw. sind urheberrechtlich geschützt. Sprengnetter steht vorbehaltlich des in Abs. 3 eingeräumten Nutzungsrechts insbesondere das ausschließliche Recht zu, die vorgenannten Werke zu veröffentlichen, zu vervielfältigen, zu verbreiten, auszustellen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

(2) Bearbeitungen und Umgestaltungen der von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten in Form von dessen Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen oder sonstigen Veränderungen bedürfen vor jeder Verwertung und/oder Veröffentlichung derselben der vorherigen, schriftlichen Einwilligung von Sprengnetter. Die Einwilligung ist schriftlich zu beantragen.

(3) Der Nutzer erhält ein zeitlich und räumlich unbegrenztes Nutzungsrecht an den von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten.

(4) Inhaltlich ist das Nutzungsrecht der gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten zur einmaligen Verwendung in der vom Anwender selbst vorgenommenen Immobilienbewertung beschränkt. Eine Weitergabe der Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten an Dritte ist nur in Verbindung mit der vorgenannten Bewertung gestattet.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
E: marktdaten-support@support.sprengnetter.de
Geschäftsführer Jan Sprengnetter, Christoph Barniske
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr. DE 177462505
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

- 5 -

Abb. 24 Sachwertfaktor Am Lindle Nr. 1 - Seite 5

13.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH MAßEN DES EIGENTÜMERS

13.3.1 Haus Nr. 1

Wohnflächen Am Lindle 1 - 3, Müllheim

Haus Nr 1, WE 1 EG	L m	B m	Faktor	m ²	m ²	WE m ²	Haus m ²
Wohnen/Schlafen	544	400	1	21,76			
Küche	194	257	1	4,99			
Bad	148	267	1	3,95	30,70	30,70	
Haus Nr 1, WE 2 OG	L m	B m	Faktor	m ²	m ²	WE m ²	
Arbeitszimmer	404	250	1	10,10			
Wohnen	404	461	1	18,62			
Küche/Essen	318	360	1	11,45			
Flur	101	400	1	4,04			
Flur	450	90	1	4,05			
Bad	337	170	1	5,73			
Balkon	115	263	1	3,02			
Abstellraum	520	166	1	8,63			
Schlafen/Kind	500	294	1	14,70			
Schlafen/Kind	123	180	1	2,21	82,55		
Haus Nr 1, WE 2 DG	L m	B m	Faktor	m ²	m ²	WE m ²	
Schlafen	533	345	1	18,39			
Schräge	160	345	-1	-5,52			
Schlafen 2	347	454	1	15,75			
Schräge	160	347	-0,5	-2,78			
Schlafen 2	126	126	-1	-1,59			
Schlafen 3	120	90	1	1,08			
Flur	90	100	1	0,90			
Bad	184	156	1	2,87			
Terrasse	453	782	0,25	8,86			
Terrasse	156	171	0,25	0,67	38,63	121,18	
Haus Nr 1, WE 3 EG Hof	L m	B m	Faktor	m ²	m ²	WE m ²	
Bad	340	230	1	7,82			
Küche	340	170	1	5,78			
Wohnen/Schlafen	480	410	1	19,68	33,28	33,28	185,16

Abb. 25 Wohnflächenberechnung Haus Nr. 1

13.3.2 Haus Nr. 1a

Wohnflächen Am Lindle 1 - 3, Müllheim

Haus Nr 2, WE 1 OG	L m	B m	Faktor	m ²	m ²	WE m ²	Haus m ²
Kochen/Essen/Wohnen	682	685	1	46,72			
Treppe	117	300	-1	-3,51			
Bad	232	117	1	2,71			
Garderobe	232	250	1	5,80			
Zimmer	504	451	1	22,73			
Zimmer	278	30	-1	-0,83			
					73,62		
Haus Nr 2, WE 1 DG							
Zimmer	616	361	1	22,24			
Galeriezimmer	395	476	1	18,80			
Galeriezimmer	421	115	1	4,84			
Bad	421	220	1	9,26			
Bad	140	70	-1	-0,98			
Terrasse	428	500	0,25	5,35	59,51	133,13	
Haus Nr 2, WE 2							
Schlafen	382	482	1	18,41			
Ankleide	382	192	1	7,33			
Bad	135	256	1	3,46			
Wohnen/Küche	256	508	1	12,80			
Wohnen/Küche	115	300	1	3,45			
Wohnen/Küche	135	300	1	4,05			
Wintergarten	383	290	0,5	5,55			
Wintergarten	50	100	0,5	0,25			
Balkon	220	180	0,25	0,99			
Balkon	40	90	0,25	0,09	56,38	56,38	189,51

