

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 Bewertungsobjekt, Ansicht von Norden

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

GEM. § 194 BAUGB BETREFFEND FOLGENDEN GRUNDSTÜCKS

Amtsgerichtsbezirk		Gemeinde	Grundbuch von	Blatt Nr.
79312 Emmendingen		Müllheim	Müllheim	2250
BV Nr.	FSt. Nr.	m ²	Bezeichnung / Lage	
4	513/2	531	Gebäude- und Freifläche Badstraße 18	
Beschreibung		Freistehendes Einfamilienhaus, saniert ca. 2015, WF ca. 170 m ² , zwei Stellplätze im Freien		
Auftraggeber Aktenzeichen		Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht - 793 K 35/24		
Stichtag der Wertermittlung		09.10.2024	Ausfertigung Nr.	3 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	68	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

BODENWERT			
Bodenrichtwert per 01.01.2023		1	460 €
Bodenwert, individuell am Stichtag		1	460 €
Bodenwert, individuell am Stichtag		531	244.260 €
Bodenwert, rund			244.000 €
Kennzahlen			
Wohnfläche, qm		1	170
Gesamtnutzungsdauer, Jahre	GND		80
Baualter, Jahre	Alter		-32
Restnutzungsdauer, Jahre	RND		48
Alterswertminderung	(Alter/GND) x 100		-40%
SACHWERT Modell Sprengnetter			
Herstellungskosten am Stichtag		3.631 €	617.239 €
Alterswertminderung	-40%	-1.452 €	-246.896 €
Zeitwert baulicher Anlagen	60%	2.178 €	370.343 €
Bodenwert	40%	1.435 €	244.000 €
Sachwert des Grundstücks	100%	3.614 €	614.343 €
Marktanpassung, rund	34%	1.229 €	208.877 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks		4.842 €	823.220 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks, rd.			820.000 €
VERFAHRENSWERT			
Verfahrenswert (= Sachwert), vorläufig		4.824 €	820.000 €
Wertbeeinflussende Besonderheiten		-253 €	-43.000 €
Verfahrenswert		4.571 €	777.000 €
Verkehrswert ZVG § 74a (5) rund		4.588 €	780.000 €
Belastungen nach Abt. II Grundbuch		0 €	0 €
Baulasten: Leitungs- Geh- und Fahrrecht		-188 €	-32.000 €
Verkehrswert § 194 BauGB		4.400 €	748.000 €
Verkehrswert § 194 BauGB rund		4.412 €	750.000 €

Abb. 2 Zusammenfassung der Ergebnisse

1.2 ANTWORTEN ZU DEN GESTELLTEN BEWEISFRAGEN

Verkehrswert ZVG		780.000 €
Abt. II Grundbuch		0 €
Baulasten		-32.000 €
Verkehrswert BauGB	780.000 € - 32.000 € = 748.000 €, rund	750.000 €

Zubehör	Zubehör wurde nicht festgestellt.
Wohnlage	Mittlere Wohnlage
Geschäftslage	Keine Geschäftslage
Gewerbelage	Keine Gewerbelage
Bauauflagen	Keine bekannt
Baubeschränkungen	Keine bekannt
Baubeanstandungen	Keine bekannt
Baulicher Zustand	Baualtersgemäß, geringer Instandhaltungsrückstand
Baumängel/Bauschäden	geringer Instandhaltungsrückstand
Altlasten	Kein bekannt
Denkmalschutz	Denkmalschutz ist nicht einschlägig.
Hausschwammverdacht	Keine Anhaltspunkte für Hausschwamm
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Mieter/Pächter	Eigennutzung

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.....	7
2	Allgemeine Angaben	8
2.1	Auftrag, Bewertungsanlass und Wertermittlungsstichtag.....	8
2.2	Unterlagen, Auskünfte und Ortstermin	8
3	Lage des Bewertungsobjekts.....	11
3.1	Großräumige Lage	11
3.2	Verkehrslage.....	12
4	Die tatsächlichen Objekteigenschaften.....	16
4.1	Das Grundstück	16
4.2	Die baulichen Anlagen.....	18
4.3	Die rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts	20
5	Wertermittlung	21
5.1	Bewertungsmethoden.....	21
5.2	Gewählte Bewertungsmethode	22
5.3	Bodenwert.....	22
5.4	Sachwert.....	24
6	Immobilienmarkt Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	32
6.1	Immobilienmarkt Stadt Müllheim	32
6.2	Immobilienmarkt Stadt Lörrach	32
6.3	Immobilienmarkt Stadt Emmendingen	32
6.4	Immobilienmarkt Stadt Freiburg-Randgemeinden	32
7	Verkehrswertermittlung.....	33
7.1	Ermittelter Wert	33
7.2	Beurteilung der ermittelten Werte	33
7.3	Vorläufiger Verfahrenswert	33
8	Wertrelevante Besonderheiten (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).....	33
9	Verfahrenswert	34
10	Verkehrswert nach § 74a (5) ZVG.....	34
11	Lasten und Beschränkungen (Grundbuch und Baulasten).....	34
11.1	Grundbuch Abt. II	34
11.2	Baulast: Leitungs-, Geh- und Fahrrecht.....	34
12	Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	35
13	Datum und Unterschrift	35
14	Anlagen.....	36
14.1	Hinweise zum Datenschutz	36
14.2	Baulast: Geh- und Fahrrecht	37
14.3	Bauzeichnungen	38
14.4	Fotos.....	42

1.4 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Bewertungsobjekt, Ansicht von Norden.....	1
Abb. 2	Zusammenfassung der Ergebnisse	3
Abb. 3	Lage von Müllheim (rot umrandet)	11
Abb. 4	Lage des Objekts im Ort (Pfeil)	14
Abb. 5	Lage des Objekts in der Badstraße (Pfeil).....	14
Abb. 6	Liegenschaftskarte (2015) FlSt. Nr. 513/2 (rot gerahmt).....	16
Abb. 7	Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1	25
Abb. 8	Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2	26
Abb. 9	Berechnung der Normalherstellungskosten.....	27
Abb. 10	Berechnung des Grundstückssachwertes (Modell Sprengnetter).....	31
Abb. 11	Immobilienmarkt Freiburg: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	32
Abb. 12	Baulast: Geh- und Fahrrecht.....	37
Abb. 13	Grundriss Erdgeschoss.....	38
Abb. 14	Grundrisse Dachgeschoss und Dachspitz, Schnitt	39
Abb. 15	Gebäudeansicht von Süden	40
Abb. 16	Gebäudeansichten von Osten und Norden.....	41
Abb. 17	Bewertungsobjekt.....	42
Abb. 18	Wohnumgebung Badstraße.....	42
Abb. 19	Wohnumgebung Badstraße.....	43
Abb. 20	Wohnumgebung Badstraße.....	43
Abb. 21	Erdgeschoss: Hauseingang.....	44
Abb. 22	Erdgeschoss: Hauseingang.....	44
Abb. 23	Erdgeschoss: Hauseingang, Flur.....	45
Abb. 24	Erdgeschoss: Hauseingang, Flur.....	45
Abb. 25	Erdgeschoss: Hauseingang, Flur, Durchgang zum Abstellraum.....	46
Abb. 26	Erdgeschoss: Abstellraum.....	46
Abb. 27	Erdgeschoss: Abstellraum, Gastherme und Hausanschlüsse	47
Abb. 28	Erdgeschoss: Abstellraum, Gastherme und Hausanschlüsse	47
Abb. 29	Erdgeschoss: Abstellraum, Strom-Hausanschluss, Sicherungskasten.....	48
Abb. 30	Erdgeschoss: Einbauschränke unter der Treppe	48
Abb. 31	Erdgeschoss: Flur	49
Abb. 32	Erdgeschoss: Bad (Du/WC).....	49
Abb. 33	Erdgeschoss: Bad (Du/WC)	50
Abb. 34	Erdgeschoss: Küche	50
Abb. 35	Erdgeschoss: Küche	51
Abb. 36	Erdgeschoss: Küche	51
Abb. 37	Erdgeschoss: Küche, Blick zur Terrasse.....	52
Abb. 38	Erdgeschoss: Wohnzimmer	52
Abb. 39	Erdgeschoss: Wohnzimmer	53
Abb. 40	Erdgeschoss: Wohnzimmer, Grundofen (Kachelofen).....	53
Abb. 41	Erdgeschoss: Wohnzimmer, Ausgang zur Terrasse	54
Abb. 42	Erdgeschoss: Wohnzimmer, Ausgang zur Terrasse	54
Abb. 43	Erdgeschoss: Terrasse.....	55
Abb. 44	Erdgeschoss: Terrasse.....	55
Abb. 45	Erdgeschoss: Terrasse.....	56
Abb. 46	Erdgeschoss: Treppe ins Dachgeschoss	56
Abb. 47	Dachgeschoss: Zimmer	57
Abb. 48	Dachgeschoss: Zimmer	57
Abb. 49	Dachgeschoss: Fensterausstattung	58
Abb. 50	Dachgeschoss: Zimmer	58
Abb. 51	Dachgeschoss: Bad.....	59

Abb. 52 Dachgeschoss: Bad	59
Abb. 53 Dachgeschoss: Bad	60
Abb. 54 Dachgeschoss: Hauswirtschaftsraum	60
Abb. 55 Dachgeschoss: Hauswirtschaftsraum	61
Abb. 56 Dachgeschoss: Zimmer	61
Abb. 57 Dachgeschoss: Balkon	62
Abb. 58 Dachgeschoss: Balkon	62
Abb. 59 Dachgeschoss: Balkon, Blick in den Garten	63
Abb. 60 Dachspitz: Zimmer	63
Abb. 61 Dachspitz: Zimmer	64
Abb. 62 Dachspitz: Zimmer	64
Abb. 63 Dachgeschoss: Bad	65
Abb. 64 Dachgeschoss: Bad	65
Abb. 65 Durchfahrt zum Nachbargrundstück (Baulast: Geh- und Fahrrecht)	66
Abb. 66 Zwei Stellplätze im Freien im Hof	66
Abb. 67 Abstellraum (Schopf) im Hof	67
Abb. 68 Abstellraum (Schopf) im Hof	67
Abb. 69 Abstellraum (Schopf) im Hof	68
Abb. 70 Blick vom Schopf Richtung Straße	68

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.

