

Kein Original
Gutachten!

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

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



Bianca Metzger

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

Dipl.-Ing. Architektur
Immobilienökonom (ebs)
svbmetzger@t-online.de

GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



Auftraggeber:

Amtsgericht Freiburg

Beschluss:

792 K 27/24

Ort:

79379 Müllheim

Straße:

Lina-Kromer-Straße 24

Objektart:

Wohnhaus; Landwirtschaftsflächen

Verkehrswerte:

Flst. Nr. 9585: **679.000.- €**

Flst. Nr. 9585/1: **21.000.- €**

Flst. Nr. 7928: **12.000.- €**

Wertermittlungsstichtag:

05. Dezember 2024

Qualitätsstichtag:

05. Dezember 2024

Gutachtenerstattungsstichtag:

16. Januar 2025

Fertigung:

Nr. 1/2

Inhaltsübersicht

	Beschreibung	Seite
	Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	3
1.	Grundlagen der Wertermittlung	4-6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7-8
3.	Beschreibung des Grundstücks	9-18
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	19-35
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	36-37
6.	Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt	38-39
7.	Ermittlung des Bodenwerts	40-42
8.	Ermittlung des Sachwerts	43-49
9.	Ermittlung des Ertragswerts	50-53
10.	Verkehrswertermittlung Flst. Nr. 9585/1	54-56
11.	Verkehrswertermittlung Flst. Nr. 7928	57-61
12.	Zusammenstellung der Werte	61
13.	Verkehrswert	62

Auflagen

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

Anmerkung für das Gericht

- Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- Es gibt keinen Verwalter
- Mieter sind nicht vorhanden
- Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG
- Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der GEG liegt vor

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

05.03.2024
Emmendingen
Müllheim

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1		9585	1.136,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flst. Nr. 9585	1.136		459,56			Ja	522.060 EUR

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohnhaus	1980	80 Jahre	45 Jahre	284,01 m² BGF
Garage	1980	80 Jahre	36 Jahre	26,80 m² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Wohnhaus	203 m²	0 m²
Garage	0 m²	0 m²

Verfahrenswerte

Bodenwert	522.060 EUR
Sachwert	679.009 EUR
Ertragswert	693.253 EUR

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Sachwert

679.000 EUR

Vergleichsparameter

WNFI.	3.340 EUR/m²
x-fache Jahresmiete	28,70
RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
Bruttorendite (RoE/x)	3,48 %
Nettorendite (ReE/x)	2,87 %

Mietfläche Leerstand

Wohnfläche	203 m²
gesamt / strukturell	100,00 % / 0,00 %

Ertrag

Wohnen / Gewerbe	203 m² / 0 m²
Jahresrohertrag	23.640 EUR
Jahresreinertrag	19.511 EUR

Liegenschaftszinssatz

Wohnen	2,00 %
--------	--------

Bewirtschaftungskosten

Wohnen	17,46 %
--------	---------

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

1.1.1 Das Amtsgericht beauftragte mich mit Beschluss 792 K 27/24 vom 05.11.2024 zur Erstellung dieses Gutachtens.

1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln.

1.1.3 Zweck dieses Gutachtens ist die Feststellung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung.

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, auf die sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht ist der 05.12.2024.

1.2 Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Liegenschaftskarten M. 1:1.000, 1:500
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Stadt Müllheim
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Stadt Müllheim – Boris BW
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Stadt Müllheim
- 1.3.5 Mitteilung über Vergleichspreise, Umrechnungskoeffizienten und spezielle Bodenrichtwerte der Stadt Müllheim
- 1.3.6 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Müllheim vom 13.12.2024
- 1.3.7 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.8 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.9 Stadtplanausschnitt onGeo GmbH
- 1.3.10 Wohnlageanalyse onGeo GmbH
- 1.3.11 Ongeo Vergleichsmieten und- Preise für Wohnimmobilien
- 1.3.12 Ongeo Marktentwicklung-Zeitreihen Kaufpreise
- 1.3.13 Landesamt für Geoinformation B-W: Luftbild M. 1:1.00
- 1.3.14 Kopie des Grundbuchs Blatt Nr. 5300 und 585
- 1.3.15 Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Berechnungen aus der Bauakte
- 1.3.16 Bericht über Raumluftmessung OG des TÜV vom 25.07.2018
- 1.3.17 Energieausweis für Wohngebäude vom 12.09.2018
- 1.3.18 Auskunft zu Bebaubarkeit Flst. Nr. 9585/1 vom 18.06.2024
- 1.3.19 Auskunft zu erfolgten Modernisierungen vom 19.12.2024
- 1.3.20 Auskunft zu Höhe der Pachtzahlungen für Flst. Nr. 7928 vom 13.01.2025

1.4 Wesentliche Literatur

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

1.5.1 Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

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

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

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

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

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

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

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

1.6 Ortstermin

Am 05.12.2024, ab ca. 14:00 Uhr, fand die Ortsbesichtigung des Flst. 9585 und 9585/1 in Anwesenheit der jeweiligen Verfahrensbevollmächtigten statt. Im Anschluss wurde seitens der unterzeichnenden Sachverständigen, ab 15:00 Uhr, das Landwirtschaftsgrundstück Flst. Nr. 7928 gesucht (zunächst in Anwesenheit der Verfahrensbevollmächtigten des Antragsstellers, geraume Zeit später alleine) und schließlich ausfindig gemacht.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch, Eigentümer und Abt. II (nur auszugsweise)

2.1.1 Flst. Nr. 9585

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 05.03.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	585	1	Müllheim		9585	1.136,00

Gesamtfläche 1.136,00 m²
davon zu bewerten: 1.136,00 m²

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

[REDACTED]

2.1.2 Flst. Nr. 9585/1

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 05.03.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	585	3	Müllheim		9585/1	435,00

Gesamtfläche 435,00 m²
davon zu bewerten: 435,00 m²

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

[REDACTED]

2.1.3 Flst. Nr. 7928

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 17.05.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	5300	1	Müllheim		7928	2.181,00

Gesamtfläche

2.181,00 m²

davon zu bewerten:

2.181,00 m²

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



- in Erbengemeinschaft -

2.2 Zweite Abteilung

Keine Eintragungen

2.3 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadtverwaltung Müllheim, vom 10.12.2024, sind auf den zu bewertenden Grundstücken **keine** Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.4 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

2.5 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das Wohnhaus auf Flst. Nr. 9585 war zum Wertermittlungstichtag leerstehend. Flst. Nr. 7928 ist laut Auskunft verpachtet.

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1 City Basics

Basics

Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Breisgau-Hochschwarzwaldkreis
Regierungsbezirk	Freiburg, Regierungsbezirk
Einwohner	265.792 (19.188)
Fläche	1.378,00 km ²
Bevölkerungsdichte	193 EW/km ²
PLZ-Bereich	79379
Gemeindeschlüssel	08315074

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen

BIP (1)	7.969.015 €
Arbeitslosenquote (2)	3,40 %
Erwerbstätige (3)	102.700

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016

Maßstab: 1:500.000

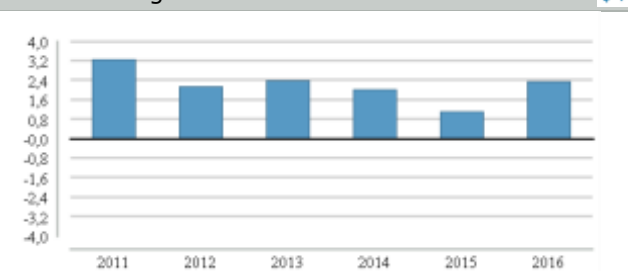
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



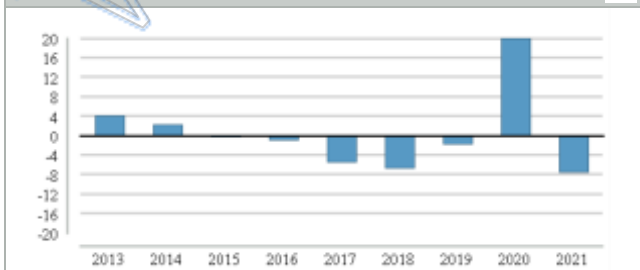
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende

↓ fallend

↘ Tendenz fallend

→ gleich bleibend

↗ Tendenz steigend

↑ steigend

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

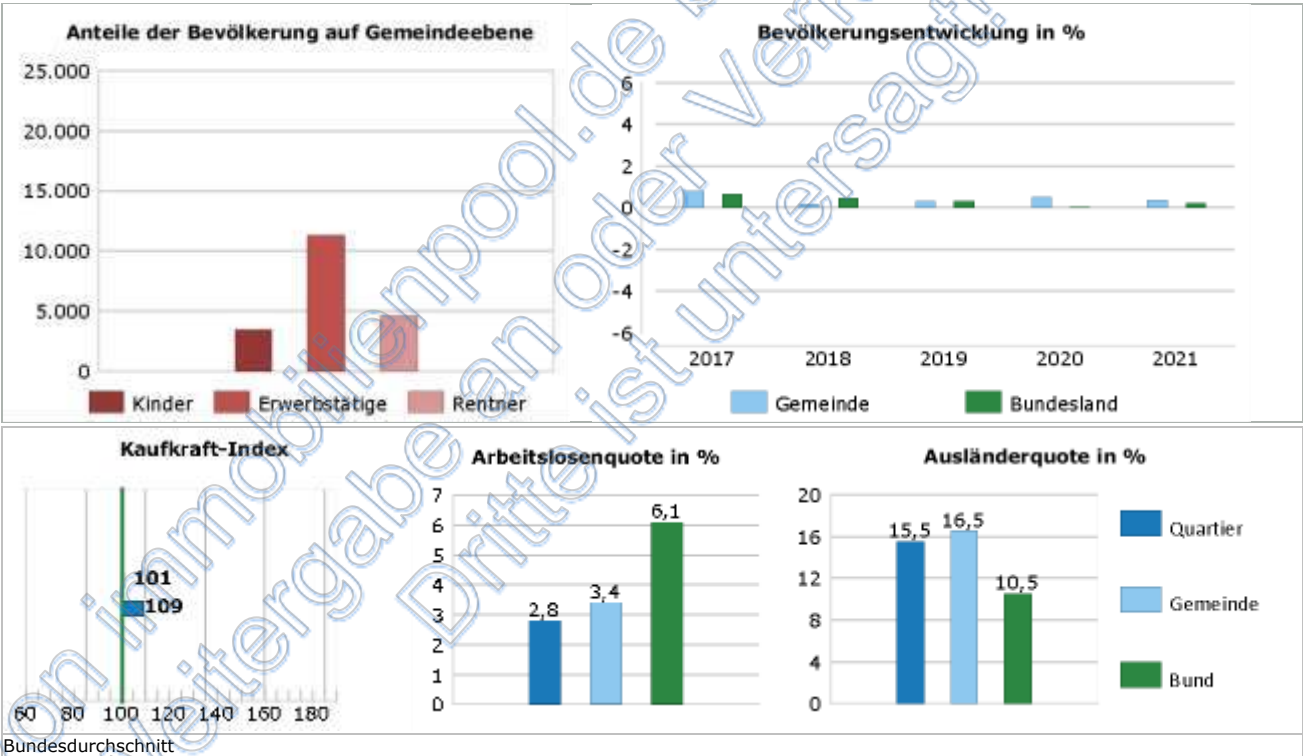
Stand: 2024

3.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Breisgau-Hochschwarzwald
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (157,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Müllheim, Stadt (0,6 km)

