

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!**

Dr.-Ing. Melanie Markstein



GUTACHTEN

Zur Ermittlung des Verkehrswerts
(Marktwerts) gemäß § 194 BauGB

Von der Industrie- und Handelskammer Südlicher
Oberrhein öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

In den Fischermatten 3/2
79312 Emmendingen
Telefon 07641 / 9100-11
Telefax 07641 / 9100-40

Datum 15.12.2025

Aktenzeichen 25-7079

Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus mit Schopf

Adresse: Hauptstraße 39, 79206 Breisach-Gündlingen

Auftraggeber

Amtsgericht Freiburg im Breisgau – Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen: 793 K 80/25



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025:

Für das Grundstück Flst. Nr. 150, Gemarkung Gündlingen, Hauptstraße 39 mit 637 m² wird ermittelt zu:

rund 275.000 € (in Worten: Zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

Anzahl der papierhaften Fertigungen des Gutachtens: 2 (davon 1 Fertigung für die Unterlagen der Sachverständigen)
sowie 1 digitale Fertigung anonymisiert, Ausfertigung 1 von 2

Inhalt

1	<u>VORBEMERKUNGEN</u>	5
1.1	ANTWORTEN ZUM AUFTRAG	5
1.2	HINWEIS	6
1.3	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	6
2	<u>ALLGEMEINES</u>	6
2.1	OBJEKTDATEN	6
2.2	AUFTRAGGEBER	6
2.3	AUFTRAGSINHALT	6
2.4	VERWENDUNGSZWECK	7
2.5	STICHTAGE	7
2.6	ORTSBESICHTIGUNG/ TEILNEHMER	7
2.7	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN	7
3	<u>LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS UND RAHMENDATEN</u>	8
3.1	ANGABEN ZU BREISACH – GÜNDLINGEN	8
3.2	ANGABEN ZUR LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS IN GÜNDLINGEN	10
3.3	LAGEBEURTEILUNG	10
3.4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
3.5	ANGABEN DES GRUNDBUCHES	10
3.6	BEWERTUNG DER BELASTUNG IN ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	11
3.7	BAULASTEN	11
3.8	SONSTIGE NICHT EINGETRAGENE RECHTE	12
3.9	BAUPLANUNGS- / BAUORDNUNGSRECHT	12
3.10	ERSCHLIEßUNG	12
3.11	ENTWICKLUNGSZUSTAND	13
3.12	GESTALT UND FORM	13
3.13	ÜBERBAU	13
3.14	BODENBESCHAFFENHEIT, GRUNDWASSER	13
3.15	KONTAMINATION, ALTLASTEN	13
3.16	DENKMALSCHUTZ	13

<u>4</u>	<u>GEBÄUDEBESCHREIBUNG</u>	15
4.1	HINWEIS	15
4.2	GEBÄUDEART/NUTZUNGSEINHEITEN	15
4.3	GRUNDRISSGESTALTUNG	15
4.4	DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT/NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN	15
4.5	MIETVERHÄLTNISSE	16
4.6	BAUJAHR	16
4.7	GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER	16
4.8	BAUBESCHREIBUNG	16
4.9	BAUZUSTAND/ BAUMÄNGEL/ BAUSCHÄDEN	18
<u>5</u>	<u>FLÄCHEN- UND KUBATUR</u>	19
<u>6</u>	<u>WERTERMITTLUNGSVERFAHREN</u>	19
6.1	DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	19
6.2	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	19
<u>7</u>	<u>BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE</u>	20
7.1	BERÜCKSICHTIGUNG DES BAULICHEN ZUSTANDS/ DER BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN	21
<u>8</u>	<u>ERMITTLUNG DES BODENWERTS</u>	22
8.1	BODENRICHTWERTE	22
8.2	BODENWERT	22
<u>9</u>	<u>IMMOBILIENMARKT</u>	24
<u>10</u>	<u>VERKEHRSWERT</u>	25
<u>11</u>	<u>ANMERKUNGEN</u>	26
<u>12</u>	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	28

13	LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN	29
14	ANLAGEN	30
14.1	FOTODOKUMENTATION	30
14.2	STADTPLANAUSSCHNITTE	36
14.3	AUSZUG AUS DEM AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKATASTER (UNMAßSTÄBLICH)	38

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

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Antworten zum Auftrag

a) Bericht über die Verkehrs- und Geschäftslage:

Antwort: siehe Ausführungen in Kapitel 3

b) Bericht über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen

Antwort: siehe Ausführungen in Kapitel 4.8 und 4.9

c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen

Antwort: nein bzw. keine bekannt

d) Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht: Antwort: nein bzw. nicht bekannt

Des Weiteren wurden folgende Feststellungen getroffen:

e) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht: Antwort: nein

f) Feststellung des Verwalters (Name und Anschrift) sowie Höhe des Wohngeldes
Über die Bestellung eines Verwalters ist der Unterzeichnerin nichts bekannt

g) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und ggf. Anschrift)

Antwort: Nein bzw. nicht bekannt. Das Objekt steht augenscheinlich leer

h) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht: Antwort: nein bzw. nicht bekannt

i) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber): Antwort: nein bzw. nicht bekannt

j) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung) Antwort: nein

k) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt

Antwort: Nein, ein Energieausweis liegt der Unterzeichnerin nicht vor.