Abb. 26 Wohnflächenberechnung Haus Nr. 1a

13.3.3 Haus Nr. 3

Wohnflächen Am Lindle 1 - 3, Müllheim

Haus Nr 3, WE 1 EG	L m	B m	Faktor	m²	m²	WE m²	Haus m²
Bad	180	340	1	6,12			
Schlafen	460	340	1	15,64			
Küche/Essen	295	340	1	10,03			
Wohnen	410	555	1	22,76	54,55	54,55	
Haus Nr 3, WE 2 OG	L m	B m	Faktor	m²	m²	WE m²	
Bad	398	250	1	9,95			
Balkon	154	398	0,25	1,53			
Vorrat	398	100	1	3,98			
Vorrat	447	270	1	12,07			
Vorrat	250	110	1	2,75			
Vorrat	90	70	1	0,63			
Küche	360	370	1	13,32			
Wohnen	420	760	1	31,92			
Gästebad	380	190	1	7,22			
Flur	370	70	1	2,59			
Flur	150	70	1	1,05			
Büro/Kind	305	310	1	9,46	96,47		
Haus Nr 3, WE 2 DG							
Schlafen/Kind 1	340	430	1	14,62			
Schlafen/Kind 2	340	300	1	10,20			
Dachschräge 1	145	300	-0,5	-2,18			
Dachschräge 2	145	430	-0,5	-3,12			
Flur	100	725	1	7,25			
Schlafen/Kind	607	638	1	38,73			
Dachschräge	607	145	-0,5	-4,40			
Dachschräge	107	344	0,5	1,84			
Dachschräge	135	256	-0,5	-1,73			
Dachschräge	87	344	-0,5	-1,50	59,71	156,18	210,73
Summe				585,4	585,4	585,4	585,4