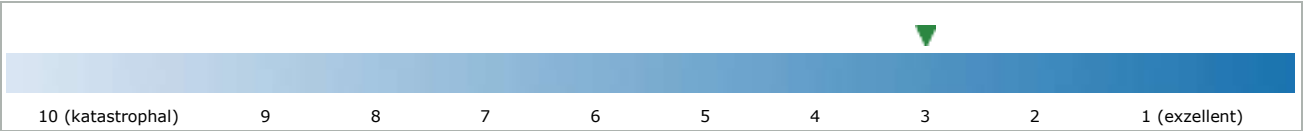
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	19.188	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.586
Haushalte (Gemeinde)	9.000	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	28.673



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (GUT)

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



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

3.2.1 Beschreibung Makrolage

Die Stadt Müllheim gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im Bundesland Baden-Württemberg. Müllheim im Markgräflerland zählt 19.756 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 8.920 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,21 Personen beträgt. Müllheim im Markgräflerland weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Müllheim im Markgräflerland räumlich der Wohnungsmarktregion Freiburg im Breisgau zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt Müllheim im Markgräflerland auf 134 Personen. Damit weist Müllheim im Markgräflerland im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.841 bzw. 1.567 Personen und die Altersklassen 65+ und 18-24 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 132 bzw. 258 auf.

Müllheim im Markgräflerland weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 9.136 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.570 Einfamilienhäuser und 6.566 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 28,1% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) unterdurchschnittlich. Mit 24,3% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (22,1%) und 5 Räumen (17,5%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,29% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 157 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 8,1% oder 21.500 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 10,7% bzw. einer Zunahme von 13.150 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2024) in Müllheim bei den EFH bei 5.363 EUR/m², bei den ETW bei 5.750 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 13,7 EUR/m² pro Monat bzw. 10,8 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald um 26,2% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 29,5%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 22,7% verändert.

3.3 Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Handwerker im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Müllheim/Neuenburg (6,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Müllheim (2,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Freiburg (27,2 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Lahr (63,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Bürgerhaus Süd (0,6 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

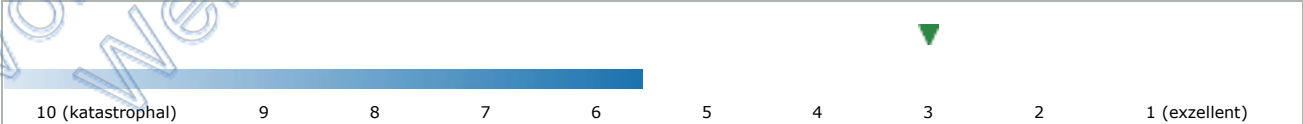


© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

Allgemein_Arzt	(0,9 km)
Zahnarzt	(0,7 km)
Krankenhaus	(1,4 km)
Apotheke	(0,9 km)
EKZ	(3,2 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(7,8 km)
Realschule	(0,9 km)
Hauptschule	(5,3 km)
Gesamtschule	(26,0 km)
Gymnasium	(1,3 km)
Hochschule	(20,5 km)
DB_Bahnhof	(2,5 km)
DB_Bahnhof_ICE	(27,2 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

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



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Lina-Kromer-Str. 24 in der Stadt Müllheim im Markgräflerland handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,0 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (4,2 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (4,1 von 5,0). Es handelt sich um eine leichte Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 4,5 und 9,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist gut, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,5 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich (3,1 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 425 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 200 m entfernt, der nächste Wald rund 25 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist schlecht (Rating: 2,4 von 5,0). Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 525 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 2,6 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,2 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 6 km.

Der Standort ist sehr ruhig (Rating: 4,9 von 5,0).

3.4 Wohnlage-Analyse

Darstellung der Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis



einfach

gehoben

WISSENSWERTES ZUR METHODIK

Wie wird die Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis ermittelt?

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zu dem Landkreis, in dem sich die Adresse befindet. Die Angabe ist damit bezogen auf Deutschland eine relative Aussage: Eine mittlere Lage in einem Kreis mit hohem Preisniveau dürfte eine höhere Preislage haben als eine mittlere Lage in einem Kreis mit niedrigem Preisniveau.

Es gilt folgendes zu beachten, Wohnlagen mit dem Farbton orange-hellgelb zeigen, dass diese im mittleren Bereich zum Bezugsgebiet (d.h. zum Landkreis) liegen. Je dunkler der Farbton im roten Bereich wird, desto niedriger liegt das Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet. Dagegen weist der grüne Farbbereich auf ein hohes Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet hin.

Datenquelle

on-geo Vergleichspreisservice, Aktualität: 2025

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland , © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2)

3.5 Ortslage

Das zu bewertenden Grundstücke Flst. Nr. 9585 und 9585/1 liegen in süd-östlicher Stadtrandlage von Müllheim, als Reihengrundstücke an der Straße "Lina-Kromer-Straße", einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

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

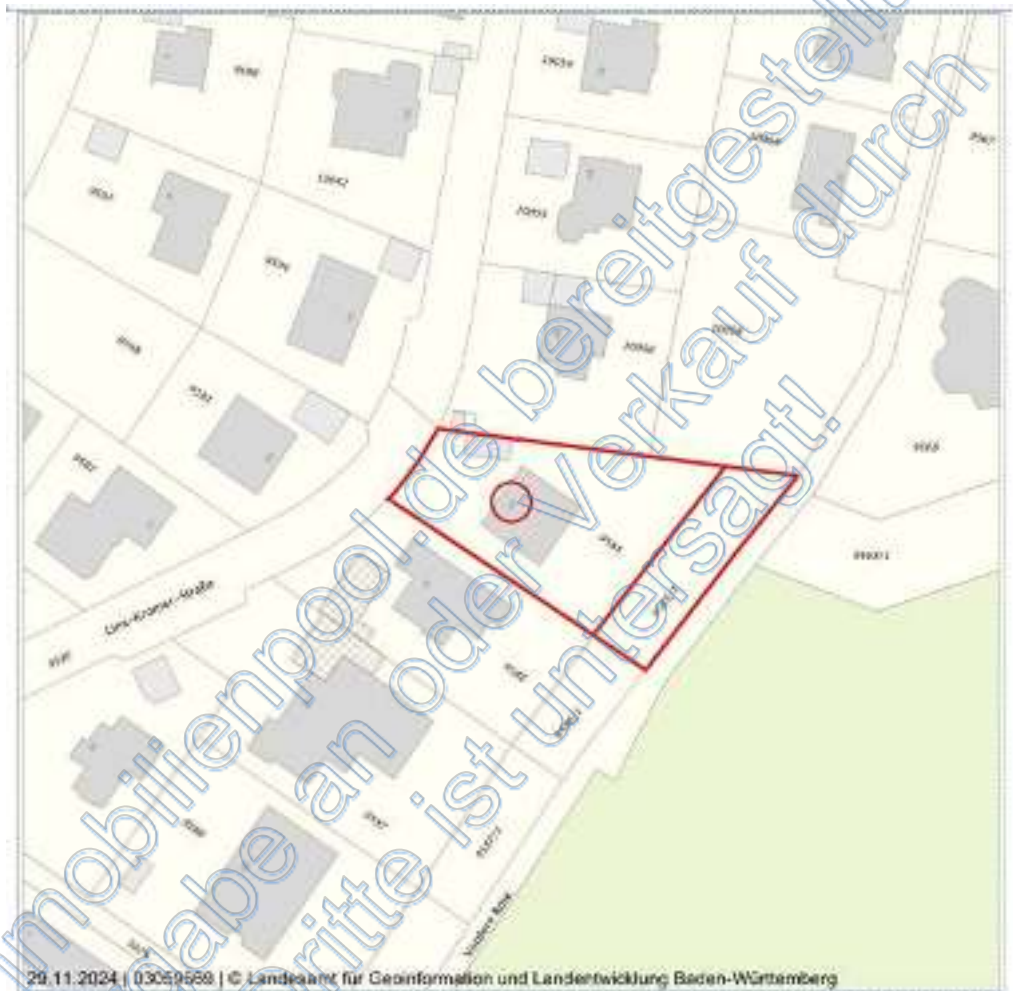
Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als gut eingestuft werden.						
Straßenzustand	Die das Bewertungsobjekt umgebenden Straßen sind überwiegend ausgebaut und teilweise mit Gehwegen versehen.						
Zuwegung	Zugang und Zufahrt zum Objekt erfolgen von der Straße "Lina-Kromer-Straße" aus.						
Versorgung	Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung vorhanden. Elektrizitätsversorgung gegeben.						
Entsorgung	Kanalanschluss						
Erschließungsbeiträge	Das Grundstück Flst. Nr. 9585 ist straßenseitig erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind aufgrund der historischen Situation nicht zu erwarten. Weiteren Nachforschungen wurden von der Sachverständigen nicht angestellt.						
Nachbarbebauung	Überwiegend Wohnbebauungen						
Baurecht	Die zu bewertenden Grundstücke Flst. Nr. 9585 und 9585/1 liegen laut Mitteilung der Stadtverwaltung Müllheim im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans: "Vordere Röte" <table><tr><td>Rechtskraft vom:</td><td>21.05.1977</td></tr><tr><td>WR:</td><td>Reines Wohngebiet</td></tr><tr><td>Geschoßzahl:</td><td>II Hanggebiet</td></tr></table>	Rechtskraft vom:	21.05.1977	WR:	Reines Wohngebiet	Geschoßzahl:	II Hanggebiet
Rechtskraft vom:	21.05.1977						
WR:	Reines Wohngebiet						
Geschoßzahl:	II Hanggebiet						



Bebauungsplanausschnitt

Denkmalschutz ./.