1.2 Hinweis

Der Unterzeichnerin wurde zum Ortstermin der Zutritt zum Bewertungsobjekt nicht gewährt.
Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

1.3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Grundstücksgröße	637 m ²	Bodenwert	rund 275.000 €
Wohnfläche gesamt	unbekannt	Gebäuderestwert	0 €
Restnutzungsdauer	0 Jahre	Verkehrswert	rund 275.000 €

2 ALLGEMEINES

2.1 Objektdaten

Objekttyp:	Wohnhaus mit Schopf
Stadt:	Breisach
Stadtteil:	Gündlingen
Straße:	Hauptstraße 39
Flurstück Nummer:	150
Gemarkung:	Gündlingen
Landkreis:	Breisgau-Hochschwarzwald
Regierungsbezirk:	Freiburg
Nutzung:	Wohnen; Schopf

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Freiburg – Vollstreckungsgericht

Beschluss vom 09.09.2025

Aktenzeichen: 793 K 80/25

Schreiben vom 10.09.2025

Auftragseingang am 12.09.2025

2.3 Auftragsinhalt

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG, ist der langfristig gesicherte Verkehrswert = Marktwert des Objekts (gem. § 194 BauGB) zu ermitteln.

2.4 Verwendungszweck

Der Zweck des Gutachtens besteht in der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens aufgrund Zwangsversteigerungsverfahrens betreffend das im Grundbuch von Gündlingen, Blatt Nr. 382 eingetragene Eigentum an dem Grundstück Flurstück Nr. 150, Gemarkung Gündlingen.

2.5 Stichtage

2.5.1 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Wertermittlungsstichtag ist der 27.11.2025 = Tag der Ortsbesichtigung von außen.

2.5.2 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung maßgeblich bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungszustand, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht er dem Wertermittlungsstichtag.

2.6 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung von außen wurde am 27.11.2025 von der Sachverständigen durchgeführt. Anwesend war hierbei Herr Rechtsanwalt von Seiten der betreibenden Gläubigerin.

Zutrittsmöglichkeit zum Gebäudeinneren (abgesehen von einem Teilbereich des Kellers und eines Teilbereichs des Schopfs) hat nicht bestanden.

2.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden von der Unterzeichnerin erhoben bzw. eingeholt:

- Ausdruck aus dem Grundbuch von Gündlingen, Blatt Nr. 382 vom 15.09.2025
- Rückmeldung der Stadt Breisach zu vorliegenden Bauakten, per Email erhalten am 17.09.2025 und Rückmeldung zu vorliegenden Bauakten beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, telefonische Rückmeldung des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald vom 23.10.2025

- Auskünfte zu Baulasten sowie zu Erschließungsbeiträgen, schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Breisach vom 07.10.2025
- Informationen zum Baurecht, schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Breisach vom 17.09.2025
- Auskunft zu Denkmalschutz, schriftliche Auskunft des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald vom 06.10.2025
- Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster, schriftliche Auskunft des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald vom 22.09.2025
- Informationen zu Hochwassergefahren, Einsicht der Hochwasserrisikogefahrenkarte im Internet am 09.12.2025
- Informationen zum Bodenrichtwert, Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS) im Internet am 09.12.2025
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster, Abruf über <https://gis.lkbh.net/buergergis> am 10.12.2025
- Übersichtskarte, Stadt-/Straßenkarte, Abfrage über on-geo.de am 12.12.2025

3 LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS UND RAHMENDATEN

3.1 Angaben zu Breisach – Gündlingen

Geografische Lage

Breisach am Rhein ist eine Stadt am Oberrhein und damit an der deutsch-französischen Grenze, etwa auf halber Strecke zwischen Colmar und Freiburg im Breisgau (jeweils etwa 20 km) und etwa 60 km nördlich von Basel. Sie liegt nahe am Kaiserstuhl. Über den Rhein führt eine Brücke nach Neuf-Breisach auf französischer Seite. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Gündlingen. Gündlingen liegt südlich des Kaiserstuhls, etwa drei Kilometer vom Rhein entfernt, der die Grenze zu Frankreich bildet. Breisach liegt rund 7 km entfernt.

Verkehr

Die Stadt Breisach verfügt über gute Verkehrsinfrastruktur. Auf der RegioS-Bahn Freiburg-Breisach besteht ein Halbstundentakt. Die Anbindung an die Autobahn (A 5) erfolgt über den Anschluss Bad Krozingen über die B 31 und der Rheinhafen Breisach ist Umschlagstation für ca. 1 Mio. Tonnen Wirtschaftsgüter. Die Entfernung zum internationalen Flughafen Mühlhausen-Freiburg über das deutsche und französische Autobahnnetz beträgt ca. 30

Fahrminuten. Durch Gündlingen führt die Kreisstraße 4979, die dann als Landesstraße 134 weitergeführt wird.

Infrastruktur	Name	Entfernung ¹	Richtung
Flughafen	EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg	47,06 km	S
Bahnhof	Ihringen	2,91 km	NO
Autobahnauffahrt	64a AS Bad Krozingen, A5	7,62 km	S
Nahe gelegene Zentren	Freiburg im Breisgau	16,14 km	O
	Stuttgart	142,03 km	NO
	Luxembourg	209,06 km	NW

¹Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum
Aktualität: März 2013

Wirtschaft

Die Stadt Breisach hat heute Bedeutung für die Region auf der deutschen Seite und das benachbarte Elsass. Das Einzugsgebiet umfasst rund 40.000 Einwohner.

Im Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein ist Breisach als Schwerpunkt für gewerbliche und industrielle Entwicklung ausgewiesen. Die Stadt verfügt über umfangreiche Ansiedlungsflächen. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt ist stark geprägt vom Dienstleistungssektor von mittelständischem Handwerk und Gewerbe. Aufgrund der geographischen und der örtlichen Situation ist Breisach auch ein touristischer Schwerpunkt. Die Lage am Kaiserstuhl macht den Ort für Wein- und Obstbau bedeutend.