Abb. 27 Wohnflächenberechnung Haus Nr. 3

13.4 WOHNUNGSGRUNDRISS

13.4.1 Haus Nr. 1, Wohnung 1 EG

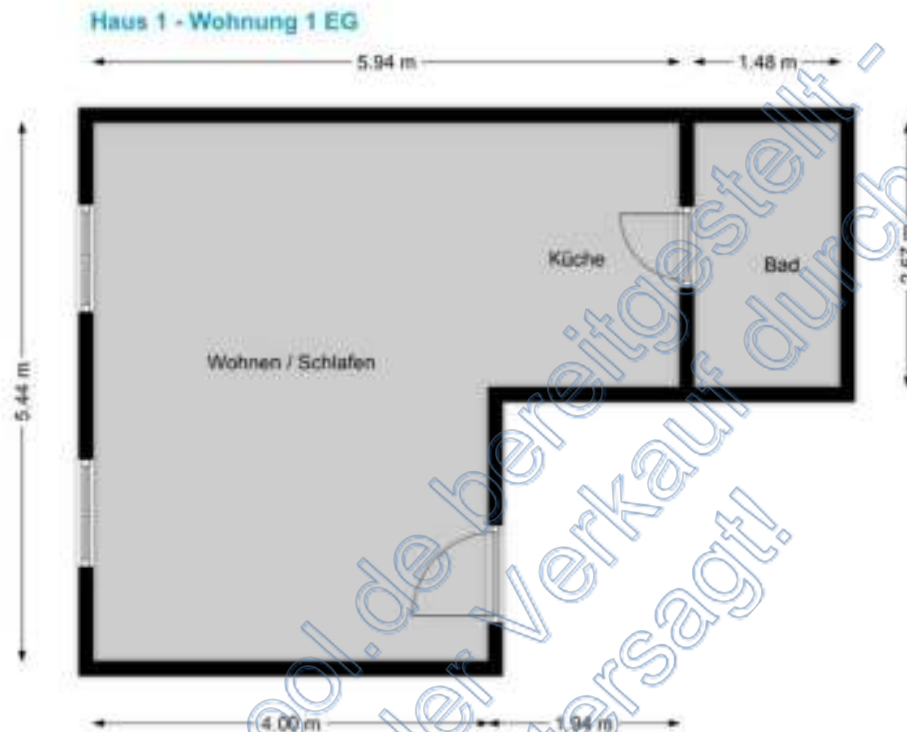
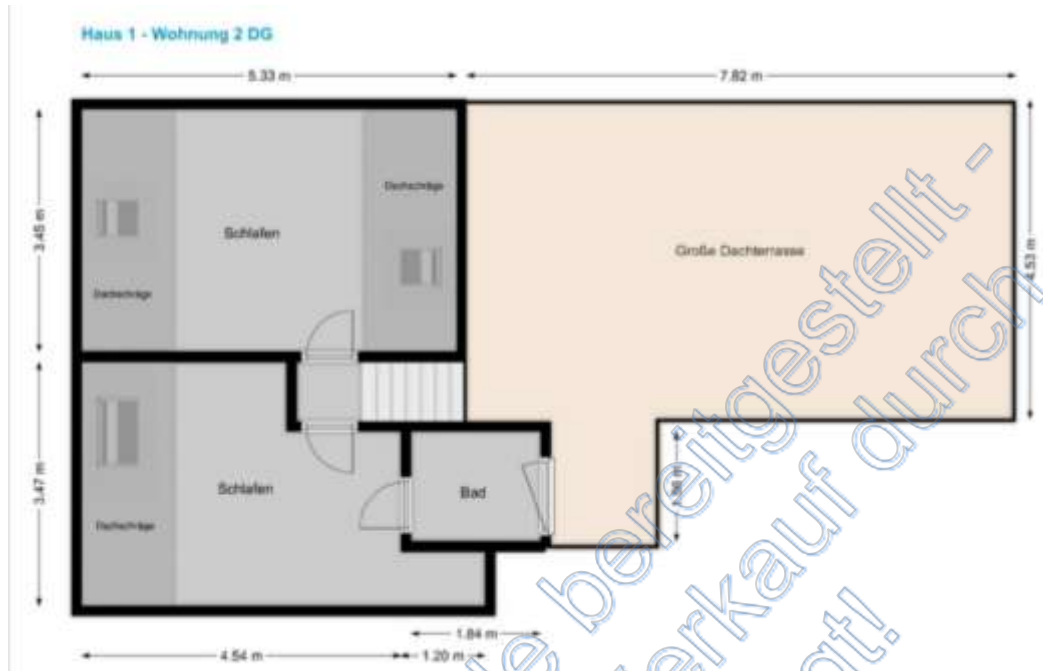
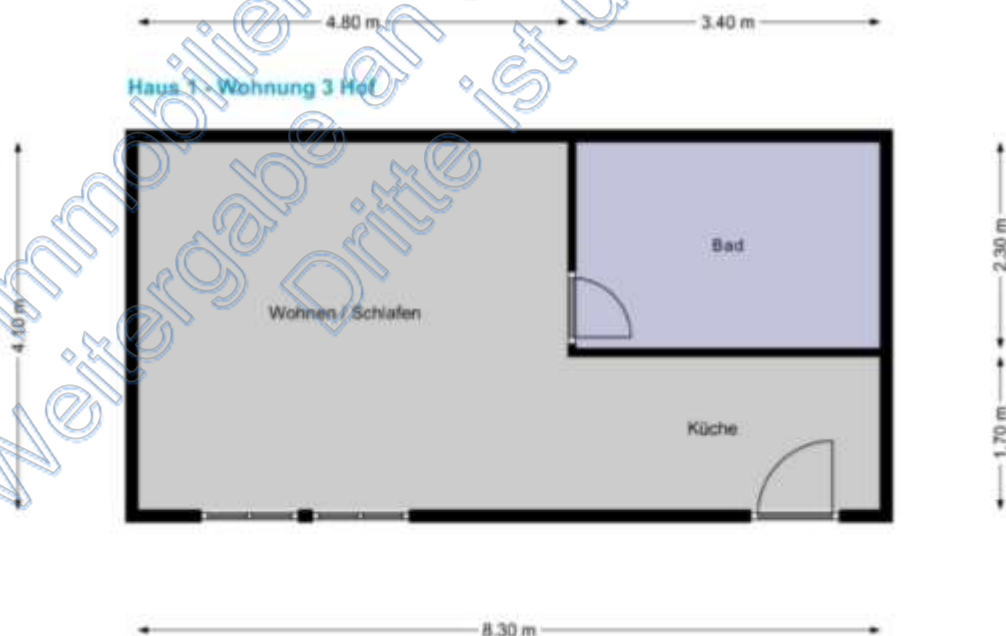


Abb. 28 Grundriss Haus Nr. 1, Wohnung 1 EG

13.4.2 Haus Nr. 1, Wohnung 2 OG



Abb. 29 Grundriss Haus Nr. 1, Wohnung 2 OG

13.4.3 Haus Nr. 1, Wohnung 2 DG**Abb. 30 Grundriss Haus Nr. 1, Wohnung 2 DG****13.4.4 Haus Nr. 1, Wohnung 3 (Hof)****Abb. 31 Grundriss Haus Nr. 1, Wohnung 3 EG (Hof)**