Kleiber, Wolfgang. 2023. *Fachinformationen 2024 - GUG Sachverständigen-Kalender 2024.* Hürth : Werner Verlag / Wolters Kluwer, 2023.

—, **2021.** *ImmoWertV (2021) - Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken - 13. Auflage.* Köln : Regivis Fachmedien GmbH, 2021.

—, **2023.** *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage.* Köln : Regivis, 2023.

RV Südlicher Oberrhein. 1995/2016. *Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F.d. Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016.* Freiburg : Regionalverband Südlicher Oberrhein, 1995/2016.

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 AUFTRAG, BEWERTUNGSANLASS UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Auftraggeber	Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht	
Aktenzeichen	793 K 35/24	
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes	
Bewertungsanlaß	Teilungsversteigerungsverfahren	
Beschluss vom	29.08.2024	
Schreiben vom	03.09.2024	
Eingang am	06.09.2024	
Bewertungsstichtag	09.10.2024	Tag der Wertermittlung
Qualitätsstichtag	09.10.2024	Tag der Ortsbesichtigung

2.2 UNTERLAGEN, AUSKÜNFTE UND ORTSTERMIN

2.2.1 Von der Antragsgegnerin vorgelegte Unterlagen

Grundbuchauszug	Auszug von 02.09.2024, Seiten 1, 3, 5, 7, 9 und 11 von 12
-----------------	---

2.2.2 Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte

Auskunft erteilte	Frau [REDACTED] Stadt Müllheim im Markgräflerland Baudezernat Fachbereich 30/31 Stadtplanung/Gebäudemanagement Bismarckstr. 3, 79379 Müllheim im Markgräflerland Telefon: + [REDACTED] E-Mail: [REDACTED] www.muellheim.de
-------------------	---

Erschließungsbeiträge	Das Grundstück ist beitragsrechtlich abgerechnet und nach derzeitiger Rechtslage fallen keine Erschließungskosten und Abwasserbeiträge an.
-----------------------	--

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

Bauakte	Baugenehmigung BV Umbau und Sanierung eines bestehenden Wohnhauses vom 08.07.2015 mit Baubeschreibung und Lageplan
Bauplanungsrecht	Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Bebauung beurteilt sich nach § 34 BauGB.
Satzungen	Baurechtlich relevante Satzungen sind nicht bekannt.
Baulasten	Es besteht ein Geh- und Fahrrecht von der Badstraße (FSt. Nr. 500) zu Gunsten FSt. Nr. 513/3 und zu Lasten des Bewertungsobjekts (FSt. Br. 513/2).
Bauauflagen	Auflagen sind nicht bekannt.
Beanstandungen	Beanstandungen sind nicht bekannt.
Baubeschränkungen	Beschränkungen sind nicht bekannt.
Altlasten	Altlasten werden nicht angenommen.
Denkmalschutz	Denkmalschutz besteht nicht.
Auskunft erteilte	https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/index.html?lang=de
Bodenrichtwert	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023
Auskunft erteilte	Frau [REDACTED], Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau Stadt Müllheim im Markgräflerland / Fachbereich 15 Häcker Straße 7, 79379 Müllheim, Telefon: +49(0)7631 801-650; Fax: +49(0)7631 801-669 Mail: gutachterausschuss@muellheim.de Homepage: www.muellheim.de
Bodenrichtwerte	Richtwerte zu den Stichtagen 31.12.2018, 31.12.2020, 01.01.2022 und 01.01.2023
Auskunft erteilte	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Vermessungsbehörde Europaplatz 1, 79206 Breisach; Herr [REDACTED] Telefon: [REDACTED] / [REDACTED] Fax: - [REDACTED] E-Mail: [REDACTED]@ [REDACTED].de
Liegenschaftskarte	Liegenschaftskarte mit Stand zum 20.09.2024, M 1:500

2.2.3 Annahmen des Sachverständigen

Altlasten	Altlasten werden nicht vermutet.
-----------	----------------------------------

2.2.4 Ortstermin

Termin	09.10.2024, 15.00 Uhr
Teilnehmer	1. Frau Antragsgegnerin 2. Dr. Christian Steinkamp, Sachverständiger
Besichtigung	Das Objekt wurde von innen und außen besichtigt.
Lichtbilder	Es wurden Lichtbilder angefertigt, die in das Gutachten und in die PDF-Datei aufgenommen werden dürfen.

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

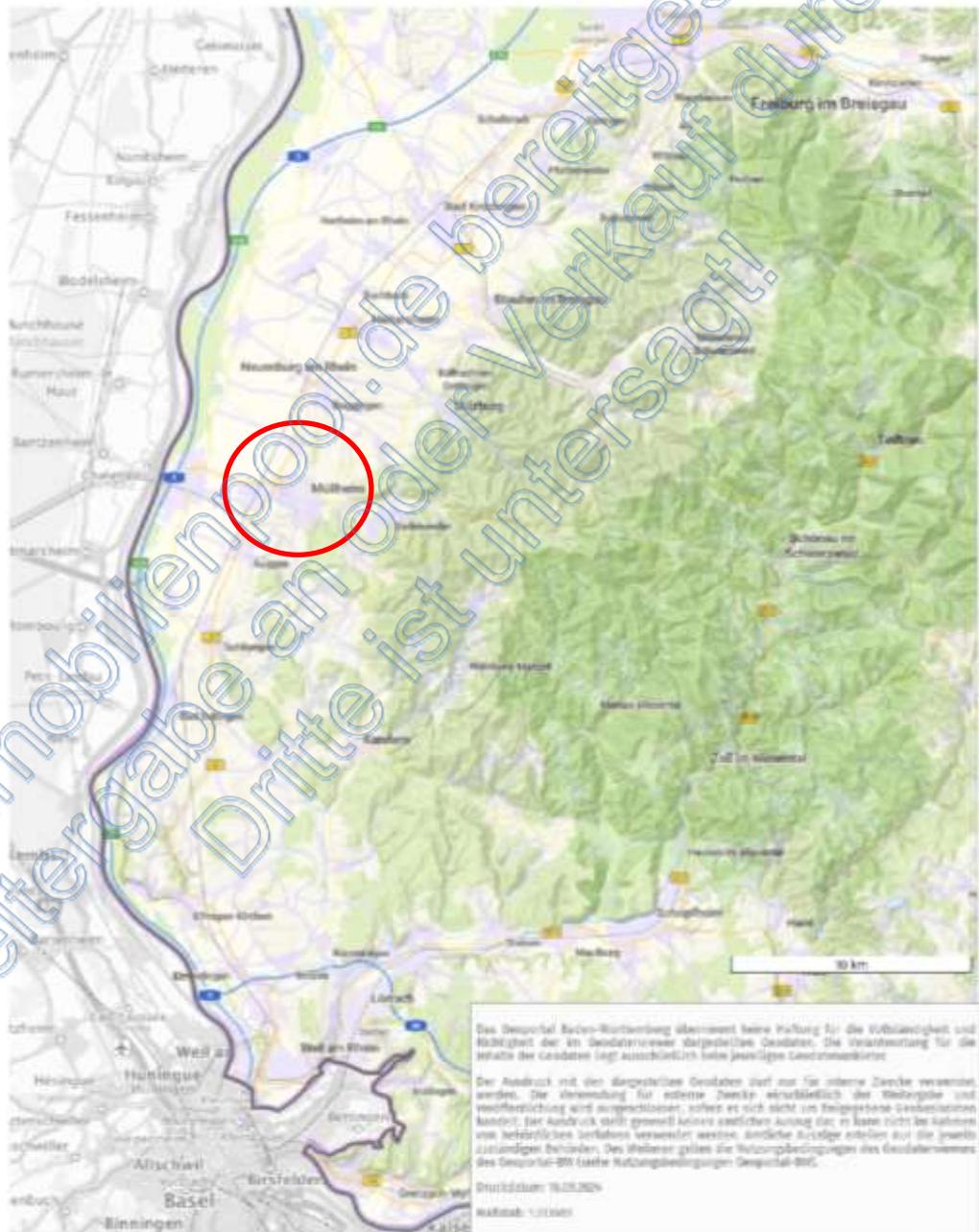
3 LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS

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

Geoportal Baden-Württemberg



<https://www.geoportal-bw.de>

Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>



Abb. 3 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 von 18.454 (2013) auf 19.756 (2023) entwickelt, das ist ein Zuwachs von 7 %. Der **Ausländeranteil** (3.559 Einwohner) betrug 18 % Ende 2023. Die **Arbeitslosenquote** im Landkreis lag Ende des 3. Quartals 2024 bei 3,7 %.