Gündlingen ist eher dörflich geprägt.

Bildung und Kinderbetreuung

- **Kindergärten und Kitas:** In Gündlingen gibt es eine ortsnahe Kita mit Kindergarten, zusätzlich stehen in der Kernstadt Breisach weitere Einrichtungen unterschiedlicher Träger zur Verfügung.
- **Grundschule:** Gündlingen verfügt über eine eigene Grundschule
- **Weiterführende Schulen:** In Breisach finden sich Realschule, Gemeinschaftsschule und Gymnasium.
- **Berufliche Bildung:** In Freiburg gibt es ein breites Spektrum an beruflichen Schulen sowie Hochschulen, darunter die Albert-Ludwigs-Universität und die Hochschule Freiburg, die für ältere SchülerInnen und Studierende attraktiv sind.

Basisdaten Breisach

Basisdaten	
Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Freiburg
Landkreis:	Breisgau-Hochschwarzwald
Höhe:	225 m ü. NN
Fläche:	54,58 km ²
Einwohner:	Breisach: 16.487 (Stand 31.12.2024) Gündlingen: ca.1.900
Bevölkerungsdichte:	302 Einwohner je km ²
Postleitzahl:	79206
Stadtgliederung:	4 Stadtteile
Gemeindeschlüssel:	08 3 15 015

3.2 Angaben zur Lage des Bewertungsobjekts in Gündlingen

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Ortslage von Gündlingen direkt an der Hauptstraße. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Wohnhäuser in 1 ½ bis 2 geschossiger aufgelockerter Bebauung mit Nebengebäuden. Ein Bäcker, ein Dorfladen sowie ein Bankautomat sowie Kindergarten und Grundschule sind in Gündlingen vorhanden. Busanbindung nach Breisach und Freiburg ist ebenfalls gegeben.

3.3 Lagebeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einfacher eher nachteiliger Lage im Ortsteil Gündlingen. Aufgrund der angrenzenden Hauptstraße ist mit Immissionen durch den Verkehr zu rechnen.

3.4 Grundstücksbeschreibung

3.5 Angaben des Grundbuches

Grundbuch von Gündlingen Blatt Nr. 382 (Stand 15.09.2025)

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	5
Flurstück:	Nr. 150
Gemarkung:	Gündlingen

Wirtschaftsart und Lage: Hauptstraße 39
Gebäude- und Freifläche
Größe: 637 m²

Erste Abteilung

Laufende Nr. der Eintragungen: 3
Eigentümer: geb.

Zweite Abteilung

Laufende Nr. der Eintragungen: 5
Eintragung:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen vom 12.08.2025 (Amtsgericht -
Vollstreckungsgericht - Freiburg, 793 K 80/25).
Eingetragen (EMM022/224/2025) am 19.08.2025.

Dritte Abteilung

Für die Wertermittlung nicht relevant.

3.6 Bewertung der Belastung in Abteilung II des Grundbuchs

Bei Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs handelt es sich um wertbeeinflussende Rechte und Belastungen im Sinne von § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021, die in der Wertermittlung gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 46 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind¹. Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk unter der laufenden Nummer 5 hat keinen wertrelevanten Einfluss auf das Bewertungsobjekt.

3.7 Baulasten

Bei Baulasten handelt es sich um wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, die in der Wertermittlung gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 46 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind².

¹ Vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

² Vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Breisach seien derzeit keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis für das Bewertungsgrundstück vorhanden.

3.8 Sonstige nicht eingetragene Rechte

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

3.9 Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Stadtverwaltung Breisach im Geltungsbereich der Abrundungssatzung (Abrundung des östlichen und nordöstlichen Ortsrandes von Breisach-Gündlingen) mit Rechtskraft vom 26.06.1997.

Die baurechtliche Situation ist daher nach Einschätzung der Unterzeichnerin nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Inwiefern für das Wohnhaus Umbau-, Erweiterungs- oder Ausbaumöglichkeiten bestehen bzw. Abbruch- und Neubaumöglichkeiten, kann nur durch eine Bauvoranfrage bzw. durch einen Bau- oder Abbruchartrag abschließend geklärt werden. Im Verkehrswertgutachten kann hierüber keine rechtsverbindliche Aussage getroffen werden.

3.10 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird auf der Westseite über die Hauptstraße erschlossen.

Bei der Hauptstraße handelt es sich im Bereich des Bewertungsgrundstücks um die Landesstraße 134, welche hier als eine 2-spurige, asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg ausgebaut ist. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum sind in der Straße vorhanden.

In der Wertermittlung wird für das Bewertungsgrundstück von einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Breisach wurde bestätigt, dass für das Bewertungsgrundstück die Anliegerbeiträge für Abwasser und Wasser sowie die Erschließungsbeiträge (Baulandfreimachung, Straße, Gehweg, Beleuchtung, Straßenentwässerung, Honorare, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) für den aktuellen Zustand endabgerechnet seien.

3.11 Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück hat den Entwicklungszustand im Sinne von § 3 ImmoWertV 2021 von baureifem Land.

3.12 Gestalt und Form

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in weitgehend ebener Lage. Das Grundstück ist rechteckig und fast regelmäßig geschnitten. Dabei weist es einen Knick im südlichen Grenzbereich auf. Die maximale Grundstücksbreite beträgt in Nord-Südrichtung entlang der Hauptstraße rund 21 m. Die Grundstückstiefe in Ost-Westrichtung misst insgesamt rund 36 m. Das Grundstück ist im nordwestlichen Bereich bebaut mit dem Wohnhaus. Der Schopf schließt östlich und südlich an dieses an.