Grundstückszuschnitt Polygone Form, nach Osten stark ansteigend,



Datenquelle

Ämtliche Karte Baden-Württemberg , Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: September 2023

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

Ausnutzung

Das Grundstück Flst. Nr. 9585 ist bebaut. Flst. Nr. 9585/1 und 7928 sind unbebaut

Größe

Flst. Nr. 9585:	1.136 m ²
Flst. Nr. 9585/1:	435 m ²
Flst. Nr. 7928:	2.181 m ²

Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis der Grundbücher entnommen

Bodenbeschaffenheit

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

Überbauungen

Keine Überbauung der Grundstücksgrenzen ersichtlich.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

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

4.1 Gebäudekonzeption

Das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 9585 ist bebaut mit einem freistehenden, eingeschossigem Wohnhaus mit Unterkellerung sowie einer Garage. Es ist nach Osten stark ansteigend. Das Gebäude wird mittels Außentreppe erschlossen. Ursprünglich als Einfamilienhaus konzipiert, kann das Gebäude durch Ausbau des Untergeschosses zu einer Dreizimmerwohnung mit annähernd gleicher Wohnfläche, als Zweifamilienhaus bezeichnet werden.



Lageplanausschnitt aus der Bauakte

**Luftbildaufnahme****Datenquelle**

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

**Ansicht von Süd-Osten**



Ansicht von Nord-Westen



Ansicht von Nord-Osten



Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von Nord-Westen



Eingang Hauptwohnung EG

4.2**Nutzung**

Das zu bewertende Wohnhaus war zum Wertermittlungstichtag leerstehend und wies folgende Raumaufteilung auf:

Untergeschoss:

Die Wohnung erreicht man über eine rechts der Garage verlaufende verlaufende Außentreppe. Sie besteht aus: Flur, drei Zimmern, Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Heizraum, Öltankraum. Flur und Treppenhaus zum Erdgeschoss. Entgegen des Grundrissplanes befindet sich nun statt des "Trockenraumes" eine Küche und von da ein Durchgang zum "Keller" in dem nun ein Badezimmer ist.



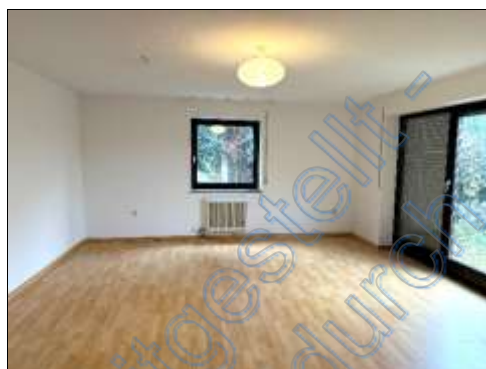
Treppenaufgang zum Haus



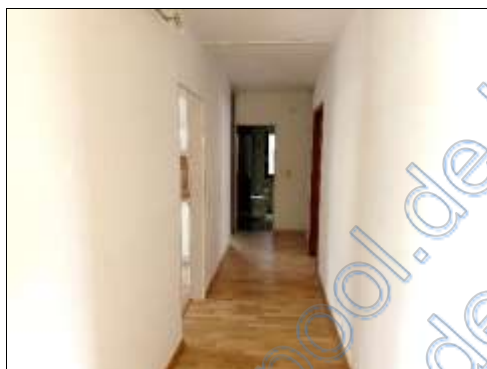
Treppenabgang zur Straße und Garage



Zimmer



Zimmer



Flur



Küche



Küche



Flur



Zimmer



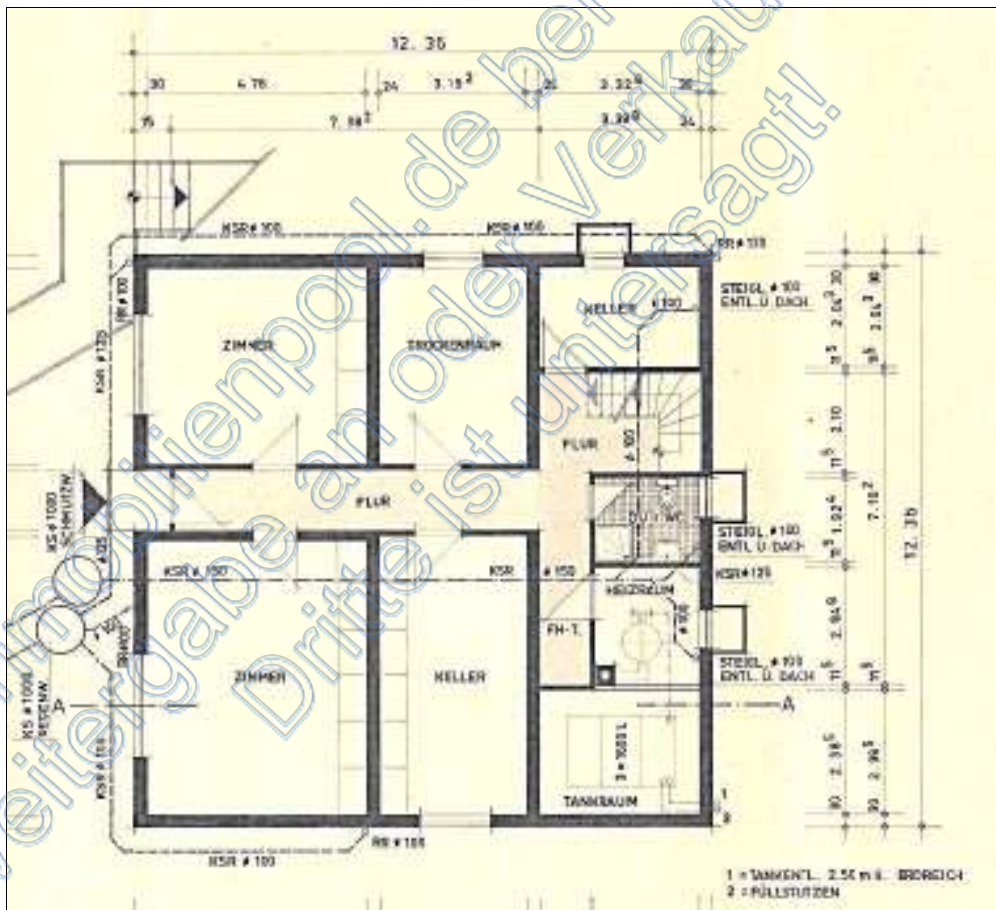
Heizraum



Ölankraum



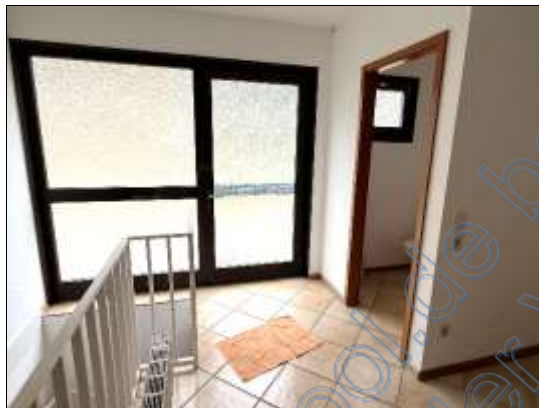
Treppe zum Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss aus der Bauakte

Erdgeschoss

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss erreicht man über eine, an der nördlichen Gebäudeseite verlaufende Treppe. Sie besteht aus Diele, Flur, Treppe ins UG, Küche, Gäste-WC, Badezimmer, fünf Zimmern sowie einer Terrasse (über Zimmer UG)



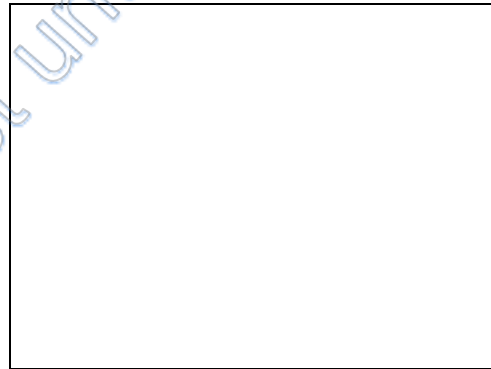
Diele



Flur



Küche



Küche



Zimmer



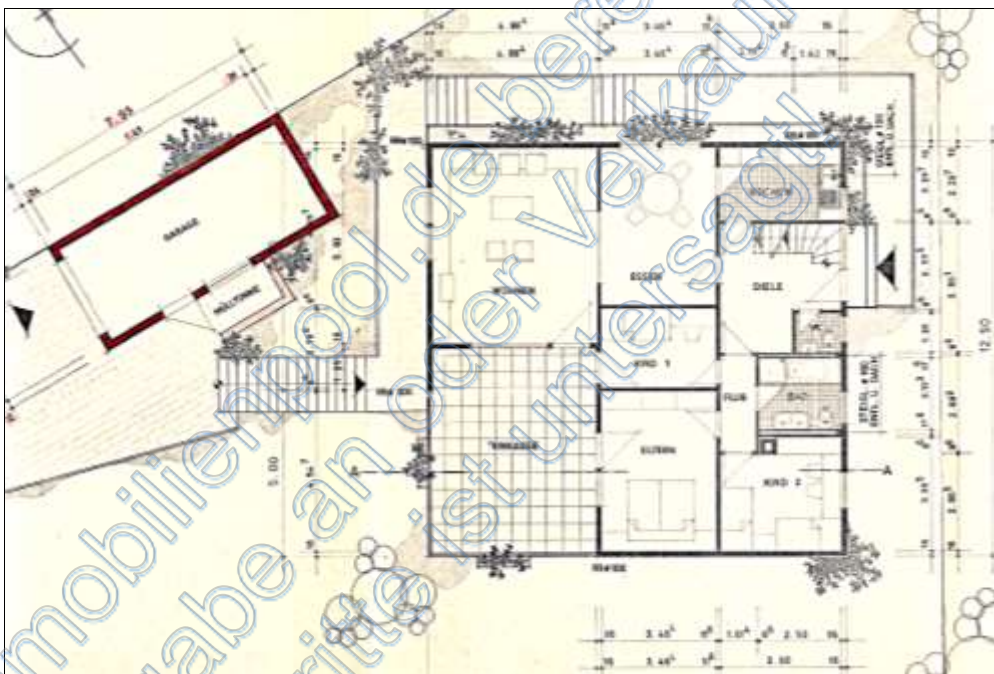
Zimmer



Flur



Zimmer



Grundriss Erdgeschoss aus der Bauakte

Dachgeschoss
Nicht ausgebaut.