3.1.3 Zentralität, Infrastruktur und Versorgung

Die Lage und die Bedeutung der Gemeinde in der Region werden umfassend durch die Regionalplanung beschrieben (RV Südlicher Oberrhein, 1995/2016). **Müllheim** liegt im Ländlichen Raum Freiburg an der Landesentwicklungsachse Freiburg - **Weil am Rhein** und ist als **Mittelzentrum** ausgewiesen ebenso wie das Doppelzentrum **Lörrach/Weil am Rhein**. Das nächste **Oberzentrum** ist **Freiburg** (ca. 40 km).

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

- Mehrzünftig 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 VERKEHRSLAGE

3.2.1 Anbindung an das Straßennetz

Autobahn	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-Neuenweg	In Ortslage
	L 125 Müllheim - Staufen	In Ortslage
Kreisstraße	K 4984 Müllheim - Feldberg	In Ortslage

3.2.2 Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)	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:
Nächste Haltestelle:	Markgräfler Platz , Fußweg ca. 8 Min., Linie 650 B , Fahrzeit bis Müllheim-Bahnhof ca. 9 Min., 15-Min-Takt.

Bus Linie	Kurs
245	Hartheim - Gewerbepark - Müllheim
261	Ringlinie Nord: Müllheim - Sulzburg - Heitersheim - Buggingen - Müllheim
264	Ringlinie Süd: Müllheim - Kandern - Schliengen - Müllheim
650 A	Neuenburg - Auggen - Müllheim
650 B	Müllheim - Niederweiler - Badenweiler
650 S	Badenweiler - Schweighof - Müllheim
7240.5	(Bad Krozingen -) Heitersheim - Grißheim - 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
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 Lage des Objekts in der Gemeinde



Abb. 4 Lage des Objekts im Ort (Pfeil)

3.2.4 Lage des Objekts in der Badstraße

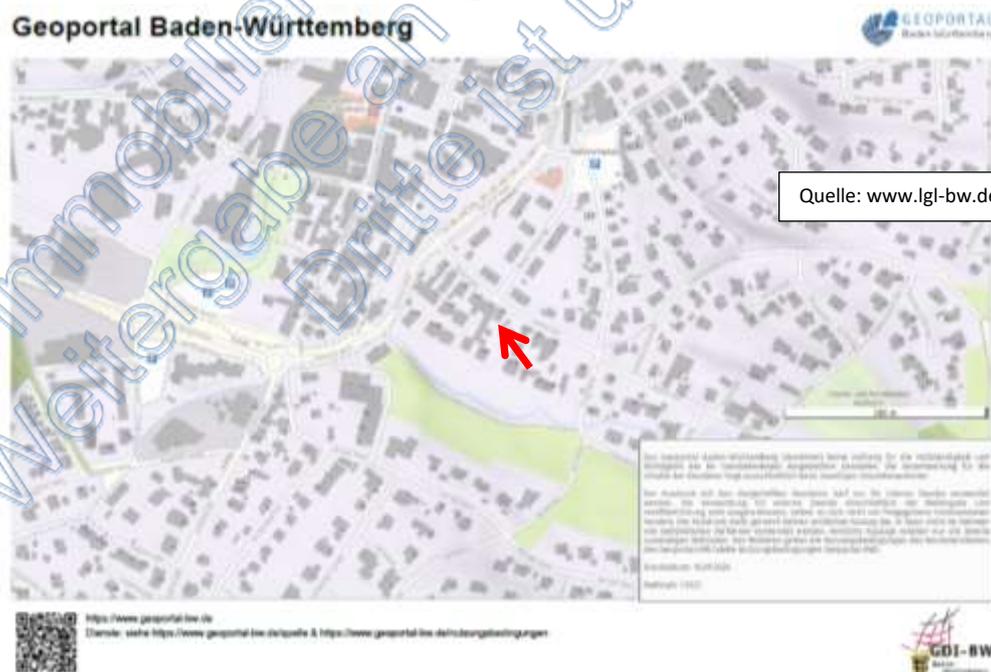


Abb. 5 Lage des Objekts in der Badstraße (Pfeil)

3.2.5 Lagebewertung

Lage im Ort	ca. 700 - 1.000 m südwestlich des Zentrums
Einkaufen/Versorgung	Im Zentrum ca. 700 -1.000 m
ÖPNV Haltestelle:	Markgräfler Platz, Fußweg ca. 8 Min.; Linie 650 B , Fahrzeit bis Müllheim-Bahnhof ca. 9 Min., 15-Min-Takt.
Wohnlage	Mittlere Wohnlage
Gewerbelage	Nein
Geschäftslage	Nein

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

4 DIE TATSÄCHLICHEN OBJEKTEIGENSCHAFTEN

4.1 DAS GRUNDSTÜCK

4.1.1 Liegenschaftskarte (2015)

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

Abb. 6 Liegenschaftskarte (2015) FSt. Nr. 513/2 (rot gerahmt)

4.1.2 Merkmale des Grundstücks

Größe, ca. m ²	531
Breite, ca. m	14,00 - 17,00
Tiefe, ca. m	34,50
Oberfläche	Eben
Zuschnitt	Etwas ungleichmäßig
Form	Vieleck, rechteckähnlich
Straßenfront, ca.	14,00 m
Bodenbeschaffenheit	Nicht bekannt
Einfriedung	Grenzbebauung / Zaun / ohne
Umwelteinflüsse	Es wurden keine negativen Einflüsse festgestellt.

4.1.3 Erschließung

Zufahrt/Zugang über	„Badstraße“
Nächste Ortsstraße	„Badstraße“
Versorgung	Wasser, Strom, Telefon, Gas
Entsorgung	Abwasser

4.1.4 Pkw-Abstellplätze

Auf dem Grundstück	2 Stellplätze im Freien im Hof
--------------------	--------------------------------

4.1.5 Direkte Nachbarschaft

Richtung	FlSt. Nr.	Kategorie	Nutzung
Norden	500	Verkehrsfläche	Badstraße
Osten	514	Gebäude- und Freifläche	Wohnen
Süden	513/3	Gebäude- und Freifläche	Wohnen
Westen	512	Gebäude- und Freifläche	Wohnen

4.2 DIE BAULICHEN ANLAGEN

4.2.1 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlage	Freistehendes Einfamilienwohnhaus (2015 saniert nach KfW-60-Standard) Schuppen (Container) und zwei Stellplätze im Freien
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1723, Umbau und Sanierung 2015
Geschossebenen	Erdgeschoss und Dachgeschoss
Vollgeschosse	Erdgeschoss

4.2.2 Rohbau

Gründungsart	Bodenplatte
Außenwände	Mauerwerk, verputzt, gedämmt, Wintergarten mit Holzverkleidung
Trennwände	Mauerwerk
Decken	Holzbalken
Sonstiges	Absenkung des EG-Fußbodens wegen zu geringer Bauhöhe
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion (Sparrendach) mit harten Deckung, Anbringung einer Aufdach-Dämmung in Sinne der EnEV (Erhöhung max. 20 cm)
Dachdeckung	Pfannen
Treppen	Holz
Fassade	Vollwärmeschutz-Fassade inkl. Außenputz, (Stärke ca. 16 cm), Überbau auf Gehweg
Verwahrung	Zinkblech
Kamine	2 (Gasheizung/Kachelofen)
Heizung	Gasbrennwertheizung (2004), Grundofen mit Wassertasche (nicht angeschlossen), Befuerung mit Holz; Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Bad des Dachgeschosses; Raumheizkörper mit Thermostat
Heizkessel	Brennwertkessel < 50 kW
Besondere Bauteile	Anbau eines Balkons in Holzständerbauweise, Verglasung (Wintergarten) im EG an der Südseite
Baumängel	Geringer Instandhaltungsrückstand