3.13 Überbau

Eine Überbauung der Grundstücksgrenzen liegt augenscheinlich nicht vor.
Es besteht jedoch im nördlichen Bereich grenznahe Bebauung.

3.14 Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Bodenbeschaffenheit und Grundwasser für die ausgeübte Nutzung keine Probleme bestehen. Es wurden keine vertiefenden Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

3.15 Kontamination, Altlasten

Das Bewertungsgrundstück wurde im Rahmen des Gutachtens nicht auf Altlasten untersucht. Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald erteilte auf Anfrage der Unterzeichnerin folgende Auskunft:

nach derzeitigem Kenntnisstand („Historische Erhebung“ altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald aus dem Jahre 1994/2016) ist das o.g. Grundstück nicht als Altlasten-/Verdachtsfläche im Altlastenkataster erfasst. Es bestehen auch keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster (beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald) zum o.g. Grundstück.

In der Wertermittlung wird daher die Annahme getroffen, dass der Zustand des Grundstücks hinsichtlich Kontaminationen und Altlasten unbedenklich ist.

3.16 Denkmalschutz

Das Bewertungsgrundstück wurde im Rahmen des Gutachtens nicht auf Altlasten untersucht. Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald erteilte auf Anfrage der Unterzeichnerin folgende Auskunft:

„...die Überprüfung unserer Listen der Kulturdenkmale für die Gemeinde Breisach hat Folgendes ergeben:

Bei dem Wohnhaus in der Gemeinde Breisach-Gündlingen, Hauptstraße 39, Flst.-Nr. 150, handelt es sich um kein Kulturdenkmal, welches gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz geschützt ist.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind auch für das Flurstück nicht betroffen.“

3.17 Hochwassergefahren

„Hochwassergefahrenkarten werden für alle relevanten Gewässer in einem Gemeinschaftsprojekt der Kommunen und des Landes Baden-Württemberg erstellt. Sie liefern an über 11.000 km Gewässern konkrete Informationen über die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung.

Somit sind sie die Grundlage für Maßnahmen der Gefahrenabwehr und des Katastrophenschutzes sowie für Bürgerinnen und Bürger, die Schutzmaßnahmen planen oder optimieren.

Auch für die Kommunal- und Regionalplanung spielen die Gefahrenkarten eine zentrale Rolle. Sie ermöglichen es, wichtige Retentionsräume zu schützen und neue Risiken durch zusätzliche Siedlungsflächen zu verhindern. Bereiche, für die die Gefahrenkarten eine Überflutung zeigen, die statistisch einmal in hundert Jahren auftritt (HQ₁₀₀), sind per Gesetz „Überschwemmungsgebiete“, für die besondere Vorschriften für alle Nutzer dieser Flächen gelten.

Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, die nach den Gefahrenkarten in gesetzlichen Überschwemmungsgebieten liegen, können sich Restriktionen bei der Nutzung der Grundstücke bis hin zum Bauverbot ergeben. Die Rechtsgrundlage bilden die §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg.“ (Quelle: <http://um.baden-wuerttemberg.de>)

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sowie die Hochwasserrisiko-managementpläne und Maßnahmenberichte können im Hochwasserportal des Landes Baden-Württemberg unter www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de eingesehen werden.

Gemäß Einsichtnahme der Unterzeichnerin in die Hochwasserrisiko-management-Abfrage der LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg im Internet³

³ Abfrage unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/> am 09.12.2025

besteht für das Bewertungsgrundstück keine Hochwassergefährdung (HQ₁₀₀ oder HQ_{EXTREM} o. ä.).

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Hinweis

Das Bewertungsobjekt konnte von der Unterzeichnerin nicht von innen besichtigt werden. Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde der Sachverständigen nicht gewährt. Es bestand lediglich Zutrittsmöglichkeit zum Grundstück im westlichen Grundstücksbereich. Der Kellerbereich im östlich an das Wohnhaus anschließenden Gebäudeteil war zugänglich wie auch ein Vorraum zum Schopf (südwestlich des eigentlichen Schopfs).

Vom gesetzlichen Betreuer der Eigentümerin wurde telefonisch die Auskunft erteilt, dass das Gebäude massiv einsturzgefährdet sei und ein Rattenproblem bestünde. Das Gebäude sei seit nunmehr rund 9 Monaten unbewohnt und es gäbe keinen Schlüssel zum Objekt. Ob diese Aussagen stimmen, kann von der Unterzeichnerin nicht beurteilt werden.

Hinzu kommt, dass trotz intensiver Bemühungen weder über die Stadtverwaltung Breisach noch über das Landratsamt Pläne des Objekts beschafft werden konnten.

Die tatsächliche Grundrissgestaltung, die Ausstattung und der bauliche Zustand des Objekts von innen sind der Unterzeichnerin daher nicht bekannt.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher ausschließlich auf die Inaugenscheinnahme von außen und Annahmen.

4.2 Gebäudeart/Nutzungseinheiten

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus (vermutlich Einfamilienwohnhaus) in offener Bauweise und einem Schopf. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. Darüber befindet sich vermutlich ein Speicher. Das Wohnhaus ist zumindest teilweise unterkellert. Ob es vollständig unterkellert ist, ist nicht bekannt.

4.3 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung des Objekts ist nicht bekannt.

4.4 Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt eignet sich vermutlich zu Wohnzwecken für eine Partei (sofern es bewohnbar oder sanierbar wäre).

4.5 Mietverhältnisse

Das Bewertungsobjekt sei auskunftsgemäß leerstehend. Es wird angenommen, dass kein Miet- oder Untermietverhältnis besteht.