13.4.5 Haus Nr. 1a, Wohnung 1 OG links

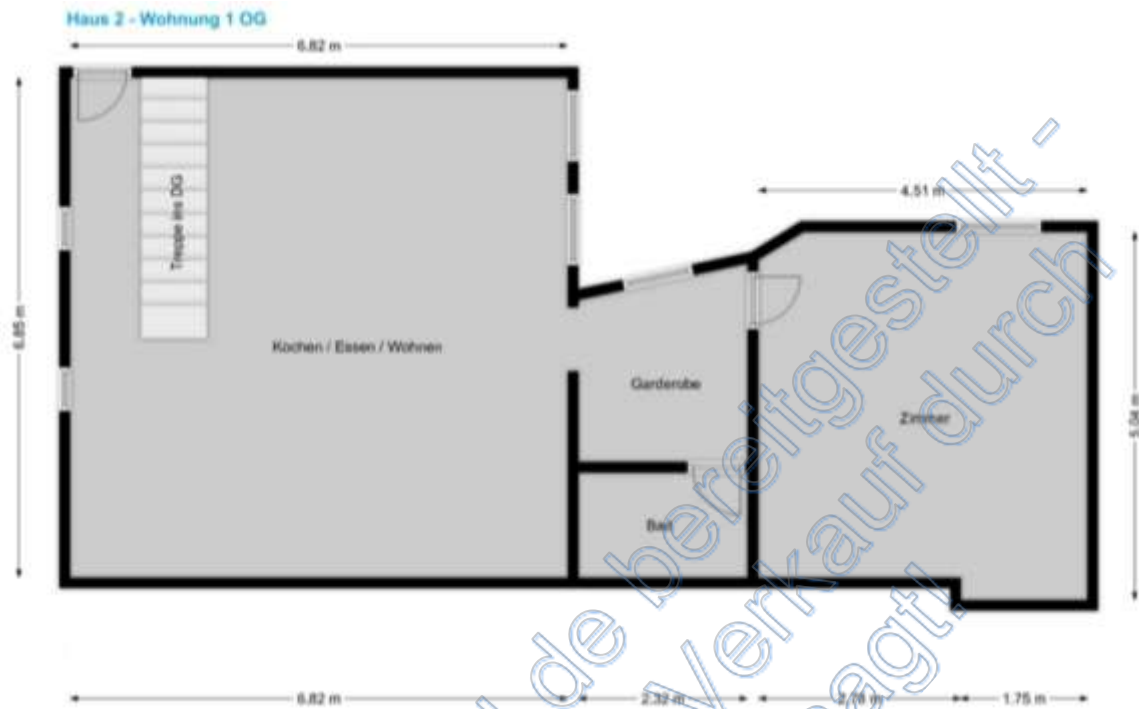


Abb. 32 Grundriss Haus Nr. 1a, Wohnung 1 OG links

13.4.6 Haus Nr. 1a, Wohnung 1 DG links



Abb. 33 Grundriss Haus Nr. 1a, Wohnung 1 DG links

13.4.7 Haus Nr. 1a, Wohnung 2 OG rechts

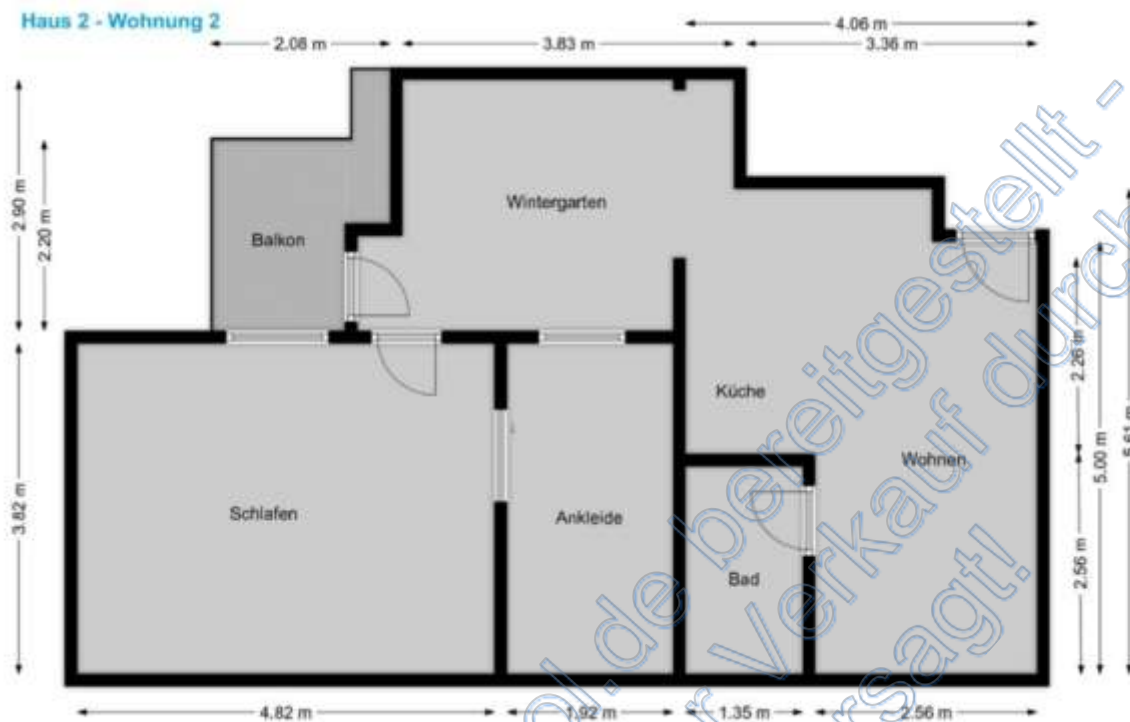


Abb. 34 Grundriss Haus Nr. 1a, Wohnung 2 OG rechts

13.4.8 Haus Nr. 3, Wohnung 1 EG

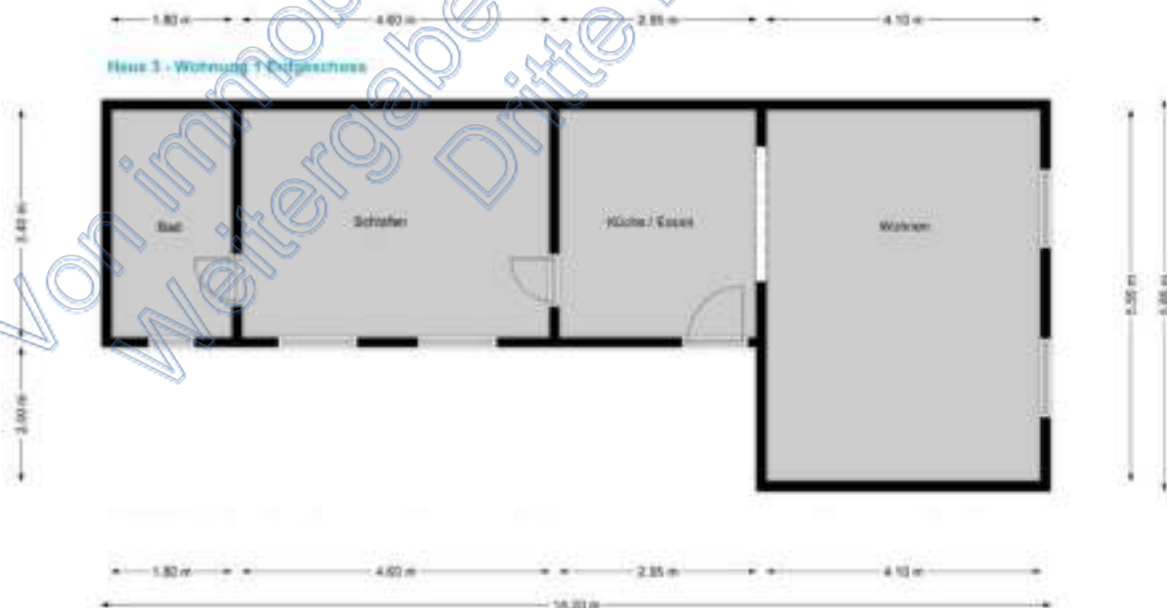


Abb. 35 Grundriss Haus Nr. 3, Wohnung 1 EG

13.4.9 Haus Nr. 3, Wohnung 2 OG

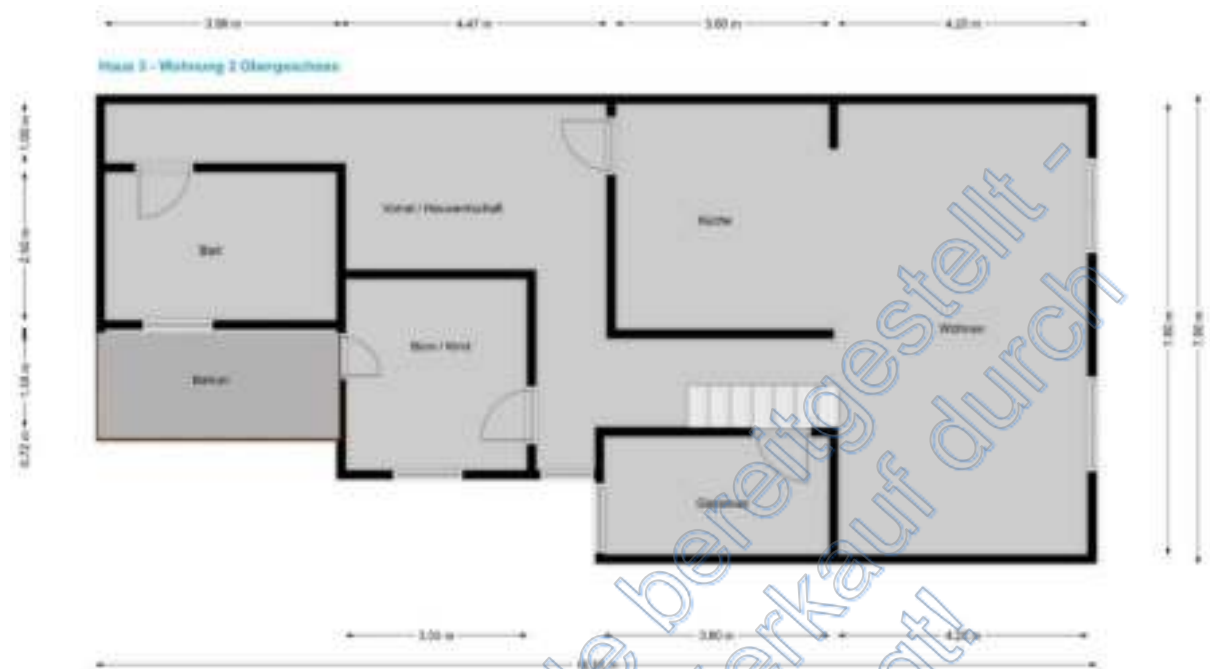


Abb. 36 Grundriss Haus Nr. 3, Wohnung 2 OG

13.4.10 Am Lindle, Haus Nr. 3, Wohnung 2 DG

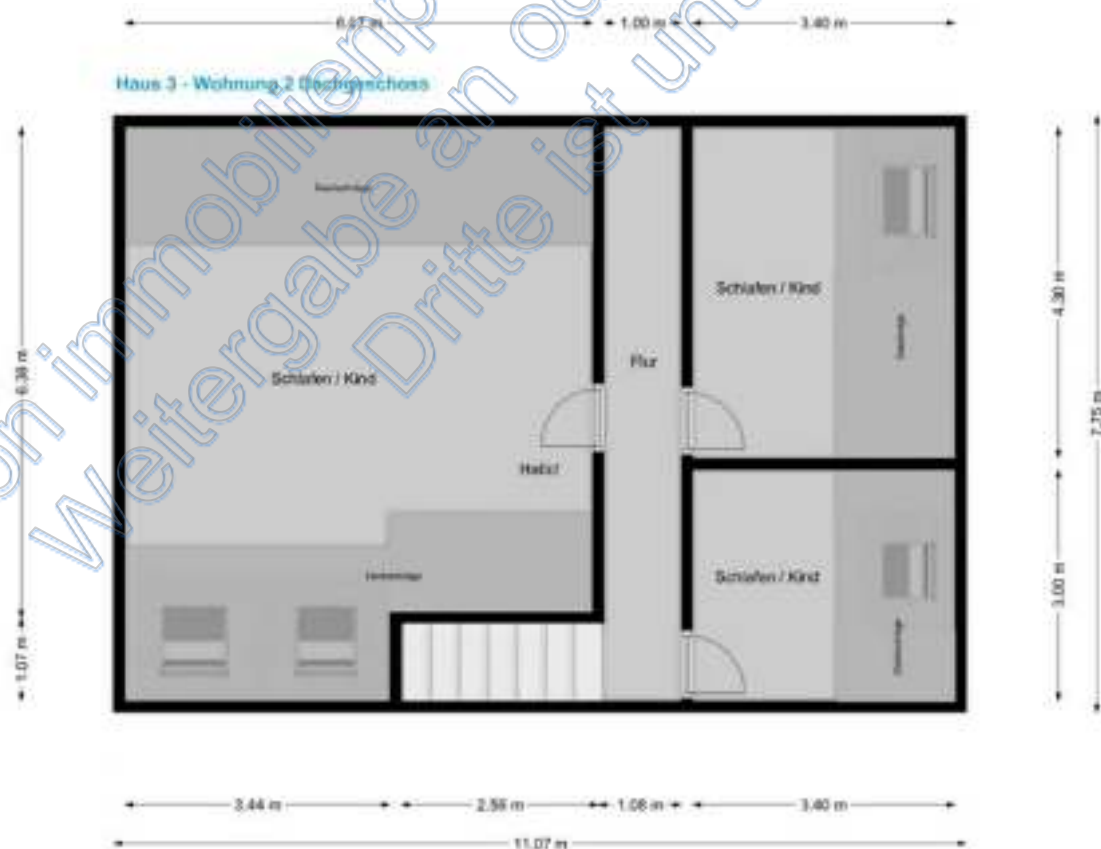


Abb. 37 Grundriss Haus Nr. 3, Wohnung 2 DG

13.5 FOTOS

Abb. 38 Wohnumgebung „Am Lindle“, Blick Richtung Norden

Abb. 39 Wohnumgebung „Am Lindle“, Blick Richtung Süden



Abb. 40 Haus Nr. 1 (links) und Nr. 3. Durchfahrt zu Nr. 1a



Abb. 41 Haus Nr. 1 (links) und Nr. 3. Durchfahrt zu Nr. 1a



Abb. 42 Haus Nr. 1 und Nr. 3. Durchfahrt



Abb. 43 Haus Nr. 1. Hauseingang



Abb. 44 Haus Nr. 1, 1a und 3. Hof



Abb. 45 Haus Nr. 1a. Hofansicht



Abb. 46 Haus Nr. 3. Hofansicht