4.2.3 Ausbau

Außentüren	Schwere Kunststofftür mit Metallbeschlägen (2016)
Fenster/Fenstertüren	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Zweifachverglasung); bodentiefe Verglasung mit zwei großen Schiebetüren zur Terrasse(erneuert ca. 2016); Rollläden/Jalousien elektrisch im EG, manuell im DG
Zimmertüren	Holzwerkstofftüren, glatt, beidseitig lackiert oder naturbelassen; Holzzargen
Bodenbeläge	Estrich, gestrichen (Küche und Essbereich, Flur), sonst massive Holzdielen (Eiche) im EG, Nadelholzdielen im Dachgeschoss, Balkon und Terrasse Holzdielen
Wandbeläge	Putz. EG teilweise mit sichtbarer Fachwerkkonstruktion, teilweise sichtbares Bruchsteinmauerwerk (Essbereich), Sanitärräume im Nassbereich gefliest oder gestrichen;
Deckenbeläge	Putz, sichtbare Balkenlage bzw. Deckenkonstruktion; vereinzelt auch Paneele
Treppen	Holz
Elektrik	Unter Putz, erneuert (2016)
Sanitärräume	EG: WC/Du. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: Großer Waschtisch mit getrenntem Kalt- und Warmwasserzulauf, Dusche bodengleich mit Teil-Glasabtrennung und Thermostatregelung, WC hängend montiert, Wasserkasten unter Putz, Urinalbecken mit Deckel DG: Bad. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: Großer Waschtisch, zwei Einhebelmischer, überbreite Einbauwanne mit Duschgarnitur und Einhebelmischer, Dusche bodengleich mit Teil-Glasabtrennung und Thermostatregelung, WC hängend montiert, Wasserkasten unter Putz, Urinalbecken mit Deckel
Besonderheiten	Auszugsschränke unter der Treppe im Erdgeschoss
Zustand	Baualtersgemäß, etwas vernachlässigt
Mängel	Instandhaltung etwas vernachlässigt
Grundrissänderung	Der Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss besteht nicht. Der sogenannte „ Keller “ ist ein Abstellraum auf der Grundrissebene des Erdgeschosses. Der Wintergarten im Erdgeschoss ist verglast und hat die Maße 6,25 m x 2,50 m = 15,63 m ² . Die Terrasse ist ca. 3,00 m x 9,00 m = 27 m ² groß. Die Garagen sind nicht vorhanden, stattdessen gibt es zwei Kfz-Abstellplätze im Freien. Als Abstellraum gibt es einen Container.

4.2.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche	EG: 8,50 m x 12,33 m =	104,81 m ²
	DG: dto.	104,81 m ²
	Dachspitz: ca. 5,00 x 12,33 m =	61,65 m ²
	Summe	271,27 m ²
Wohnfläche	Faktor ¹ : BGF/WF = 1,6, geschätzt, ca. rund	170 m ²

4.3 DIE RECHTLICHEN EIGENSCHAFTEN DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Baulasten	Leitungs-, Geh- und Fahrrecht zugunsten FlSt. Nr. 513/3
Grundbuch Abt. II	Grunddienstbarkeit Fensterrecht für den Eigentümer von FlSt. Nr. 512, eingetragen am 25.02.1888 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht für den Eigentümer von FlSt. Nr. 513/3, Bewilligung vom 05.07.1996 und 12.11.1997 Grunddienstbarkeit Leitungsrecht für den Eigentümer von FlSt. Nr. 513/3, Bewilligung vom 12.11.1997
Baurecht	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.
Altlasten	Altlasten sind nicht bekannt.
Denkmalschutz	Denkmalschutz ist nicht einschlägig.
Erschließungsbeiträge	Erschließungsbeiträge sind abgerechnet und bezahlt.
Beanstandungen	Baubeanstandungen sind nicht bekannt.
Beschränkungen	Baubeschränkungen sind nicht bekannt.
Auflagen	Bauauflagen sind nicht bekannt.
Bebauungsplan	Das Objekt liegt nach dem Flächennutzungsplan in einem Wohngebiet.
Mieter	Eigennutzung.

¹ Umrechnungsfaktor nach (Kleiber, 2023 S. 24): BGF 271,71 m² / 1,6 = WF 169,54 m²

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 0, Seite 33, berücksichtigt.

5.2 GEWÄHLTE BEWERTUNGSMETHODE

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus. Sofern geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist der Verkehrswert solcher Objekte vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren 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 hergeleitet. Da das Objekt außerhalb des Gemeindegebietes von Freiburg liegt, wird der Sachwert nach dem Modell Sprengnetter ermittelt.

5.3 BODENWERT

Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken waren nicht verfügbar, sodass der individuelle Bodenwert nicht nach dem Vergleichswertverfahren 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/e

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-Zone	Badstraße, Neue Parkstraße, Oberer Brühl
Entwicklungszustand	Baureifes Land, ebf.
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Erschließungszustand	Erschlossen

Beitragszustand	Beitragsfrei	
Grundstücksgröße	500 m ²	
Jahr	2021	2023
Stichtag	01.01.	01.01.
BRW €/m ² ebf.	420	460
Index %	100	110

5.3.2 Übereinstimmende Bodenwertmerkmale

Grundstück/Faktor	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Gemeinde	Müllheim	Müllheim	1,00
Gemarkung	Müllheim	Müllheim	1,00
BRW-Zone	Badstraße	Badstraße	1,00
Entwicklungszustand	Baureifes Land, ebf.	Baureifes Land, ebf.	1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Erschließungszustand	Erschlossen	Erschlossen	1,00
Beitragszustand	Beitragsfrei	Beitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße	500 m ²	531 m ²	1,00

Alle Merkmale des fiktiven Richtwertgrundstücks entsprechen denen des Bewertungsobjekts, sodass keine Wertanpassung erforderlich ist. Der Anpassungsfaktor für diese wertrelevanten Grundstücksmerkmale beträgt jeweils 1,0.

5.3.3 Bodenpreisentwicklung

In der Zeit vom 01.01.2021 bis zum 01.01.2023 ist der Bodenrichtwert um 10 % erhöht worden. Ab der letzten Aktualität des Bodenrichtwertes (01.01.2023) bis zum Bewertungsstichtag (09.10.2024) schätze ich keine Bodenpreissteigerung.

Merkmal-Faktor	Richtwertgrundstück Stichtag	Bewertungsobjekt Stichtag	Faktor
Preisentwicklung	01.01.2023	09.10.2024	1,00

5.3.4 Bodenwert

Grundstücksfläche	531 m ²
BRW am Stichtag	460 €/m ²
Bodenwert	531 m ² x 460 €/m ² = 244.260 €, rund 244.000 €

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 Bualter aller Bauteile eines Gebäudes.

Das (fiktive) Bualter ergibt sich in der Regel aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtags abzüglich des (ggf. fiktiven) Baujahres. Die Alterswertminderung eines Bauwerkes (Ab-schreibung) wird aus dem Verhältnis des (fiktiven) Bualters 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

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

Abb. 7 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1

5.4.2.2 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2

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

Abb. 8 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2

5.4.3 Berechnung der Normalherstellungskosten

NHK-Gebäudetyp	Das Bewertungsobjekt ist ein eingeschossiges, nicht unterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Katalog der NHK 2010 entspricht dieser Gebäudetyp der Ziffer:	1.21
Standardstufe	Als gewichteten Standard schätze ich Stufe	3,49

Entsprechend der Ausstattung ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Gewerk	Stufe	1	2	3	4	5	Anteil
NHK 2010	€/m ²	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €	100%
Außenwände	0,69	0%	0%	100%	0%	0%	23%
Dächer	0,60	0%	0%	0%	100%	0%	15%
Außentüren und Fenster	0,44	0%	0%	0%	100%	0%	11%
Innenwände und Türen	0,39	0%	0%	50%	50%	0%	11%
Decken und Treppen	0,33	0%	0%	100%	0%	0%	11%
Fußböden	0,18	0%	0%	50%	50%	0%	5%
Sanitäreinrichtungen	0,36	0%	0%	0%	100%	0%	9%
Heizung	0,32	0%	0%	50%	50%	0%	9%
Sonstige Ausstattung	0,18	0%	0%	100%	0%	0%	6%
Summe	3,49						100%
Außenwände		0 €	0 €	231 €	0 €	0 €	231 €
Dächer		0 €	0 €	0 €	182 €	0 €	182 €
Außentüren und Fenster		0 €	0 €	0 €	134 €	0 €	134 €
Innenwände und Türen		0 €	0 €	55 €	67 €	0 €	122 €
Decken und Treppen		0 €	0 €	111 €	0 €	0 €	111 €
Fußböden		0 €	0 €	25 €	30 €	0 €	55 €
Sanitäreinrichtungen		0 €	0 €	0 €	109 €	0 €	109 €
Heizung		0 €	0 €	45 €	55 €	0 €	100 €
Sonstige Ausstattung		0 €	0 €	60 €	0 €	0 €	60 €
Summe		0 €	0 €	527 €	577 €	0 €	1.104 €

Abb. 9 Berechnung der Normalherstellungskosten

5.4.4 Individuelle Herstellungskosten und Gebäudestandard

NHK 2010 Wohnhaus	Die individuell ermittelten Herstellungskosten ² betragen demnach je m ² BGF	1.104 €
-------------------	--	---------

5.4.5 Zuschläge

Außenanlagen	Pauschaler Zuschlag	5 %
--------------	---------------------	-----

² Herstellungskosten beinhalten Baunebenkosten in Höhe von 17 %.