Baujahr ca. 1980

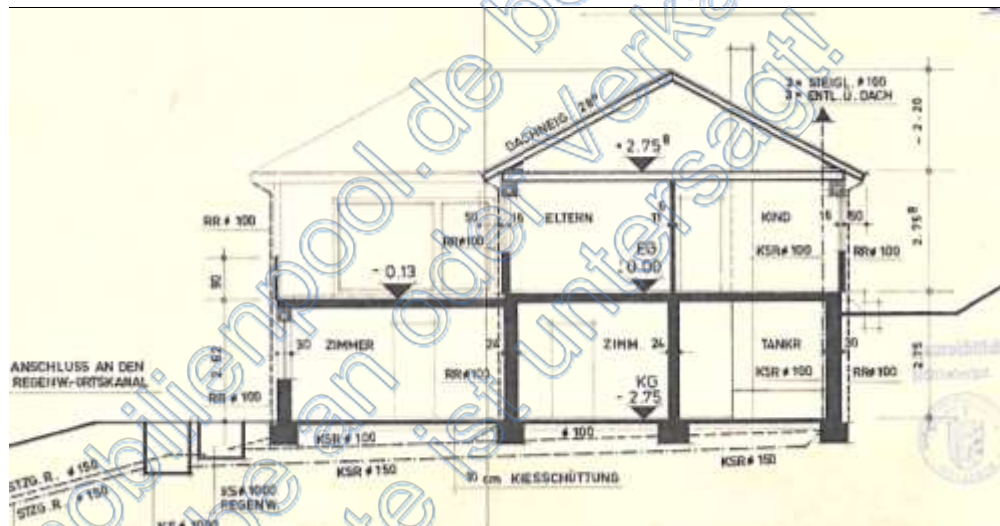
Modernisierungen

Laut Auskunft:

- 2005: Einbau Badezimmer Wohnung Untergeschoss
- 2007: Einbau einer neuen Heizung
- 2008: Einbau einer neuen Küche Wohnung Erdgeschoss
- 2016: Einbau einer neuen Küche Wohnung Untergeschoss
- 2017: Renovierung Badezimmer Wohnung Erdgeschoss

Anzahl der Geschosse

1-geschossig mit Unterkellerung



Schnitt aus der Bauakte

Bauzahlen

Die erforderlichen Bauzahlen wurden sowohl den Berechnungen zum Bauantrag entnommen und entsprechend modifiziert, als auch anhand der Grundrisspläne überschlägig, jedoch mit einer für die Zwecke dieser Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt.

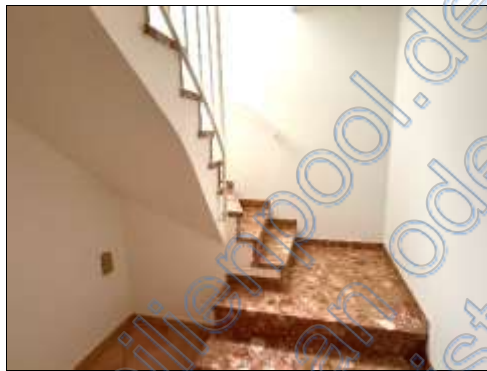
Wohnfläche Erdgeschosswohnung:	ca. 113,00 m ²
Wohnfläche Untergeschosswohnung:	ca. 90,00 m ²

Wohnhaus Brutto-Grundfläche:	ca. 284,00 m ²
Garage Brutto-Grundfläche:	ca. 26,80 m ²

Die Bauzahlen wurden nicht durch örtliches Aufmaß überprüft. Maßabweichungen sind nicht auszuschließen.

4.3 Rohbau und Fassade

Fundamente	Streifenfundamente
Außenwände	UG: Beton EG: Fertigbauweise
Innenwände	Mauerwerk, Leichtbauwände
Nichttragende Innenwände	Mauerwerk, Leichtbauwände
Decken	Beton; Holzbalkendecken
Treppen	Kellertreppe: Beton mit Steinbelag und Stahlgeländer Treppe zur Hauptwohnung



Kellertreppe



Treppe zur Hauptwohnung

Fassaden Verputzt und gestrichen

Terrassen Terrasse im Erdgeschoss über Zimmer UG; mit ausgefachtem Stahlgeländer



Terrasse EG



Terrasse EG

Balkon ./.

Dachkonstruktion Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Sattel- bzw. Walmdachdach

Dachdeckung

Falzziegel

Entwässerung

Vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech oder Kupfer

4.4**Ausbau****Gebäudeeingang**Untergeschoss:

Hauseingangstüre in Holzausführung mit feststehendem, verglasten Seitenteil und Betonvordach

Erdgeschoss:

Hauseingangstüre in Alu- bzw. Kunststoffausführung mit Glaseinsatz und feststehendem, verglasten Seitenteil



Eingangsbereich Wohnung EG



Eingangsbereich Wohnung UG

Türen

Überwiegend Holz- und Holzfertigtüren, teils mit Glasausschnitt

Fenster

Isolierverglaste Holz- und Kunststofffenster, Rollläden, teils elektrisch betrieben; im EG teils abschließbar

Bodenbeläge

Überwiegend Fliesen, Laminat u.ä.

Wand- und Deckenbeläge

Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. Decken teils holzverschalt; Sanitär- und Küchenbereiche mit Wandfliesenspiegel

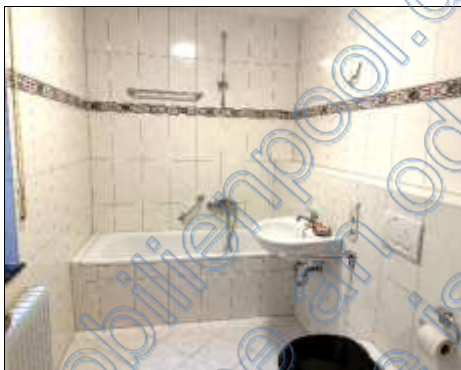
Heizung

Öl-Zentralheizung (aus 2007 laut Auskunft Antragssteller, laut Energieausweis: 1991)

**Warmwasserbereitung****Über Heizungsanlage****Sanitärinstallation**Untergeschoss:

Badezimmer mit: Badewanne, WC, Waschbecken.

Gäste-WC mit: Waschbecken, WC, Dusche



Badezimmer



Badezimmer



Gäste-WC

Erdgeschoss:

Badezimmer mit: 2 Waschbecken, 1 Badewanne, 1 Dusche

Gäste-WC mit: 1 WC, 1 Waschbecken



Badezimmer



Badezimmer



Gäste-WC

Elektroinstallation

Bedingt zeitgemäß; Befriedigende Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen vorhanden

Außenanlagen

Alle Fuß-, Hof- und Zufahrtsflächen überwiegend mit Verbundpflaster- oder Waschbetonplattenbelag; Rasenflächen mit Hecken, Sträuchern und Baumbewuchs im rückwärtigen Grundstücksteil und neben dem Gebäude



Außenanlagen



Außenanlagen



Gartenfläche



Außenbereich östlicher Grundstücksteil



Außenbereich vor Hauseingang Wohnung EG



Südlicher Grundstücksteil



Richtung Flst. 9585/1



Nördlicher Grundstücksteil

**Einfriedung**

Zaun; offen

Stellplätze

Stellplätze für Anwohner und Besucher auf dem Grundstück vorhanden

Garage

Lange Einzelgarage mit Flachdach und Stahlschwinger; Abstellraum für Mülltonnen



Garage



Garage



Garagendach



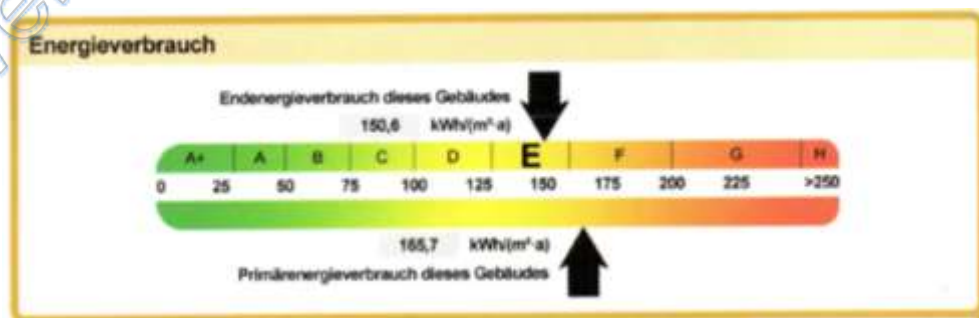
Garage

Zubehör

./.

4.5**Energetische Eigenschaften**

Für das Objekt liegt ein Energieausweis gem §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013 (EnEV) vor. Dieser gibt für das Gebäude einen Endenergieverbrauchskennwert von 150,6 kWh/ (m²* von a) und einen Primärenergieverbrauchskennwert von 165,7 kWh/ (m²*a) an.



Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung					
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind					
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen					
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	
1	Fenster	Prüfen Sie den Einbau von Fenster mit Wärmeschutzverglasung	☒	☐	
2	Wärmeerzeugung	Auswechslung der Heizung durch einen Brennwert-Kessel	☐	☒	
3	Warmwasserbereitung	Solare Brauchwarmwasserbereitung	☐	☒	
4	Dach	Prüfen Sie die Möglichkeit einer Dachdämmung	☒	☐	
5	Außenwand	Prüfen Sie die Möglichkeit einer Außenwanddämmung	☒	☐	

4.6 Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen zeigen, soweit im Rahmen dieser Ortsbesichtigung äußerlich erkennbar, einen dem Alter entsprechend, befriedigenden konstruktiven Zustand. Der Unterhaltungszustand ist ebenfalls befriedigend. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig.