4.6 Baujahr

Das Baujahr des Objekts ist nicht bekannt.

4.7 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Als Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer zu entnehmen:

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre

Aufgrund der Schilderungen des gesetzlichen Betreuers sowie nach dem Eindruck von außen wird die Annahme getroffen, dass Wohnhaus und Schopf keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen. Den baulichen Anlagen wird daher kein Restwert mehr beigemessen.

4.8 Baubeschreibung

Anmerkung:

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Tage der Objektbesichtigung vorgefundenen Zustand des Wertermittlungsobjekts.

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bewertungseinheit nicht von innen besichtigt werden konnte. Über die Grundrissgestaltung, Ausstattung und den Zustand von innen kann daher

von der Unterzeichnerin keine Aussage getroffen werden. Die nachfolgende Beschreibung stützt sich daher ausschließlich auf Feststellungen bei der Ortsbesichtigung von außen.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Da keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und nicht zugänglichen Bauteile auf begründeten Vermutungen, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann. Des Weiteren wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit der verwendeten Baumaterialien durchgeführt, ebenso wie zu Schall- und Wärmedämmung und Brandschutz.

Wohnhaus	
Bauweise	Massivbau
Dach	Form Satteldach mit Ziegeleindeckung, keine Dachgauben vorhanden
Fassade	Lochfassade, verputzt und gestrichen
Kellergeschoss	Im zugänglichen Bereich Mauerwerk aus Bruchstein, Naturboden, Holzbalkendecke
Außenanlagen	Hof im westlichen Grundstücksbereich soweit ersichtlich gepflastert, zur Straße ein einflügeliges Metalltor sowie ein doppelflügeliges Metalltor, Grundstück zur Straße eingefriedet durch Metallzaun auf Sockel. Rückwärtiger Gartenbereich verwildert mit Baum- und Strauchbewuchs
Türen	<u>Hauseingangstür</u> : Holzrahmentür mit Glas <u>Innentüren</u> : unbekannt
Fenster	Soweit erkennbar Holzfenster mit Doppelverglasung, außen Metallklappläden, seitlich am Wohnhaus Glasbausteine
Wand-/Deckenflächen	unbekannt
Bodenbeläge	Soweit ersichtlich von außen im Flur Fliesenbelag, sonst unbekannt
Heizung	Im zugänglichen Kellerbereich Gasanschluss vorhanden. Ob und welche Art von Heizung ggf. vorhanden ist, ist jedoch nicht bekannt.
Sanitärausstattung	Unbekannt

Schopf

Dach mit Ziegeldeckung, soweit erkennbar Massivbau, teils Bruchsteinmauerwerk

4.9 Bauzustand/ Baumängel/ Bauschäden

Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 BGB ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe entstanden ist. Maßstab hierfür können die allgemeinen Regeln der Technik sein.

Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge

- eines Baumangels (Mangelfolgeschäden)
- äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z.B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder
- unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung

definiert⁴.

Baumängel und Bauschäden zählen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021, die in der Wertermittlung insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden⁵.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Zuge der Verkehrswertermittlung

- nur zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt
(hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen erforderlich).

Das Wohnhaus weist von außen einen vernachlässigten und ungepflegten Zustand auf.

Die Dachdeckung wurde augenscheinlich in der Vergangenheit erneuert und entspricht vermutlich nicht dem ursprünglichen Baujahr.

⁴ KLEIBER in Kleiber digital, Datenabruf vom 30.06.2023, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Teil 1 Allgemeines, Abschnitt 3 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung, § 8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, 3 Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale, 3.8 Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungsrückstau, 3.8.1 Baumangel und Bauschaden

⁵ Vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 9.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Folgende Baumängel oder Bauschäden wurden durch die Unterzeichnerin augenscheinlich von außen zum Ortstermin festgestellt:

1. Putzabplatzungen sowie Feuchtigkeitsschäden an der Außenfassade
2. Fenster augenscheinlich veraltet und nicht mehr zeitgemäß
3. Holzwurmbefall an Kellerdecke im zugänglichen Kellerbereich
4. Im Bereich des Schopfanbaus: Feuchtigkeitsschäden der Decke, vermutlich Schädlingsbefall

5 FLÄCHEN- UND KUBATUR

Aufgrund fehlender Grundrisspläne und einer nicht möglichen Innenbesichtigung ist weder die Ermittlung der Bruttogrundfläche, noch des Bruttorauminhalts, noch der Wohnfläche im vorliegenden Fall möglich.

6 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

6.1 Definition des Verkehrswertes

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

6.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts 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 ist zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich vermutlich um ein Einfamilien-Wohnhaus mit Schopf. Augenscheinlich und nach Informationen des gesetzlichen Betreuers der Eigentümerin weist es einen Instandhaltungsstau sowie Baumängel- und Bauschäden auf.

Es ist nicht bekannt, ob der bauliche Zustand des Objekts tatsächlich so schlecht ist, dass das Gebäude aus wirtschaftlicher Sicht abgerissen werden müsste oder ob es ggf. saniert werden kann.

Dem Gebäude wird für die vorliegende Wertermittlung kein Restwert beigemessen. Der Verkehrswert ergibt sich daher aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird auch auf Kapitel 11 Anmerkungen verwiesen.

7 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Dazu zählen beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen (§ 46 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Beschränkte dingliche Rechte zählen hierzu.

Bei der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist im Wertermittlungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 folgende Reihenfolge zu beachten:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Sämtliche Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt entspricht.