Abb. 47 Haus Nr. 3. Eingang zum Keller im Hof



Abb. 48 Haus Nr. 3. Kellergang



Abb. 49 Haus Nr. 3. Kellergang



Abb. 50 Haus Nr. 3. Kellergang

Abb. 51 Haus Nr. 3. Keller

Abb. 52 Haus Nr. 3. Keller

Abb. 53 Haus Nr. 3. Keller



Abb. 54 Haus Nr. 3. Hofansicht



Abb. 55 Haus Nr. 3. Hofansicht



Abb. 56 Haus Nr. 1 und Nr. 3. Durchfahrt und Hofansicht



Abb. 57 Haus Nr. 1. Durchfahrt. Hofansicht, Zugang zum Keller (Pfeil)



Abb. 58 Haus Nr. 1. Zugang zum Keller von außen, Kellertreppe



Abb. 59 Haus Nr. 1. Zugang zum Keller, Kellertreppe



Abb. 60 Haus Nr. 1. Tür zum Kellerraum



Abb. 61 Haus Nr. 1. Kellerraum



Abb. 62 Haus Nr. 1. Kellerraum



Abb. 63 Haus Nr. 1. Kellerraum



Abb. 64 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Durchgang. Eingang Wohnungen 1 und 2

Abb. 65 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Hausflur. Eingang Wohnung 1

Abb. 66 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Hausflur



Abb. 67 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Eingang Wohnung 1. Hausflur



Abb. 68 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 1. Zimmer



Abb. 69 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 1. Zimmer Wohnen/Schlafen/Küche