4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmarkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmarkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmarkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.7.1 Baumängel/Bauschäden

Im Fachgebiet der Wertermittlung wird unterschieden nach dem Begriff des Baumangels und dem des Bauschadens. Der juristischen Terminologie folgend sind Baumängel üblicherweise Fehler, die während der Bauzeit verursacht wurden (Rechtsbegriff Baumangel nach Werkvertragsrecht des BGB und der VOB, Teil B). Bauschäden entstehen dagegen meist als Folge eines Baumangels oder durch äußere Einwirkungen während der Nutzungsdauer.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine gravierenden Mängel feststellbar. Im Zimmer unterhalb der Terrasse waren noch Feuchteschäden an der Decke erkennbar. Insgesamt sind jedoch alters- und witterungsbedingte Verschleißerscheinungen sowie ein Instandhaltungsstau feststellbar. Die Außenanlagen machen einen ungepflegten, verwitterten Eindruck. Aus energetischer Sicht ist das Gebäude überaltert. Es sind kostenintensive

Maßnahmen erforderlich, um den Ansprüchen an heutige Wohnqualität und den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.

4.7.2 Wertabschlag für Modernisierungs-/ Instandsetzungsstau

Die Modernisierungskosten für ein Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1980 mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² können erheblich variieren, abhängig von verschiedenen Faktoren wie dem Zustand des Hauses, der Qualität der verwendeten Materialien und dem Umfang der durchgeführten Arbeiten. Hier sind nur einige relevante Kostenpunkte und deren geschätzte Beträge basierend auf einschlägigen Baukostentabellen und aktuellen Informationen:

- **Dachdämmung:** Kosten variieren stark je nach Methode und Material (etwa 30-250 € pro m² Dachfläche).
- **Vollwärmeschutz (Fasadendämmung):** Diese Maßnahme kann zwischen 90-400 € pro m² Außenwandfläche kosten.
- **Neue Heizung:** Die Kosten für eine neue Heizung können stark variieren, abhängig von der Art der Heizung (z.B. Gas, Wärmepumpe). Ein Austausch eines Öl- oder Gasgerätes beginnt etwa bei 10.000 Euro, aber kann mit zusätzlichen Komponenten wie Solarthermie oder Pufferspeicher bis zu 20.000 Euro betragen. Für eine Wärmepumpe sind Kosten ab 10.000 Euro zu erwarten, ohne Berücksichtigung von Erdsondenbohrungen oder weiteren Installationskosten.

Gesamtkosten für die Sanierung:

Für eine wie oben beschriebene Sanierung, einschließlich aller genannten Maßnahmen, muss man mit Kosten von etwa 500 bis 1.200 Euro pro Quadratmeter rechnen. Für ein 200 m² großes Haus würden das Gesamtkosten von 80.000 bis 200.000 Euro bedeuten. Diese Schätzung ist jedoch sehr grob, da die genauen Kosten von vielen Faktoren abhängen, einschließlich der spezifischen Anforderungen und der regionalen Preisunterschiede für Handwerksleistungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Kosten individuell niedriger, oder auch bedeutend höher ausfallen können. Eine detaillierte Kostenkalkulation durch Spezialfirmen sollte erfolgen, um konkrete Zahlen zu erhalten. Nachfolgend werden für die UG-Wohnung 300.- €/m² sowie für die EG-Wohnung 500.- €/m² in Ansatz gebracht. Darüber hinaus ist der allgemeine Bauzustand bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

4.8 Gesamtbeurteilung

Das zu bewertende Grundstück mit Zweifamilienhaus befindet sich in einer guten und ruhigen Wohnlage von Müllheim mit unverbaubarer Fernsicht nach Westen. Es handelt sich um eine starke Hanglage und das Gebäude ist nur mittels einer Außentreppe vom unteren Grundstücksbereich und der Garage aus erreichbar. Dies kann für ältere Interessenten ggfs. als Nachteil angesehen werden. Am Gebäude selbst sind die oben beschriebenen, altersbedingten Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, die bei nachstehender Wertermittlung kostenmäßig in Abzug gebracht werden. Grundsätzlich bietet das Wohnhaus auch die Möglichkeit einer Grundrissänderung zu einem Einfamilienhaus.

5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV21)

5.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 8 ImmoWertV

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren

5.3.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) dient in erster Linie zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei deren Transaktion es nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt. Es wird daher hauptsächlich im Eigenheimbereich Priorität bei der Wertermittlung finden. Der Sachwert setzt sich aus dem Zeitwert der Baulichkeit und dem Bodenwert zusammen. Es steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

5.3.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) basiert auf den marktüblich erzielbaren Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Es ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.).

5.3.3 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Es ist als das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Auch Eigentumswohnungen und eigengenutzte Wohnhäuser werden mittels des Vergleichswertverfahrens bewertet.

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden auf dem Grundstücksmarkt mittels des Sachwertverfahrens, unter Berücksichtigung von Marktanpassungsfaktoren bewertet, sofern keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen für eine Vergleichswertermittlung zur Verfügung steht. Gemäß des Zweisäulenprinzips wird parallel auch das Ertragswertverfahren Anwendung finden, da die baulichen Anlagen grundsätzlich auch einer Vermietung zugeführt werden könnten.

Bei unbebauten Grundstücken wird der Verkehrswert in der Regel aus dem Bodenwert abgeleitet. Insofern orientiert sich der Verkehrswert der Flurstücke Nr. 9585/1 und 7928 am Bodenwert.

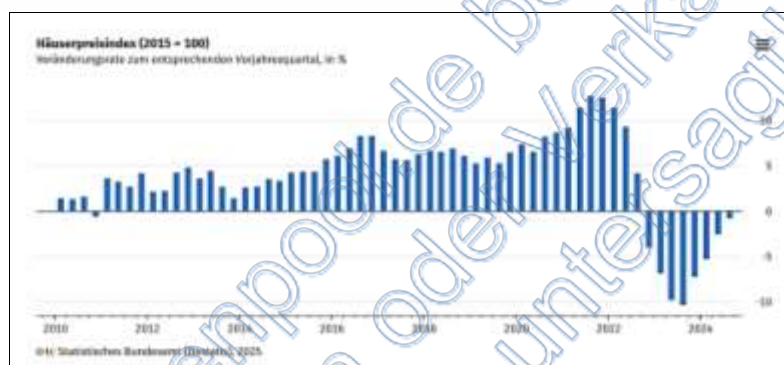
6. Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt

Preise für Wohnimmobilien - 3. Quartal 2024 (vorläufig)

- 0,7 % zum Vorjahresquartal
+ 0,3 % zum Vorquartal

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 3. Quartal 2024 um durchschnittlich 0,7% gegenüber dem 3. Quartal 2023 gesunken. Im 2. Quartal 2024 lag der Rückgang gegenüber dem Vorjahresquartal noch bei 2,5 %. Gegenüber dem Vorquartal sind die Preise für Wohnimmobilien um 0,3 % gestiegen und damit weniger stark als im 2. Quartal 2024 (+1,5 %).

Quelle: DStatIS-Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 489 v. 20.12.2024



Immobilienpreise im Vergleich zum Vorquartal in den meisten Gegenden gestiegen

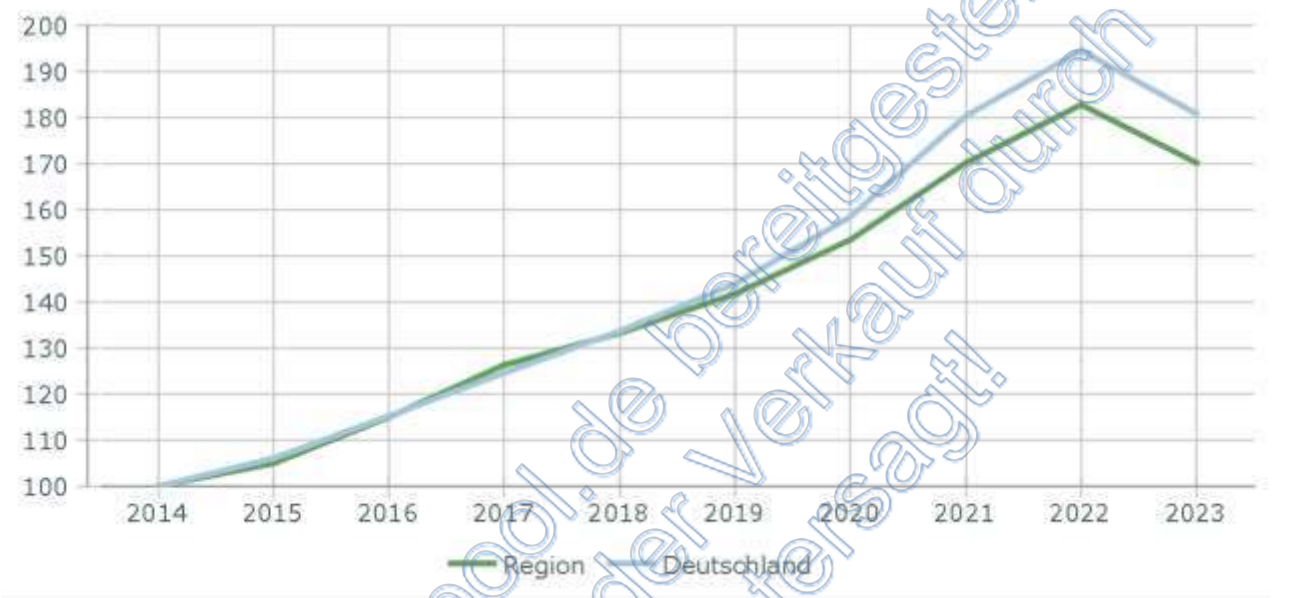
In den meisten Gegenden Deutschlands sind die Immobilienpreise im 3. Quartal 2024 im Vergleich zum 2. Quartal 2024 gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal schwächten sich die Preisrückgänge größtenteils ab. Teilweise waren aber auch im Vorjahresvergleich Preissteigerungen zu beobachten: So musste beispielsweise in den kreisfreien Großstädten für Wohnungen 2,4 % und für Ein- und Zweifamilienhäuser 0,2 % mehr als im 3. Quartal 2023 gezahlt werden. Im Vergleich zum 2. Quartal 2024 waren in den kreisfreien Großstädten Wohnungen 1,0 % und Ein- und Zweifamilienhäuser 1,5 % teurer.

Mit der aktuellen Veröffentlichung wurde die Veränderungsrate des 2. Quartals 2024 gegenüber dem 2. Quartal 2023 für den bundesweiten Häuserpreisindex um 0,1 Prozentpunkte nach oben revidiert (vorläufiger Wert: -2,6 %, revidierter Wert: -2,5 %). Die Veränderungsrate des 2. Quartals 2024 gegenüber dem 1. Quartal 2024 wurde um 0,2 Prozentpunkte nach oben revidiert (vorläufiger Wert: +1,3 %, revidierter Wert: +1,5 %). Revisionen der Vorquartale und des aktuellen Jahres werden regelmäßig durchgeführt, um nachträgliche Meldungen zu berücksichtigen.