7.1 Berücksichtigung des baulichen Zustands/ der Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden zählen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

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

In der gängigen Wertermittlungspraxis werden Baumängel und Bauschäden sowie sonstige Abweichungen vom normalen baulichen Zustand i. d. R. dadurch berücksichtigt, dass zunächst der (vorläufige) Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert unter Ausblendung der Baumängel und Bauschäden für ein (fiktiv) ordnungsgemäß instand gehaltenes und mangelfreies Gebäude ermittelt wird und dieser „vorläufige“ Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert um die aus dem Baumangel bzw. Bauschaden resultierende Wertminderung abgesenkt wird (externalisierende Vorgehensweise).

Die baulichen Anlagen weisen nach dem äußeren Eindruck keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr auf. Ob ggf. eine Sanierung oder ein Umbau des Objekts wirtschaftlich sinnvoll ist, lässt sich ohne Besichtigung von innen nicht abschätzen. Auch ist nicht bekannt, ob ein Abriss des Gebäudes die wirtschaftlich sinnvollste Verwertungsmöglichkeit darstellt.

Für die Wertermittlung wird die Annahme getroffen, dass die baulichen Anlagen keinen Restwert mehr aufweisen. Der bauliche Zustand ist damit indirekt berücksichtigt.

8 ERMITTLUNG DES BODENWERTS

8.1 Bodenrichtwerte

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen vorrangig im Vergleichswertverfahren aus Verkäufen abgeleitet.

Man bezeichnet die Heranziehung von Bodenrichtwerten auch als mittelbaren Preisvergleich. Das Bodenrichtwertverfahren stellt eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.⁶

Nach Einsicht in das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW) im Internet⁷ beträgt der Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsgrundstücks zum 01.01.2025 für Wohnbauflächen 410 €/m² bezogen auf eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 500 m². Weitere Bezugsangaben liegen nicht vor².

8.2 Bodenwert

Um vom Bodenrichtwert den objektspezifisch angepassten Bodenwert des Bewertungsobjekts abzuleiten, bedarf es im vorliegenden Fall nach Einschätzung der Unterzeichnerin weiterer Schritte.

Die Form des Bewertungsgrundstücks ist nicht nachteilig und nicht untypisch für die Grundstücke in der Richtwertzone. Es bedarf diesbezüglich keiner Anpassungen.

⁶ KLEIBER in Kleiber digital, Datenabruf vom 30.06.2023, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren, Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV, Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens, 5 Bodenwertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens, 5.3 Bodenrichtwertverfahren nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV, 5.3.2 Zulässigkeit und Bedeutung des Bodenrichtwertverfahrens, 5.3.2.1 Allgemeines

⁷ Abruf unter https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de am 09.12.2025

Das Grundstück ist mit 637 m² etwas größer als das durchschnittliche Richtwertgrundstück mit 500 m². Der zuständige Gemeinsame Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau in Müllheim weist keine Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung des Bodenrichtwerts auf die Grundstücksgröße aus. Das Grundstück ist insgesamt gut baulich ausnutzbar. Nach Einschätzung der Unterzeichnerin bedarf es daher keines Abschlags aufgrund der Grundstücksgröße.

Es bedarf auch keiner Umrechnung aufgrund unterschiedlicher Geschossflächenzahlen der Bodenrichtwertgrundstücke gegenüber dem Bewertungsgrundstück. Dem Bodenrichtwertgrundstück ist keine durchschnittliche Geschossflächenzahl zugeordnet.

Die Lage ist verglichen mit anderen Lagen in der Richtwertzone eher unterdurchschnittlich. Es wird hierfür ein Abschlag von 5% als sachgerecht erachtet.

Einer Anpassung des Bodenrichtwerts auf den Wertermittlungsstichtag bedarf es nach Einschätzung der Unterzeichnerin. Aktuell sind höhere Angebotspreise in den Ortsteilen Breisach als die Bodenrichtwerte zu beobachten. Ein Zuschlag in Höhe von 10% wird als angemessen erachtet.

Dies wurde auf Anfrage an die Stadtverwaltung Breisach bestätigt. Im Baugebiet „Steingässle“ in Gündlingen werden aktuell und wurden bereits Grundstücke veräußert nach Höchstgebot. Der Mindestpreis beträgt 450 €/m², ein aktuelles Höchstgebot beträgt 486 €/m².

Der Bodenwert berechnet sich somit wie folgt:

Bodenwertermittlung				
1)	Grundstücksgröße			637 m ²
2)	Bodenrichtwert			410 €/m ²
3)	GFZ Anpassung			
4)		Grundstück	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
5)		Bodenrichtwert		1,0
6)	Umrechnungsfaktor			1,00
7)	angep. Bodenrichtwert I	2) x 6)		410 €/m ²
Lageanpassung gesamt				
	Verkehrslage, Zentralität			0 %
	Wohnlage			-5 %
	Immissionen			0 %
	Orientierung			0 %
	Größe			0 %
	Form			0 %
	Erschließungszustand			0 %
	Umrechnung auf Werterm.Stichtag			10 %
8)	Summe der Lageanpassungen	rund		5 %
9)	angep. Bodenrichtwert II	7) + 8)		431 €/m ²
10)	Bodenwert	1) x 9)	rund	275.000 €

9 IMMOBILIENMARKT

Die Unterzeichnerin hat eine Auswertung im Auswertungsportal Immobilien-Akquise und Marktbeobachtung IMV⁸ wie folgt vorgenommen:

Kauf/Miete:	Kauf
Objektart:	Grundstück (Grundstück für Einfamilienhaus, Grundstück für Zweifamilienhaus, Grundstück für Reihen(eck)haus, Grundstück für Doppelhaushälfte)
Letztangebot:	von 11.12.2024 bis 11.12.2025
Anbieter:	Privat, Bauträger, Fertighausanbieter, Makler
Quelle:	Alle (Print und Internet)
Lage:	Landkreis FR (Freiburg im Breisgau): Breisach am Rhein (Grezhäuser, Gündlingen, Hochstetten, und weitere)

⁸ Abruf unter <https://www.imv-online.de/> am 11.12.2025



Der durchschnittliche Angebotskaufpreis beträgt demnach 569 €/m² Grundstücksfläche.