Abb. 70 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 1. Zimmer Küche/Bad



Abb. 71 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 1. Bad (Du/WC)



Abb. 72 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 1. Bad (Du/WC)



Abb. 73 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 1. Bad (Du/WC)



Abb. 74 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Flur, Treppe ins Erdgeschoss



Abb. 75 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Flur

Abb. 76 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Wohnzimmer mit Kaminofen

Abb. 77 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Wohnzimmer



Abb. 78 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Wohnzimmer, Fensterausstattung

Abb. 79 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Arbeitszimmer

Abb. 80 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Küche

Abb. 81 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Küche, Blick ins Wohnzimmer



Abb. 82 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Bad



Abb. 83 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Bad



Abb. 84 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Bad. Fensterausstattung



Abb. 85 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Balkon im Hof



Abb. 86 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Balkon im Hof



Abb. 87 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Balkon. Blick auf Haus 1a und 3

Abb. 88 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Schlafraum

Abb. 89 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Schlafraum

Abb. 90 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Schlafräum

Abb. 91 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Abstellraum



Abb. 92 Haus Nr. 1. Obergeschoss. Wohnung 2. Schlafrum. Fensterausstattung



Abb. 93 Haus Nr. 1. Dachgeschoss. Wohnung 2. Terrasse



Abb. 94 Haus Nr. 1. Dachgeschoss. Wohnung 2. Du/WC



Abb. 95 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 3. Eingang (Pfeil) Innenhof. Hofansicht

Abb. 96 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 3. Eingang

Abb. 97 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 3. Küche und Ausgang

Abb. 98 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 3. Küche

Abb. 99 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 3. Wohn- und Schlafraum