6.2 Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise

Preisindex für Häuser in Prozent

Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
100	104,9	114,9	126,3	133,2	141,6	153,3	170,1	182,7	170,2
100	106,1	115,1	124,4	133,6	143,9	158,4	180,3	194,5	180,7

Erläuterung zur Wertentwicklung	
Wertentwicklung Region	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 3126 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald berücksichtigt.
Wertentwicklung Deutschland	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1133858 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.

Mittlere Wertentwicklung pro Jahr in %	
Region	6,1
Deutschland	6,8
Bemerkung	Die mittlere Wertentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Informationen zu Daten	
Quelle	on-geo GmbH
Stand	2024

7. Ermittlung des Bodenwerts (§ 14 ImmoWertV21)

7.1 Allgemeines

Gemäß § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung, ist der Wert des Bodens vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24-25) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Diese sind jedoch nur heranzuziehen, wenn keine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen vorliegt.

7.2 Vergleichspreise

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

7.3 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den m²- Grundstücksfläche. Des Weiteren sind insbesondere Lage, Art und Maß der tatsächlichen bzw. ggfs. realisierbaren baulichen Nutzung, Größe und Grundstückszuschnitt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit sowie Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB), hat für das Gebiet in dem das Grundstück liegt, folgenden Bodenrichtwert ebf (= erschließungsbeitragsfrei) mitgeteilt:

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Müllheim
Gemarkungsname	Müllheim
Gemarkungsnummer	085670
Bodenrichtwertnummer	58700042
Bodenrichtwert	548 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonenname	Im Weingarten, Lina-Kromer-Str.
Entwicklungszustand	Baunübes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	900 m²

Tabelle 1: Richtwertdetails

7.4 Berücksichtigung von Abweichungen

§ 14 ImmoWertV

Das Bewertungsgrundstück ist im Vergleich zum Richtwertgrundstück größer. Der Gutachterausschuss der Stadt Müllheim hat für die Anpassung aufgrund der Größendifferenz eigene Umrechnungskoeffizienten ermittelt:

Fläche*	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	in m²
UK**	1,26	1,19	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,96	0,91	0,86	0,81	

* Fläche = Größe des Bewertungsgrundstücks bzw. des Richtwertgrundstücks in m²

** UK = Umrechnungskoeffizienten (normiert auf RWG = 800 m²)

Der Umrechnungsbereich ist mit einer Abstufung von vollen 100 m² angegeben. Eine lineare Interpolation ist zulässig.

Für das Bewertungsgrundstück ergeben sich demnach folgende Umrechnungskoeffizienten:

maßgebliche Grundstücksfläche	900,00 m²	Umrechnungskoeffizient	0,9600
tatsächliche Grundstücksfläche	1.136,00 m²	Umrechnungskoeffizient	0,8600

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine starke Hanglage handelt und die bauliche Ausnutzung aufgrund des Baufensters eingeschränkt ist. Diese Tatsache wird mit einem Abschlag von 5% bezogen auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

Eine wesentliche Veränderung des Bodenrichtwerts vom Zeitpunkt der Richtwerterfassung bis zum Wertermittlungsstichtag war laut Gutachterausschuss nicht erkennbar. Auf eine Anpassung aufgrund der Stichtagsdifferenz kann deshalb verzichtet werden.

7.5 Bodenwert

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	585	1	Müllheim		9585	1.136,00

Gesamtfläche
davon zu bewerten:

1.136,00 m²
1.136,00 m²

Richtwertanpassung:

zu 1 Flst. Nr. 9585

Bodenrichtwert: 540,00 EUR/m²

Quelle: Gutachterausschuss Müllheim / Stand: 01.01.2023

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße
nach Gutachterausschuss Müllheim

maßgebliche Grundstücksfläche: 900 m²; Umrechnungskoeffizient: 0,96

tatsächliche Grundstücksfläche: 1136 m²; Umrechnungskoeffizient: 0,86

angepasster Bodenrichtwert: 483,75 EUR/m²

- 5,00% = 24,19 EUR/m² (starker Hanglage)

= 459,56 EUR/m²

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flst. Nr. 9585	1.136	459,56					Ja	522.060

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

Bodenwert (gesamt)

522.060 EUR

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

8.1 Allgemeines

- 8.1.1 Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Wert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen.
- 8.1.2 Der unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelte (vorläufige) Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist sodann mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).
- 8.1.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.
- 8.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, sodann in einem zweiten Schritt zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) und in den Sachwert einzubeziehen.
- 8.1.5 Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV
Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen.

8.2 Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) Normalherstellungskosten

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

8.3 Baupreisindex

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

8.4 Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

8.5 Baunebenkosten

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

8.6 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

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

8.7 Alterswertminderung/ Restnutzungsdauer

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

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1980
Wertermittlungstichtag:	2024
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	44 Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch:	36 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierungen:*	45 Jahre
Alterswertminderung linear:	43,75%

* Aufgrund der erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen erhöht sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

8.8 Baumängel-/ Bauschäden, Modernisierungsaufwand

Siehe Punkt 4.7.2: rd. 96.000 €

8.9 Ableitung der Herstellungskosten

1 Wohnhaus:

Gebäudeart nach NHK:	1.02 freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschoss:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Baujahr:	1980
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	284 m² BGF

2 Garage:

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Baujahr:	1980
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	27 m² BGF

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

Gebäudetyp:	1.02 freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	594 EUR/m² BGF
Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus:	1,05
korrigierte NHK:	623 EUR/m² BGF
Zu- / Abschläge:	

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	EUR/m² BGF
Ausbau UG	10,00	62

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	685 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	685 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8400 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.260 EUR/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Garage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	218 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	218 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8400 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	401 EUR/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

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

in Gebäude		Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m²	BGF m²
	Beschreibung						
1	Untergeschoss	1,00	12,36	12,36		152,76	152,76
1	Erdgeschoss	1,00	12,50	12,50		156,25	156,25
1	Erdgeschoss	-1,00	5,00	5,00		-25,00	-25,00
	Summe Wohnhaus						284,01
2	Garage	1,00	7,55	3,55		26,80	26,80
	Summe Garage						26,80

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

310,81 m²

8.10 Sachwertermittlung

8.10.1 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl.		Bau- jahr	GND/RND Jahre		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
	Bezeichnung	Nr.				Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhaus	1	1980	80	45	284,01 m² BGF	1.260	17,00	Linear	43,75	235.511
2	Garage	1	1980	80	36	26,80 m² BGF	401	12,00	Linear	55,00	5.416

Σ 240.927

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2024 = 1,8400

alterswertgeminderte Herstellungskosten	240.927 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 12.046 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	252.973 EUR
+ Bodenwert	522.060 EUR
vorläufiger Sachwert	775.033 EUR

8.10.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

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

8.11 Ongeo Verkaufspreise für Wohnimmobilien

Eine Abfrage bei ongeo.de ergab für vergleichbare Ein-/Zweifamilienhäuser in dieser Lage folgende Angebotspreise:

Es wurden 1066 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2024). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79379), Baujahr 1977, Wohnfläche 180 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3877 €/m²
- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79379), Baujahr 1979, Wohnfläche 230 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2826 €/m²
- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79379), Baujahr 1979, Wohnfläche 200 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3495 €/m²
- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79379), Baujahr 1964, Wohnfläche 310 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2242 €/m²
- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,7 km Entfernung (PLZ: 79379), Baujahr 1974, Wohnfläche 190 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2658 €/m²

Als angemessener Wert wird angegeben:

3.566.- €/m² Wohnfläche bei einer Preisspanne von 3.063.- bis 4.188 €/m² Wohnfläche.

8.12 Vergleichsobjekte vdp Research

8.12.1 Definition

Die vdpResearch ist die Immobilienmarktforschungsgesellschaft des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken. Sie beschäftigt sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht intensiv mit der Analyse, Bewertung und Prognose von Immobilienpreisen. Kernstück der Tätigkeiten ist die in Deutschland einzigartige Transaktionsdatenbank, in die mittlerweile fast 600 Kreditinstitute vierteljährlich Transaktionsdaten aus ihrem Immobilienfinanzierungs-Geschäft einliefern. Die Datenbank der vdpResearch, die seit 2004 geführt wird, bietet zu transagierten Immobilien statistisch auswertbare Informationen. Die Datenerfassung erfolgt dabei in den teilnehmenden Instituten bei der Erstellung von Markt- bzw. Beleihungswertgutachten im Rahmen der Vergabe von Realkrediten.

Diese Gutachten, die von öffentlich bestellten und zertifizierten Immobiliengutachtern oder besonders geschulten Bankmitarbeitern erstellt werden, umfassen neben dem Kaufpreis und dem Kaufpreisdatum Informationen zur Makro- und Mikrolage der Immobilie, zu ihrem Alter und ihrer **Ausstattung sowie zu anderen preisbeeinflussenden Variablen**. Bei den vdpResearch Vergleichsobjekten handelt es sich um **realisierte Kaufpreise** aus der vdpResearch-Transaktionsdatenbank.