10 VERKEHRSWERT

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In Anlehnung an die Ausführungen in Kapitel 6.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens wird den baulichen Anlagen kein Restwert beigemessen. Der Verkehrswert wird daher aus dem Bodenwert abgeleitet.

Die Unterzeichnerin konnte das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigen. Es bestand keine Zutrittsmöglichkeit. Zudem liegen keinerlei Baupläne oder sonstigen Informationen zum Objekt vor. Der Unterzeichnerin sind daher die tatsächliche Grundrissgestaltung und der Ausstattungszustand nicht bekannt, ebenso, ob und in welchem Umfang Baumängel, Bauschäden oder ggf. ein Instandhaltungs- oder Modernisierungstau bestehen. Da dem Gebäude kein Restwert beigemessen wird, wird in der Wertermittlung im vorliegenden Fall auf einen Sicherheitsabschlag verzichtet.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts Grundstück Flurstück Nr. 150, Gemarkung Gündlingen wird zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 auf rund 275.000 € (in Worten: Zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro) geschätzt.

11 ANMERKUNGEN

1. Baubeschreibungen

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben.

2. Zur Verfügung gestellte Unterlagen / gegebene Informationen

Es wird in der Wertermittlung ungeprüft davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber, Eigentümer und dessen Vertreter vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum Zustandsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend und vollständig bzw. umfassend sind. Die Auftragnehmerin führte keine Kontrolle bezüglich Vollständigkeit und Richtigkeit der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen durch.

Stellungnahmen und Aussagen von Amtspersonen können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Es wird hierfür von der Auftragnehmerin keine Gewährleistung übernommen. Da sich zudem diese Gegebenheiten ändern können, wird empfohlen, vor einer Tätigkeit einer vermögensmäßigen Disposition den aktuellen Stand vorab von Behördenseite schriftlich bestätigen zu lassen.

3. Bauschäden / Baumängel / Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile / Maßprüfungen

Eine fachtechnische Untersuchung bezüglich Baumängel und Schäden erfolgte nicht. Augenscheinlich nicht erkennbare Baumängel und Bauschäden sind im Wertgutachten nicht berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Dies gilt auch für technische Einrichtungen wie Heizungs-, Wasser-, Elektroanlagen etc.

Bei der Ortsbesichtigung wurden aufgrund ausdrücklicher auftraggeberseitiger Weisung aus Kostengründen keine Maßprüfungen vorgenommen. Abweichungen gegenüber dem Bestand können dadurch auftreten. Für mietrechtliche Belange muss eine gesonderte Flächenermittlung durchgeführt werden.

Alle Feststellungen der Sachverständigen beruhen auf visueller Untersuchung.

4. Rechte und Belastungen

Andere als die im Gutachten dargelegten Rechte und Belastungen waren nicht Gegenstand des Auftrags. Weitere privat- oder öffentlich-rechtliche Rechte oder Belastungen wurden daher im Gutachten nicht berücksichtigt.

5. Öffentlich-rechtliche Vorschriften

Im Gutachten wird unterstellt, dass sowohl die Nutzung der baulichen Anlagen als auch deren Bestand genehmigt sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen erfolgte nicht.

6. Abgaben, Beiträge, Gebühren usw.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern in diesem Gutachten keine gegenteiligen Äußerungen gemacht wurden.

7. Verwendungszweck des Gutachtens, Datenschutz

Das Wertermittlungsgutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt. Es enthält individuelle Daten, die dem Datenschutz unterliegen.

8. Urheberrecht, Haftung

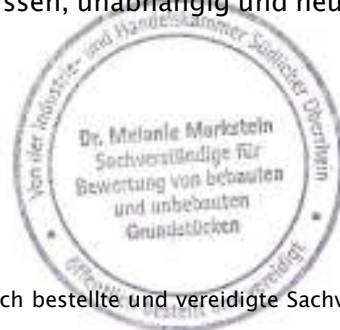
Eine Vervielfältigung des Gutachtens für den externen Gebrauch ist nicht gestattet. Die Sachverständige verweist auf ihr Urheberrecht. Die Veröffentlichung des Gutachtens im Internet durch die Firma www.immobilienpool.de wird gestattet. Dritten ist die Verwendung dieses Sachverständigengutachtens ausdrücklich untersagt und eine vertragliche Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten ist – auch im Wege der Abtretung – ausgeschlossen.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 27. November 2025 von außen besichtigt. Das Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen, unabhängig und neutral erstellt.