5.4.6 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile ³ , vgl. (Kleiber, 2023) S. 78 ff., geschätzt	Wintergarten	14.000 €
	Balkon	6.000 €
	Summe	20.000 €

5.4.7 Baupreisindex

Baupreisindex	Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude (Basisjahr: 2010 = 100) betrug jeweils:	
	Indexstand 1: Jahr 2010, 3. Quartal:	100
	Indexstand 2: Jahr 2023, 3. Quartal:	184
Anpassungsfaktor	Indexstand 2 / Indexstand 1 =	1,84

5.4.8 Berücksichtigung von Modernisierungen

Nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 (ImmoWertV, 2021) werden Modernisierungen nach einer Nutzwertanalyse bewertet. Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente berücksichtigt. Je nach Anzahl der vergebenen Punkte für die durchgeführten Maßnahmen und der erzielten Punktesumme kann sich in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ergeben.

5.4.9 Durchgeführte Modernisierungen

Das Gebäude wurde im Jahr 2015 saniert und in einen neuwertigen Zustand versetzt.

Insbesondere wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Dachsanierung nach KfW-60 Standard, Firma Neuenburg,
- Sanierung der Bodenplatte und aller Wasserleitungen mit Fußbodenheizung, Dez. 2015/Jan. 2016, Firma Tiefbau,
- Erneuerung aller Bodenbeläge,
- Sanierung der Elektrik und Leitungen, Leerrohre für Photovoltaik zum Dach,
- Fenster und Türen erneuert,
- Kaminofen Frühjahr 2016 mit Rohrsystem für Warmwasser,
- Einbau einer 6.000 l-Zisterne Regenwasser mit Pumpe,
- Neue Pflasterung des Hofes,
- Neuanlage des Gartens mit Terrasse mit Holzbelag im Frühjahr 2017,
- Anbringung eines Vollwärmeschutzes inkl. Außenputz (Stärke max. 16 cm) - Überbau auf Gehweg,

³ Bezogen auf den Preisstand 2010, entsprechend der NHK

- Anbau eines Balkons in Holzständerbauweise und Verglasung des Erdgeschosses an der Südseite,
- Absenkung des EG-Fußbodens wegen zu geringer Raumhöhe,
- Erstellung von zwei Kfz-Stellplätzen im Freien und Umnutzung vorhandener Garage zu einem Abstellraum, jetzt Container/Schopf.

5.4.10 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Nr.	Maßnahme	Punkte	
		Ist	Max
1	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
2	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
3	Modernisierung der Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
4	Modernisierung der Heizungsanlage	1	2
5	Wärmedämmung der Außenwände	4	4
6	Modernisierung von Bädern	2	2
7	Modernisierung des Innenausbau (Decken, Böden, Treppen)	2	2
8	Wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	2
Summe		19	20

5.4.11 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 entsprechend einer **umfassenden Modernisierung**.

5.4.12 Baujahr und Bualter 2016

Stichtag		2024
Baujahr		1723
Bualter	2024 - 1723 =	301 Jahre
(Fiktives) Bualter		80 Jahre

5.4.13 Gesamtnutzungsdauer

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

5.4.14 Restnutzungsdauer vor Sanierung

Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer - (Fiktives) Baualter	0 Jahre
-------------------	---	---------

5.4.15 Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Sanierung 2016

Durch die Modernisierung verlängert sich die Restnutzungsdauer von 0 auf 56 Jahre nach der Formel zu § 12 (ImmoWertV, 2021) Absatz 5 Satz 1, Anlage 2 Nr. II, Nr. 2:

Faktor a = 0,2000	$a \times (\text{Alter}^2/\text{GND}) = 0,2000 \times 80 \times 80/80 =$	16,00
- Faktor b = 0,4400	$-b \times \text{Alter} = -0,4400 \times 80 =$	-35,20
Faktor c = 0,9420	$c \times \text{GND} = 0,9420 \times 80 =$	75,36
Restnutzungsdauer	nach Modernisierung bei 18 -20 Punkten:	56,16
Restnutzungsdauer	Jahre, rund	56,00

5.4.16 Baualter 2016

Baualter 2016	$\text{GND} - \text{RND} = 80 - 56 =$	24 Jahre
---------------	---------------------------------------	----------

5.4.17 Baualter 2024

Baualter 2024	$\text{GND} - \text{RND} = 80 - 48 =$	32 Jahre
---------------	---------------------------------------	----------

5.4.18 Gesamt- und Restnutzungsdauer am Stichtag

Gesamtnutzungsdauer	Nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 (ImmoWertV, 2021) beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser	80 Jahre
Baualter	Das Alter des Objekts beträgt nach Sanierung/Modernisierung im Mittel:	32 Jahre
Restnutzungsdauer	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt somit: $\text{GND} - \text{Baualter} =$	48 Jahre

5.4.19 Alterswertminderung

Alterswertminderung

Die lineare (gleichmäßige) Alterswertminderung in % ergibt sich als Quotient aus Baualter und Gesamtnutzungsdauer:

Sie beträgt: $(32 / 80) \times 100 =$

40 %

5.4.20 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Nach Auskunft von Sprengnetter (Marktdatenshop) beträgt der Sachwertfaktor für einen vorläufigen Grundstückssachwert (ohne Regionalfaktor) von 614.000 € und einem Bodenwert von 460 €/m²: 1,34.

5.4.21 Berechnung des Grundstückssachwertes (Modell Sprengnetter)

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

Bezeichnung	Standard	BGF m ²	BGF €/m ²	Betrag
Einfamilienhaus, freistehend	NHK-TYP 1.21	3,57	271,27	1.104 €
Besondere Bauteile	vgl. Aufstellung			20.000 €
Herstellungskosten	ohne Aussenanlagen			319.482 €
Zuschlag	Außenanlagen		319.482 €	5%
Herstellungskosten	mit Aussenanlagen und Regionalzuschlag			335.456 €
Preisveränderung	Stand 1: 2024 Q 3	184,0		
Baupreisindex (2015=100)	Stand 2: 2010 Q 3	100,0		
Quotient	Stand 1 / Stand 2	1,84	Zuschlag	84%
Herstellungskosten am Stichtag				281.783 €
Alterswertminderung linear	Baualter/GND:	-32	80	-40%
Gebäudezeitwert	Anteil		60%	370.343 €
Bodenwert	Anteil		40%	244.000 €
Grundstückssachwert, vorläufig	Summe		100%	3.614 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)			34%	208.877 €
Grundstückssachwert nach Marktanpassung			170	4.842 €
Grundstückssachwert	rund	m² WF	170	4.824 €
				820.000 €

Abb. 10 Berechnung des Grundstückssachwertes (Modell Sprengnetter)

5.4.22 Marktangepasster Grundstückssachwert

Der marktangepasste Grundstückssachwert beträgt rund 820.000 €.

6 IMMOBILIENMARKT FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

6.1 IMMOBILIENMARKT STADT MÜLLHEIM

Für die Stadt Müllheim lag kein Marktbericht vor.

6.2 IMMOBILIENMARKT STADT LÖRRACH

Für die Stadt Lörrach lag der Jahresbericht 2023 vor. Im Mittel der Jahre 2021/2022 betrug der Kaufpreis **766.000 €**. In dem Zeitraum von 2001/2002 bis 2021/2022 schwankten die Preise im Zweijahresmittel zwischen **713.000 € bis 908.000 €**, vgl. S. 52 des Berichts.

6.3 IMMOBILIENMARKT STADT EMMENDINGEN

für die Stadt Emmendingen liegt ein Marktbericht aus dem Jahr 2019 vor. Aktuellere Berichte gibt es nicht.

Für Emmendingen lag das **Kaufpreismittel 2019** bei **490.099 €**, das **Maximum** bei **1.150.000 €**, das **Minimum** bei **70.000 €**, vgl. S. 29 des Marktberichts.

6.4 IMMOBILIENMARKT STADT FREIBURG-RANDGEMEINDEN



Abb. 11 Immobilienmarkt Freiburg: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2023 wurden 3 Objekte in den Randgemeinden von Freiburg für im Mittel zu 669.670 € verkauft.

Die verkauften Objekte haben eine größere Wohnfläche (195 m²) und ein deutlich größeres Grundstück (638 m²) im Vergleich zum Bewertungsobjekt (170 m² / 531 m²).

Bezogen auf die Wohnfläche lagen die Verkaufspreise der Bestandsobjekte in den Randgemeinden mit 3.760 €/m² deutlich unter dem Sachwert des Bewertungsobjekts mit 4.824 €/m². - Allerdings werden kleinere Objekte relativ höher gehandelt.

Ferner wäre eine etwaige Preisentwicklung von 2023 bis 2024 zu berücksichtigen.