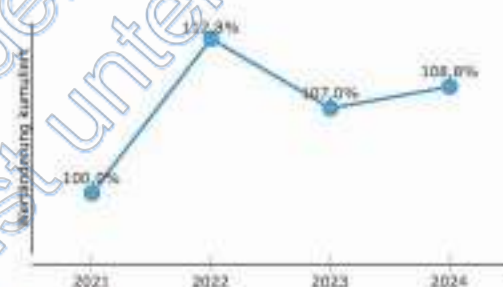
Vergleichspreise Wohnen	
Vorschlagswert (Spanne)	3.800 (3.230 - 4.370) €/m²
Quelle	vdpResearch GmbH, on-geo GmbH Stand: siehe Stichtag bei Lieferung
Bemerkungen	Auswertungszeitraum letzte zwölf Quartale Einwohner: 19756; Veränderung zum Vorjahr in %: 1,51; Arbeitslosenquote: 3,4%; Ver. zum Vorj. in %-Punkten: 0,3; Stand: EW-31.12.2023; ALQ-Ø 2023; Kreis/kfr. Städte Ebene

Vergleichsobjekte									
Objektart	WFl* [m²]	Gst* [m²]	Bauj. Jahr	PLZ	Legen	Charakterist.	Verw. Jahr	Verw. Jahr	Verw. Jahr
Einfamilienhaus (freistehend)	188	1057	1979	79379	Gut	Durchschnittlich	Mittel	2023	4.198
Einfamilienhaus (freistehend)	154	812	1978	79379	Mittel	Durchschnittlich	Mittel	2024	3.652
Einfamilienhaus (freistehend)	177	609	1954	79379	Gut	Durchschnittlich	Mittel	2024	3.280
Einfamilienhaus (freistehend)	164	674	1976	79379	Sehr gut	Durchschnittlich	Mittel	2023	3.477
Einfamilienhaus (freistehend)	160	915	1963	79379	Mittel	Durchschnittlich	Mittel	2022	3.237

* WFl = Wohnfläche, Gst = Grundstücksfläche

** Kaufpreise der vdpResearch-Transaktionsdatenbank mit Anpassungen an Preisentwicklung

Historische Preisentwicklung (im PLZ-Gebiet)



Preistrend (für Kreis bzw. kreisfreie Stadt): ↗ Leicht positiv

Vergleichspreise	
Vorschlagswert Carport (Spanne)	6.000 (5.100 - 6.900) €
Vorschlagswert Garage (Spanne)	11.500 (9.780 - 13.230) €
Vorschlagswert Außenstellplatz (Spanne)	4.500 (3.830 - 5.180) €
Vorschlagswert Innenstellplatz (Spanne)	15.000 (12.750 - 17.250) €
Quelle	vdpResearch GmbH, on-geo GmbH Stand: siehe Stichtag bei Lieferung
	Auswertungszeitraum letzte zwölf Quartale

8.13 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom 13.12.2024

Laufende Nr.	Datum	Gemarkung	Gebäude-art	Baujahr	Standard-stufe NHK 2010	Fläche m²	BRW €/m²	BGF m²	Garage	Wohn-fläche m²	Kaufpreis	Vergleichspreis €/m²
1	Apr 23	Müllheim	1.01	1971	2,20	531	400	264	2	138	476.000 €	3.449 €
2	Jun 23	Müllheim	1.02	1976	3,00	840	610	230	1	130	645.000 €	4.962 €
3	Jul 23	Müllheim	1.11	1965	2,20	874	400	360	1	140	465.000 €	3.321 €
4	Aug 23	Müllheim	1.01	1976	2,80	1202	460	396	1	190	686.000 €	3.611 €
5	Nov 23	Müllheim	1.02	1977	1,60	674	610	294	1	184	550.500 €	2.992 €
7	Mai 24	Müllheim	1.02	1981	2,20	677	530	375	1	145	575.000 €	3.966 €
8	Apr 24	Müllheim	1.02	1984	2,10	804	530	396	2	161	642.000 €	3.988 €
MITTELWERT				1976	2,30	800	506	331		155 €	577.071 €	3.755 €

8.13 Marktanpassung bezogen auf das Bewertungsobjekt

Der vorläufige Sachwert wurde mit rd. 3.800 € m² Wohnfläche ermittelt. Die vorstehend beschriebenen Durchschnittspreise können nur eine grobe Orientierung geben, da das Bewertungsobjekt aufgrund seiner großen Grundstücksfläche in Verbindung mit der Hanglage nicht vergleichbar ist. Unter Zugrundelegung vorstehender Ausführungen und unter Berücksichtigung der in Abzug zu bringenden Modernisierungskosten, kann auf eine Marktanpassung verzichtet werden.

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

vorläufiger Sachwert	775.033 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Modernisierungskosten	96.024 EUR
Sachwert	679.009 EUR

9. Ermittlung des Ertragswerts (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

9.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, insbesondere Mieten und Pachten zu ermitteln (Rohertrag). Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 19 ImmoWertV). Durch Umlagen gedeckte Kosten bleiben unberücksichtigt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

9.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. I.d.R. ist von einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand der Mietsache auszugehen. Der Wert von Instandsetzungsaufwendungen ist separat zu ermitteln.

9.3 Tatsächlich erzielter Rohertrag

Die zu bewertenden baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Bei nachfolgender Ertragswertermittlung muss deshalb von einer fiktiven, marktüblichen Miete ausgegangen werden.

9.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Als marktüblich im Sinne § 17 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird.

9.5 Ongeo Vergleichsmieten

Die Auswertung des Ongeo-Portals ergab, dass sich die Mieten für vergleichbare Objekte zwischen 8,00 und 11,00 €/m² bewegen. Unter Berücksichtigung von Lage, Größe sowie Ausstattungsstandard, können folgende Mieten als marktüblich der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt werden:

Erdgeschoss:	10,00.- €/m ²
Untergeschoss:	9,00.- €/m ²
Garage:	30,00.- €/Monat

9.6 Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)

Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 19 ImmoWertV). Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

9.6.1 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

9.6.2 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen Kosten für die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und -Durchführung. Der Kostenansatz hat unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfolgen.

9.6.3 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

9.7 Jahresreinertrag (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV)

Der Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen erhält man, indem der Reinertrag des Grundstücks um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts gekürzt wird. Der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ergibt sich durch Anwendung des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert.

9.8 Liegenschaftszinssatz

9.8.1 Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens aus geeigneten Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge zu ermitteln (analog § 14 Absatz 3 ImmoWertV).

9.8.2 Auswertungen über die Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum als empirische Werte des Verhältnisses "Jahresreinertrag zu Kaufpreis" kann der Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen.

Hilfsweise kann auf die Empfehlungen des IVD Immobilienverband Deutschland) zurückgegriffen werden. Für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhäuser liegen die Zinssätze zwischen 1,5 bis 4,5%.

9.8.3 Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstücksgröße, der Grundstücksbebauung, ins-besondere aber unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Liegenschaften solcher Art, lege ich einen Zinssatz von 2,0% der Ertragswertberechnung zugrunde.

9.9 Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird als Jahresbetrag einer Zeitrente angesehen und entsprechend kapitalisiert. Der bei der Kapitalisierung jeweils anzuwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem zugrunde zu legenden Liegenschaftszinssatzes, sowie der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche m²	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenverzins. EUR / Jahr
in Gebäude		Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	Wohnen / Erdgeschoss	45	2,00	1	113,00		10,00	13.560	5.990
w	1	Wohnen / Untergeschoss	45	2,00	1	90,00		9,00	9.720	4.294
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	36	2,00	1			30,00	360	160
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 45	Ø 2,00	Σ 2	Σ 203,00			Σ 23.640	Σ 10.444

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
in Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR/m²	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	CO ₂ EUR/m²	EUR/m²	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / Erdgeschoss	13,80	0,66	351,00	2,58	2,00				16,09
w	1	Wohnen / Untergeschoss	13,80	0,66	351,00	3,61	2,00				18,39
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	104,00	0,86	46,00	12,77	2,00				43,88
w = Wohnen, g = Gewerbe			* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten								Ø 17,46

Für folgende im Wertermittlungsobjekt befindliche Einheiten können **Leerstandskosten** abgeleitet werden:

Nutzung / Beschreibung	in Gebäude	Anzahl Stk.	Fläche m²	Leerstand			strukturell	Leerstandskosten EUR
				Stk.	m²	%		
Wohnen / Erdgeschoss	1	1	113	1	113	100	Nein	63.545
Wohnen / Untergeschoss	1	1	90	1	90	100	Nein	32.245
Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	2	1		1		100	Nein	234
				Σ 203	Ø 100			Σ 96.024

Die Miet- und Nebenkostenausfälle der leerstehenden Einheiten ergeben sich wie folgt:

Nutzung / Beschreibung	in Gebäude	Verm.-dauer Monate	Mietausfall EUR / Jahr	Nebenkostenausfall		Ausfall (gesamt) EUR / Jahr	Zins %	Barwertfaktor	Ausfall Barwert EUR
				EUR/m²	EUR / Jahr				
Wohnen / Erdgeschoss	1	6	13.560	13,80	1.560	15.120	2,00	0,5025	7.598
Wohnen / Untergeschoss	1	6	9.720	13,80	1.242	10.962	2,00	0,5025	5.509
Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	2	6	360	104,00	104	464	2,00	0,5025	234
			Σ 23.640		Σ 2.906	Σ 26.546			Σ 13.341

Die Vermietungskosten der leerstehenden Einheiten ergeben sich wie folgt:

Nutzung / Beschreibung	in Gebäude	Verm.-dauer Monate	Vermarktung MM*		Modernisierung / Restbaukosten		Incentives MM*		Disk.-faktor	Vermietung Barwert EUR
			Anz.	EUR	EUR/m²	EUR	Anz.	EUR		
Wohnen / Erdgeschoss	1	6			500,00	56.500			0,9902	55.947
Wohnen / Untergeschoss	1	6			300,00	27.000			0,9902	26.736
				Σ		Σ 83.500		Σ		Σ 82.683

* Monatsmieten

Leerstandskosten

96.024 EUR

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohrertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
in Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr		EUR
w	1	Wohnen / Erdgeschoss	13.560	2.183	11.377	5.990	5.387	29,4901	158.863
w	1	Wohnen / Untergeschoss	9.720	1.788	7.932	4.294	3.638	29,4901	107.284
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	360	158	202	160	42	25,4888	1.070
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 23.640	Σ 4.129	Σ 19.511	Σ 10.444	Σ 9.067		Σ 267.217