Abb. 100 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 3. Bad



Abb. 101 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 3. Du/WC

Abb. 102 Haus Nr. 1. Erdgeschoss. Wohnung 3. Du/WC



Abb. 103 Haus Nr. 1a. Hofansicht. Eingang Heizungsraum (Pfeil), Garage

Abb. 104 Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Heizungsraum



Abb. 105 Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Heizungsraum

Abb. 106 Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Heizungsraum. WC



Abb. 107 Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Hausflur



Abb. 108 Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Hausflur



Abb. 109 Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Hausflur Nische

Abb. 110 Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Waschraum

Abb. 111 Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Waschraum

Abb. 112 Haus Nr. 1a. Erdgeschoss. Waschraum



Abb. 113 Haus Nr. 1a. Obergeschoss. Flur

Abb. 114 Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Eingang, Essbereich

Abb. 115 Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Eingang, Essbereich

Abb. 116 Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Schlafraum

Abb. 117 Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Arbeitszimmer

Abb. 118 Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Arbeitszimmer

Abb. 119 Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Ausgang Wintergarten

Abb. 120 Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Wintergarten

Abb. 121 Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Wintergarten

Abb. 122 Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Balkon

Abb. 123 Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Balkon



Abb. 124 Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Bad

Abb. 125 Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Küche



Abb. 126 Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Alte Tür



Abb. 127 Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Einfache Verglasung

Abb. 128 Haus Nr. 1a. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 2. Einfache Verglasung



Abb. 129 Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Ess- und Wohn-Diele

Abb. 130 Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Küche, Ess-Wohn-Diele



Abb. 131 Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Fensterausstattung

Abb. 132 Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Flur

Abb. 133 Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Schlafraum

Abb. 134 Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Schlafraum



Abb. 135 Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Bad



Abb. 136 Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Bad

Abb. 137 Haus Nr. 1a. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 1. Gästezimmer



Abb. 138 Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Flur



Abb. 139 Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Ausgang zur Terrasse

Abb. 140 Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Gästezimmer



Abb. 141 Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Bad



Abb. 142 Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Bad



Abb. 143 Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Dusche



Abb. 144 Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Bad

Abb. 145 Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Gästezimmer

Abb. 146 Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Gästezimmer

Abb. 147 Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Flur/Galerie



Abb. 148 Haus Nr. 1a. Dachgeschoss links, Wohnung Nr. 1. Feuchtigkeitsschaden



Abb. 149 Haus Nr. 3. Hofansicht



Abb. 150 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Hauseingang, Haustür

Abb. 151 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Eingang (Küche/Essen)



Abb. 152 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Wohnzimmer



Abb. 153 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Wohnzimmer



Abb. 154 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Wohnzimmer. Fensterausstattung

Abb. 155 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Küche

Abb. 156 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Küche, Durchgang Wohnzimmer



Abb. 157 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Schlafzimmer



Abb. 158 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Schlafzimmer



Abb. 159 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Schlafzimmer. Fensterausstattung



Abb. 160 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Bad



Abb. 161 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Bad



Abb. 162 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Bad



Abb. 163 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Wohnung 1. Elektrik erneuert



Abb. 164 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Hausflur. Ausgang Wohnung 2 Obergeschoss



Abb. 165 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Bad



Abb. 166 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Bad



Abb. 167 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Wohnzimmer



Abb. 168 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Wohnzimmer



Abb. 169 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Wohnzimmer. Fensterausstattung



Abb. 170 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Wohnzimmer, Kaminofen



Abb. 171 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Wohnzimmer. Fensterausstattung



Abb. 172 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Küche



Abb. 173 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Flur



Abb. 174 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Bad



Abb. 175 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Bad



Abb. 176 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Flur, beschädigtes Laminat



Abb. 177 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Zimmer



Abb. 178 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Balkon



Abb. 179 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Zimmer. Fensterausstattung



Abb. 180 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Zimmer. Neuere Fenstertür



Abb. 181 Haus Nr. 3. Obergeschoss. Wohnung 2. Zimmer. Industrieparkett



Abb. 182 Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Treppe



Abb. 183 Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Flur

Abb. 184 Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Schlafraum



Abb. 185 Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Dachlegefenster

Abb. 186 Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Schlafraum



Abb. 187 Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Zimmer



Abb. 188 Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Zimmer



Abb. 189 Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Zimmer



Abb. 190 Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Zimmer



Abb. 191 Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Zimmer



Abb. 192 Haus Nr. 3. Dachgeschoss. Wohnung 2. Flur



Abb. 193 Hof. Baumängel Elektrik



Abb. 194 Hof. Baumängel Durchgang. Eingangsstufen



Abb. 195 Hof. Baumängel Eingangsstufen



Abb. 196 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Hof. Eingang zum Heizungsraum



Abb. 197 Haus Nr. 3. Erdgeschoss. Hof. Heizungsraum