7 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

7.1 ERMITTELTEN WERT

Folgender Wert wurde für das Objektermittelt:

Modell Sprengnetter	G m ²	m ²	€/m ² WF	Wert	%
Sachwert, rund	531	170	4.824 €/m ²	820.000 €	100

7.2 BEURTEILUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Der ermittelte Grundstückssachwert nach dem Modell nach dem Modell Sprengnetter beträgt 820.000 € (100 %).

Dieser Wert liegt im Mittelfeld der Verkäufe der Jahre 2020/2021 in Lörrach.

Der Wert liegt auch innerhalb der Spannweite der Verkaufswerte in Emmendingen des Jahres 2019.

Der Wert liegt zwar unterhalb des Mittelwertes der Verkäufe in 2023 in den Freiburger Randgemeinden, vermutlich aber innerhalb der Spanne der Kaufpreise.

Das Alter der verkauften Objekte ist nicht bekannt, das Bewertungsobjekt ist aber vergleichsweise neu.

Da es keine weitere Informationen über Baujahr, Alter, Ausstattung und Zustand) gibt, ist ein besserer Vergleich mit den Daten der Grundstücksmarktberichte nicht möglich.

Ich halte den ermittelten Grundstückssachwert nach dem Modell Sprengnetter aufgrund der Lage, des Alters und der Ausstattung des Bewertungsobjekts für plausibel.

Aufgrund der oben ermittelten Daten schätze ich den vorläufigen Verfahrenswert in Anhalt an den Grundstückssachwert zum Wertermittlungstichtag auf 820.000 €.

7.3 VORLÄUFIGER VERFAHRENSWERT

Der vorläufige Verfahrenswert orientiert sich am Sachwert.

Verfahrenswert, vorläufig	170 m ²	4.824 €/m ²	820.000 €
---------------------------	--------------------	------------------------	-----------

8 WERTRELEVANTE BESONDERHEITEN (§ 8 ABS. 3 IMMOWERTV)

Instandhaltungsrückstand. Es besteht ein gewisser Instandhaltungsrückstand, den ich pauschal mit rund 250 €/m² Wohnfläche bewerte, also 170 m² x 250 €/m² = 42.500 €, rund

Renovierung und nachgeholte Instandhaltungsarbeiten, pauschal	-43.000 €
---	-----------

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.

Verfahrenswert	820.000 € - 43.000 € = 777.000 €, rund	780.000 €
-----------------------	---	------------------

10 VERKEHRSWERT NACH § 74A (5) ZVG

Der Verkehrswert nach ZVG entspricht dem Verfahrenswert.

VERKEHRSWERT ZVG	= Verfahrenswert	780.000 €
-------------------------	-------------------------	------------------

11 LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN (GRUNDBUCH UND BAULASTEN)

11.1 GRUNDBUCH ABT. II

Lasten/Beschränkungen	<p>Grunddienstbarkeit Fensterrecht für den Eigentümer von FlSt. Nr. 512, eingetragen am 25.02.1888</p> <p>Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht für den Eigentümer von FlSt. Nr. 513/3, Bewilligung vom 05.07.1996 und 12.11.1997</p> <p>Grunddienstbarkeit Leitungsrecht für den Eigentümer von FlSt. Nr. 513/3, Bewilligung vom 12.11.1997</p>
Werteinfluss	Vgl. Baulast

11.2 BAULAST: LEITUNGS-, GEH- UND FAHRRECHT

Nach der Baulast vom 09.11.1995 besteht ein Leitungs-, Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 513/3. Nach dem Lageplan ist die beanspruchte Fläche zwischen 3 m und 5 m breit, im Mittel 4 m, und 34,26 m tief, sodass eine Fläche von 137,04 m² beansprucht wird.

Die Fläche wird sowohl von den begünstigten als auch von den belasteten Eigentümern genutzt, sodass eine Belastung des Bewertungsobjekts nur hälftig zu berücksichtigen ist.

Dementsprechend beträgt die Belastung: 4 m x 34,26 m = 137,04 m² x 460 €/m² = 63.038,40 € x 0,5 = 31.519,20 €, rund

Werteinfluss Baulast	-32.000 €
-----------------------------	------------------

12 VERKEHRSWERT NACH § 194 BAUGB

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich der Wert bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (vgl. § 194 BauGB).

Den Verkehrswert des Bewertungsobjekts schätze ich auf

780.000 € - 32.000 € = 748.000 €, rund

750.000 €

X XX XXX SIEBEN HUNDERT UND FÜNFZIG TAUSEND EURO XXX XX X

13 DATUM UND UNTERSCHRIFT

Freiburg, den 28. Oktober 2024

Dr. Christian Steinkamp
öbuv Sachverständiger

14 ANLAGEN

14.1 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.qfdi.bwl.de*, wenden.