Ertragswert der baulichen Anlagen

267.217 EUR

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

Bodenwert

522.060 EUR

vorläufiger Ertragswert

789.277 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Leerstandskosten

96.024 EUR

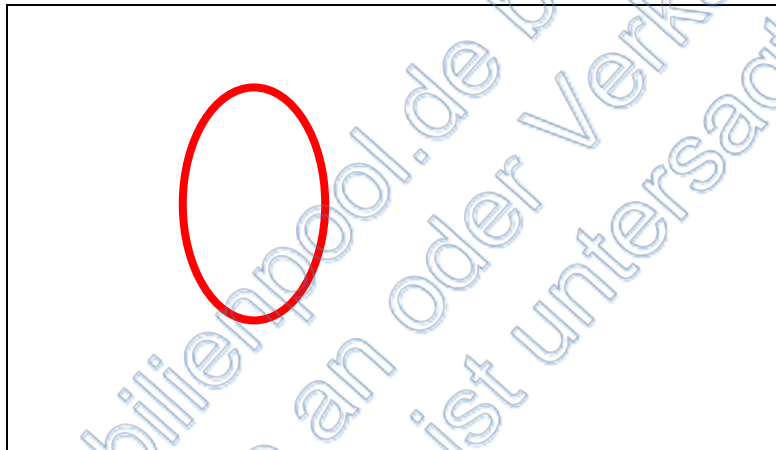
Ertragswert

693.253 EUR

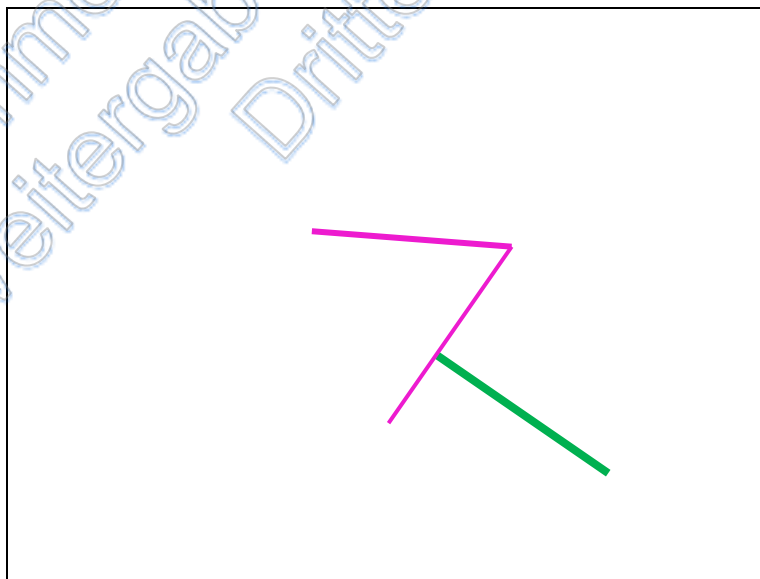
10. Ermittlung des Verkehrswert Flst. Nr. 9585/1**10.1 Rechtliche Gegebenheiten**

Flst. Nr. 9585/1 mit 435 m² liegt im Bebauungsplan "Vordere Rote" und grenzt direkt östlich an Flst. Nr. 9585 an. Es handelt sich um eine private Grünfläche, die laut Bebauungsplan nicht bebaut werden darf, da sie nur durch einen öffentlichen Weg vom angrenzenden Wald getrennt ist.

Von Waldflächen wird entsprechend der LBO (Landesbauordnung) ein Abstand von 30 m gefordert, weshalb das Baufenster auf dem bebaubaren Flst. Nr. 9585 – wie entlang des gesamten Waldsaums – mit 30 m Waldabstand festgesetzt ist. Diese Fläche ist und wird demzufolge auch nie Bauland werden.



Bebauungsausschnitt



Abstandsfläche 30 m zum Wald - Stadtplanungsamt Müllheim

10.2 Bodenrichtwerte

Laut Boris-BW wurden zum 01.01.2023 folgende Bodenrichtwerte für das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, bekannt gegeben:

**10.3 Spezielle Bodenrichtwerte**

Der Gutachterausschuss Müllheim hat spezielle Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 veröffentlicht wie folgt:

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

10.4 Ermittlung des Bodenwertes

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe sowie Beschaffenheit, wird nachfolgend der Bodenrichtwert von 48 €/m² der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	585	3	Müllheim		9585/1	435,00

Gesamtfläche 435,00 m²
davon zu bewerten: 435,00 m²

Richtwertanpassung:

zu 1 Gebäude- und Freifläche Bodenrichtwert: 48,00 EUR/m²

Quelle: Gutachterausschuss Müllheim / Stand: 01.01.2023

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Gebäude- und Freifläche	435	48,00					Ja	20.880

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

Bodenwert (gesamt)

20.880 EUR

11. Ermittlung des Verkehrswert Flst. Nr. 7928**11.1 Lage und Größe**

Das zu bewertende Grundstück liegt südwestlich der Stadtmitte von Müllheim, im Landwirtschaftsgebiet "Riedberg". Es hat eine Größe von 2.181 m² und ist polygon geschnitten, mit leichter Hanglage. Es grenzt an drei Seiten an den Landwirtschaftsweg und ist somit gut zu bewirtschaften.



Quelle: bürgergis.de



Quelle: bürgergis.de

11.2 Beschaffenheit

Das Grundstück war zum Wertermittlungsstichtag mit Reben bepflanzt. Die Rebsorte ist nicht bekannt.



11.3 Allgemeine Bewertungsparameter zu Rebengrundstücken

Die Bewertung eines Grundstücks mit Rebenaufwuchs umfasst eine Vielzahl von Faktoren, die sowohl die allgemeinen Bewertungskriterien für Grundstücke als auch spezifische Aspekte der Weinproduktion berücksichtigen. Hier sind die wesentlichen Punkte:

1. Grundlegende Grundstücksbewertung:

Lage: Die Makro- und Mikrolage des Grundstücks spielt eine bedeutende Rolle. Faktoren wie die Nähe zu städtischen Zentren, Infrastruktur, Straßenverbindungen und die Qualität der Umgebung (z.B. landschaftliche Schönheit) beeinflussen den Wert.

Größe und Form: Die Größe des Grundstücks sowie dessen Form und Zugänglichkeit (Zuschnitt) sind relevant. Ein rechteckiges oder quadratisches Grundstück ist oft wertvoller als ein unregelmäßig geformtes.

Bodenrichtwerte: Diese geben den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für unbebaute Grundstücke in einem bestimmten Gebiet an. Sie dienen als Ausgangspunkt, können aber durch spezifische Merkmale des Grundstücks modifiziert werden.

2. Weinspezifische Faktoren:

Bodenqualität: Der Bodentyp und seine Zusammensetzung sind entscheidend für die Qualität der Reben. Böden, die ideal für den Weinbau sind, erhöhen den Wert.

Klima und Mikroklima: Die klimatischen Bedingungen des Standorts, einschließlich der Lage der Reben (Sonneneinstrahlung, Windschutz), beeinflussen die Qualität der Trauben und damit den Wert des Grundstücks.

Rebensorten: Der Anbau bestimmter, hochwertiger oder besonders gefragter Rebsorten kann den Wert des Grundstücks steigern.

Weinanbaufläche: Wie viel des Grundstücks tatsächlich unter Reben steht oder potenziell bepflanzt werden kann, ist ein wichtiger Faktor.

Lage innerhalb der Weinregion: Grundstücke in renommierten Weinbaugebieten oder in Lagen, die für spezielle Weine bekannt sind, haben oft einen höheren Wert.

3. Wirtschaftliche Betrachtungen:

Ertragsfähigkeit: Die Fähigkeit des Grundstücks, Wein zu produzieren, und die damit verbundenen Erträge werden durch das Ertragswertverfahren bewertet. Hierbei wird der potenzielle wirtschaftliche Nutzen durch den prognostizierten Ertrag der Reben in Relation zu den Kosten und der Marktnachfrage gesetzt.

Marktnachfrage: Die Nachfrage nach Wein aus der Region oder nach bestimmten Sorten kann den Wert beeinflussen.

Bau- und Nutzungsrechte: Ob das Grundstück ausschließlich für den Weinbau genutzt werden darf oder ob es andere Nutzungsmöglichkeiten gibt, spielt ebenfalls eine Rolle.

4. Spezielle Bewertungsmethoden:

Vergleichswertverfahren**: Vergleichbare Grundstücke im gleichen Weinbaugebiet, die ebenfalls mit Reben bepflanzt sind, werden herangezogen. Hierbei werden Unterschiede in Qualität, Lage und Rebenart berücksichtigt.

Sachwertverfahren: Bei diesem Verfahren wird der Wert der Reben selbst (Pflanzungskosten, Ertragsfähigkeit) in die Bewertung einfließen.

Ertragswertverfahren: Wird häufig angewendet, um den wirtschaftlichen Nutzen zu berechnen, indem man den voraussichtlichen Ertrag und die zu erwartenden Kosten über eine bestimmte Zeitspanne bewertet.

11.4 Bewertung Flst. Nr. 7928

Laut Mitteilung der Antragsteller-Vertreterin, sei das Bewertungsgrundstück für 165,00 €/Jahr verpachtet. Der Aufwuchs, also die Reben, würden im Eigentum des Pächters stehen.

Für nachfolgende Verkehrswertermittlung scheidet das Ertragswertverfahren demzufolge aus, da auf absehbare Zeit kein Ertrag aus dem Grundstück zu erzielen ist. Auf Nachfrage konnte der Gutachterausschuss keine aktuellen Kaufpreise für Rebenflächen mitteilen. Er verwies auf die ermittelten Bodenrichtwerte.

11.5 Bodenrichtwerte

Laut Mitteilung des Gutachterausschusses wurden zum 01.01.2023 folgende Bodenrichtwerte für das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, bekannt gegeben:



11.6 Ermittlung des Bodenwertes

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe sowie Beschaffenheit, wird nachfolgend der Bodenrichtwert von 5,50 €/m² der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt. Da der Aufwuchs im Eigentum des Pächters steht, kann dieser nicht berücksichtigt werden.

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	5300	1	Müllheim		7928	2.181,00

Gesamtfläche 2.181,00 m²
davon zu bewerten: 2.181,00 m²

Richtwertanpassung:

zu 1 Landwirtschaftsfläche Bodenrichtwert: 5,50 EUR/m²
 Quelle: Gutachterausschuss Müllheim / Stand: 01.01.2023

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Landwirtschaftsfläche	2.181	5,50					Ja	11.995

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

Bodenwert (gesamt) 11.995 EUR

12. Zusammenstellung der Werte

Flst. Nr.	Auswahlverfahren	Werte
9585	Bodenwert	522.000 €
	Sachwert	679.000 €
	Ertragswert	693.000 €
9585/1	Bodenwert	21.000 €
7929	Bodenwert	12.000 €

13. Verkehrswerte**13.1 Definition**

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

13.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

10.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Müllheim, Lina-Kromer-Straße 24, Flst. Nr. 9585 mit 1.136 m², geschätzt auf:

679.000.- €

(Sechshundert Neunundsiebzig Tausend Euro)

... Flst. Nr. 9585/1 mit 435 m², geschätzt auf:

21.000.- €

(Einundzwanzig Tausend Euro)

... Flst. Nr. 7928 mit 2.181 m², geschätzt auf:

12.000.- €

(Zwölf Tausend Euro)

Freiburg, den 16. Januar 2025

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