14.2 BAULAST: GEH- UND FAHRRECHT

Abb. 12 Baulast: Geh- und Fahrrecht

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

14.3 BAUZEICHNUNGEN

14.3.1 Grundriss Erdgeschoss

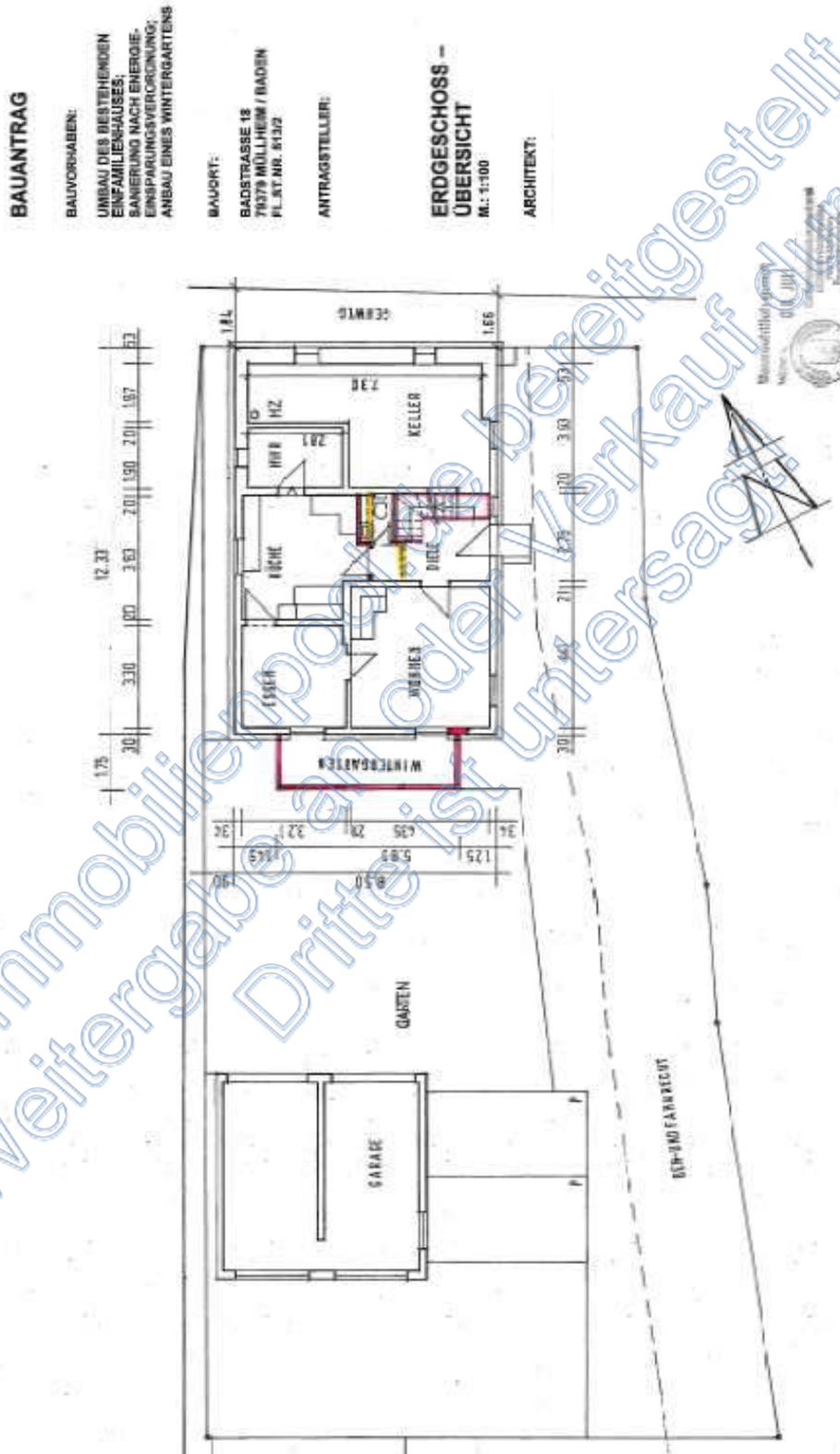


Abb. 13 Grundriss Erdgeschoss

14.3.2 Grundrisse Dachgeschoss und Dachspitze, Schnitt

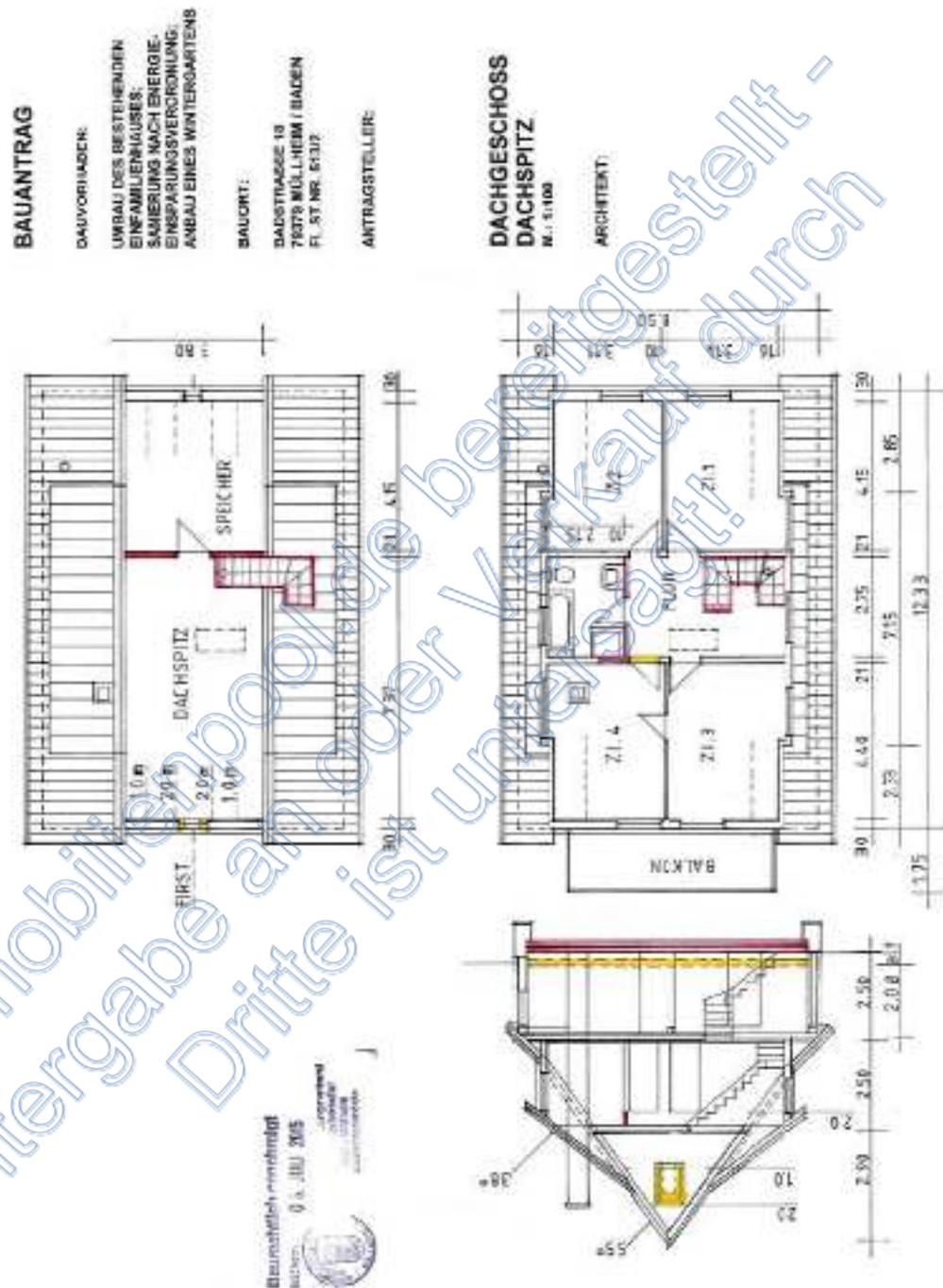


Abb. 14 Grundrisse Dachgeschoss und Dachspitze, Schnitt

14.3.3 Gebäudeansicht von Süden

BAUANTRAG
BAUVORHABEN:
UMBAU DES BESTEHENDEN
EINFAMILIENHAUSES;
SANIERUNG NACH ENERGIE-
EINSPARUNGSVERORDNUNG;
ANBAU EINES WINTERGARTENS
BAUORT:
BADSTRASSE 18
79379 MÜLLHEIM / BADEN
FL.-ST.NR. 513/2
ANTRAGSTELLER:

ANSICHT SÜDEN
M.: 1:100
ARCHITEKT:

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

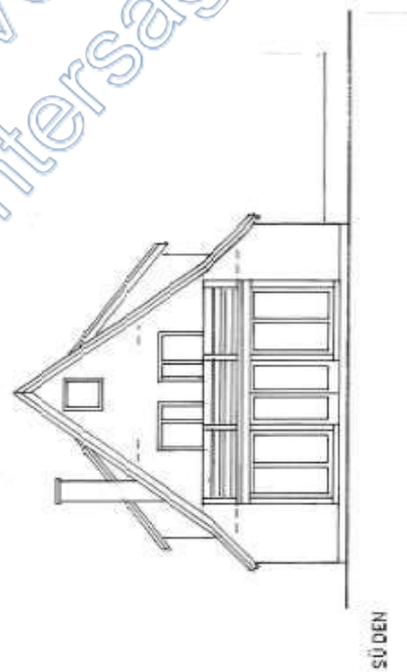


Abb. 15 Gebäudeansicht von Süden

14.3.4 Gebäudeansichten von Osten und Norden

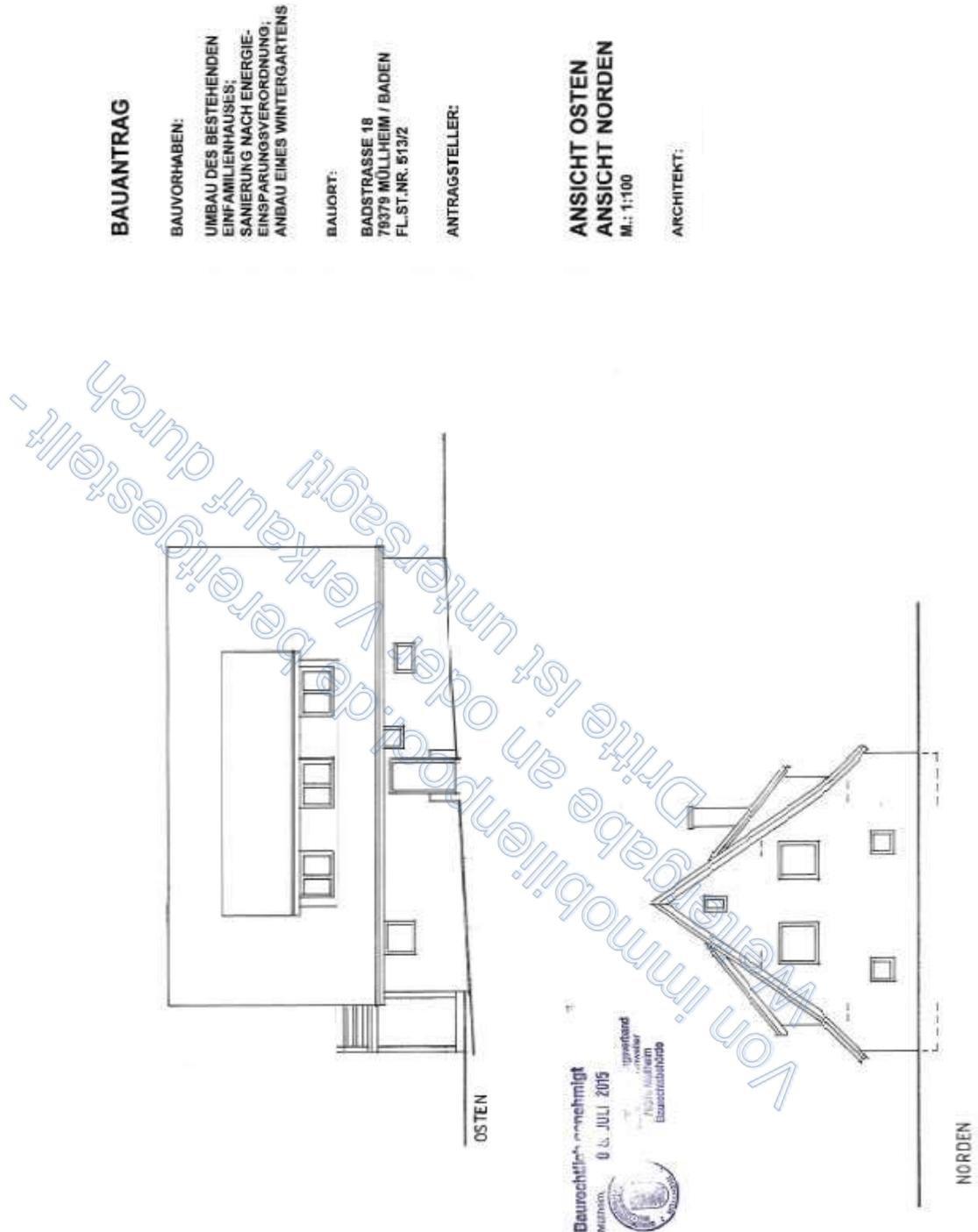


Abb. 16 Gebäudeansichten von Osten und Norden

14.4 FOTOS



Abb. 17 Bewertungsobjekt

Abb. 18 Wohnumgebung Badstraße



Abb. 21 Erdgeschoss: Hauseingang



Abb. 22 Erdgeschoss: Hauseingang



Abb. 23 Erdgeschoss: Hauseingang, Flur



Abb. 24 Erdgeschoss: Hauseingang, Flur



Abb. 25 Erdgeschoss: Hauseingang, Flur, Durchgang zum Abstellraum

Abb. 26 Erdgeschoss: Abstellraum



Abb. 27 Erdgeschoss: Abstellraum, Gasterme und Hausanschlüsse

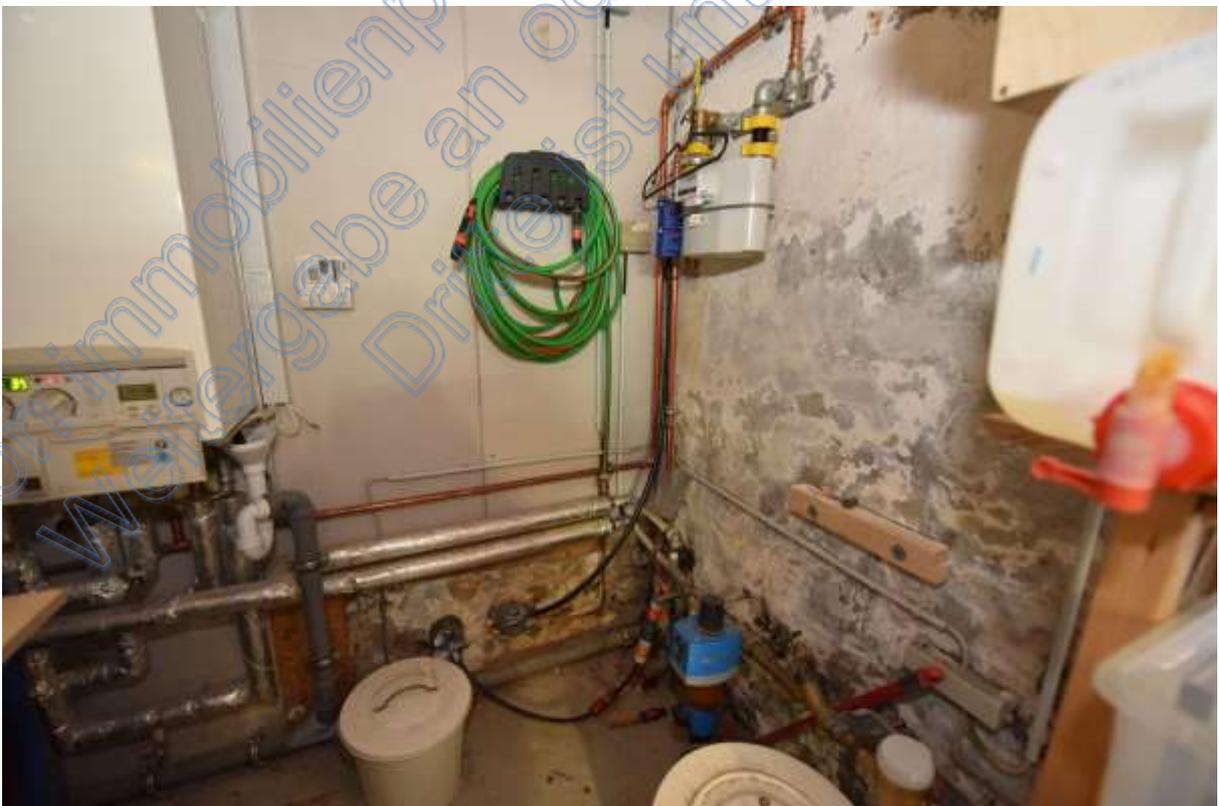


Abb. 28 Erdgeschoss: Abstellraum, Gasterme und Hausanschlüsse



Abb. 31 Erdgeschoss: Flur

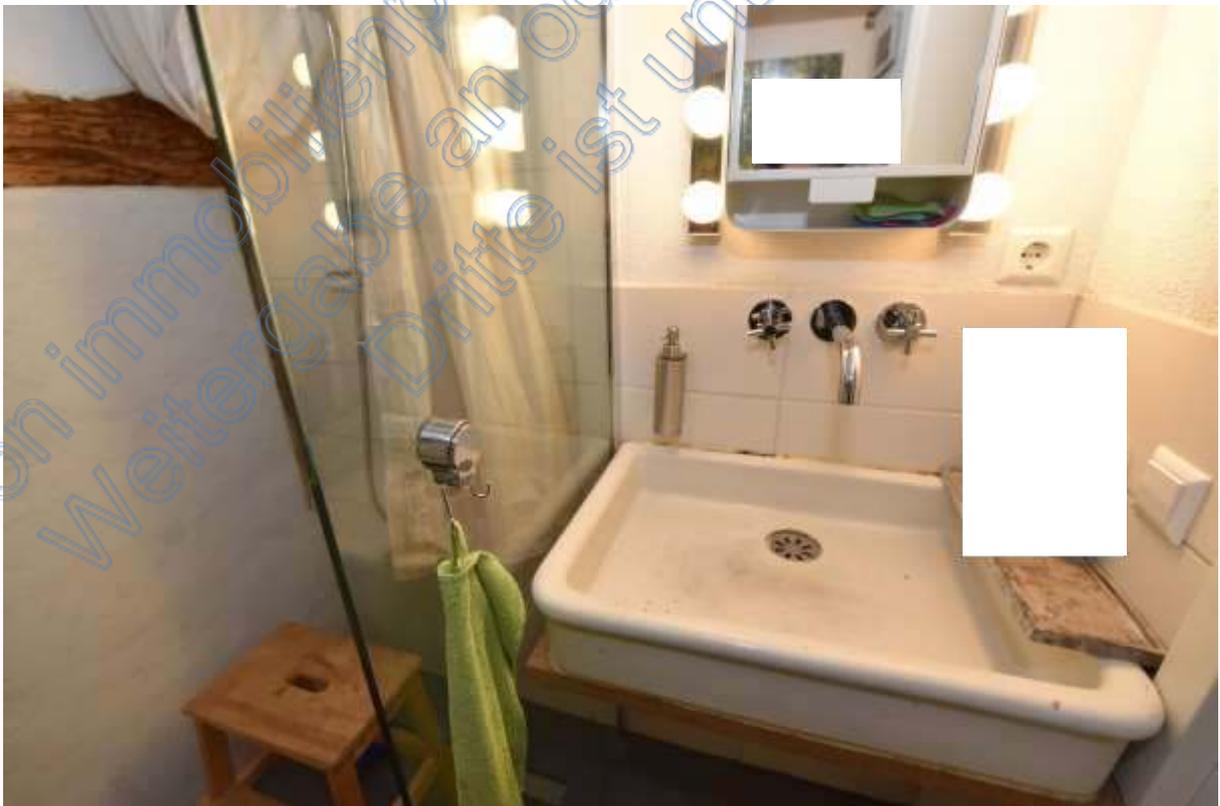


Abb. 32 Erdgeschoss: Bad (Du/WC)



Abb. 33 Erdgeschoss: Bad (Du/WC)

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

Abb. 34 Erdgeschoss: Küche

Abb. 39 Erdgeschoss: Wohnzimmer



Abb. 40 Erdgeschoss: Wohnzimmer, Grundofen (Kachelofen)



Abb. 43 Erdgeschoss: Terrasse



Abb. 44 Erdgeschoss: Terrasse



Abb. 45 Erdgeschoss: Terrasse



Abb. 46 Erdgeschoss: Treppe ins Dachgeschoss



Abb. 49 Dachgeschoss: Fensterausstattung

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

Abb. 50 Dachgeschoss: Zimmer



Abb. 51 Dachgeschoss: Bad



Abb. 52 Dachgeschoss: Bad



Abb. 53 Dachgeschoss: Bad

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

Abb. 54 Dachgeschoss: Hauswirtschaftsraum



Abb. 57 Dachgeschoss: Balkon



Abb. 58 Dachgeschoss: Balkon



Abb. 59 Dachgeschoss: Balkon, Blick in den Garten

Abb. 60 Dachspitz: Zimmer

Abb. 61 Dachspitz: Zimmer



Abb. 62 Dachspitz: Zimmer



Abb. 65 Durchfahrt zum Nachbargrundstück (Baulast: Geh- und Fahrrecht)



Abb. 66 Zwei Stellplätze im Freien im Hof



Abb. 67 Abstellraum (Schopf) im Hof



Abb. 68 Abstellraum (Schopf) im Hof

Abb. 69 Abstellraum (Schopf) im Hof



Abb. 70 Blick vom Schopf Richtung Straße