Emmendingen, den 15. Dezember 2025

Dr.-Ing. Melanie Markstein

Von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



12 RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGB, Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 2216)

BAUNVO, Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

BGB, Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und BGBl. I 2003 S. 738), 55. Auflage 2004

DSCHG, Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale – Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg, in der Fassung vom 6. Dezember 1983

DIN 277, in der Fassung vom Juni 1987

DIN 283 (1951)

IMMOWERTV 2021, Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten zum 01.01.2022

LBO, Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)

IMMOWERTA, Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, durch Veröffentlichung auf der Homepage des Bundesbauministeriums in Kraft getreten

II. BV, Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. S. 2346)

13 LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN

- ERNST, WERNER/ ZINKAHN, WILLY/ BIELENBERG, WALTER, BauGB Kommentar, Verlag C.H. Beck, München
- GERARDY, THEO/ MÖCKEL, RAINER/ TROFF, HERBERT, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog Verlag, Grundwerk inkl. 74. Nachlieferung 6/ 2006
- HILDEBRANDT, HUBERTUS, Grundstückswertermittlung - Aus der Praxis, für die Praxis, Wittwer Verlag, 4. Auflage, Stuttgart 2001
- KLEIBER-DIGITAL, Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling, Bundesanzeiger Verlag
- KLEIBER, WOLFGANG, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2010
- KLEIBER, WOLFGANG/ TILLMANN, HANS-GEORG, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung, 1. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2007
- TILLMANN, HANS-GEORG /KLEIBER, WOLFGANG/ SEITZ, WOLFGANG, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2017

14 ANLAGEN

14.1 Fotodokumentation

14.1.1 Foto 1: Nord- und Westansicht Wohnhaus – Straßenansicht



14.1.2 Foto 2: West- und Südansicht Wohnhaus – Straßenansicht



14.1.3 Foto 3: Südensicht Wohnhaus



14.1.4 Foto 4: Westansicht Schopf



14.1.5 Foto 5: Ostansicht Schopf



14.1.6 Foto 6: Raum im Schopf (Vorraum)



14.1.7 Foto 7: Decke im Schopf (Vorraum)



14.1.8 Foto 8: Kellerraum



14.1.9 Foto 9: Gasanschluss im Kellerraum



14.1.10 Foto 10: Fenster exemplarisch



14.1.11 Foto 11: Putzabplatzungen an der Fassade exemplarisch



14.1.12 Foto 12: Innenhof mit Blick zur Hauptstraße

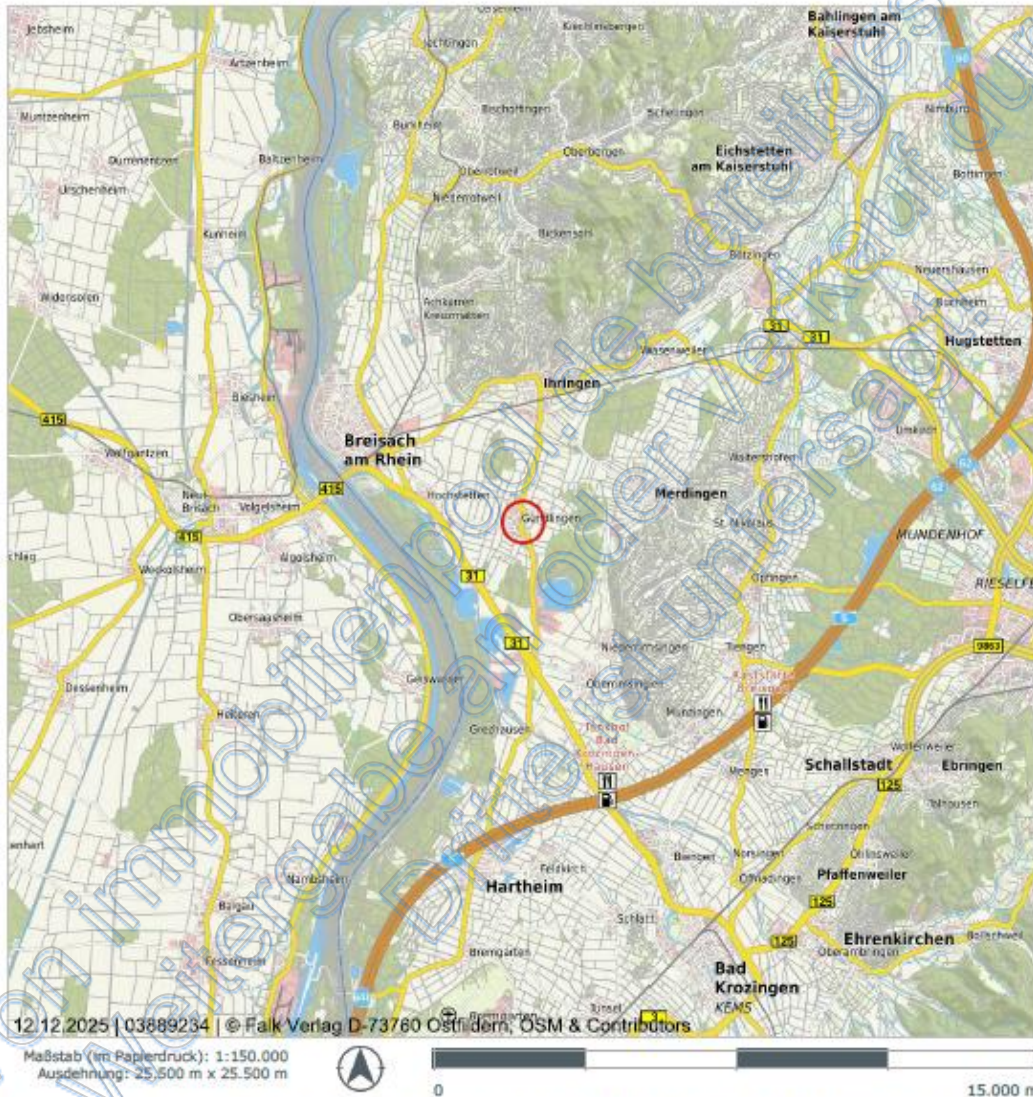


14.2 Stadtplanausschnitte

14.2.1 Übersichtskarte zur Lage von Breisach-Gündlingen

Übersichtskarte Falk

79206 Breisach am Rhein, Hauptstr. 39



12.12.2025 | 03889234 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern, OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m

Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)

Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



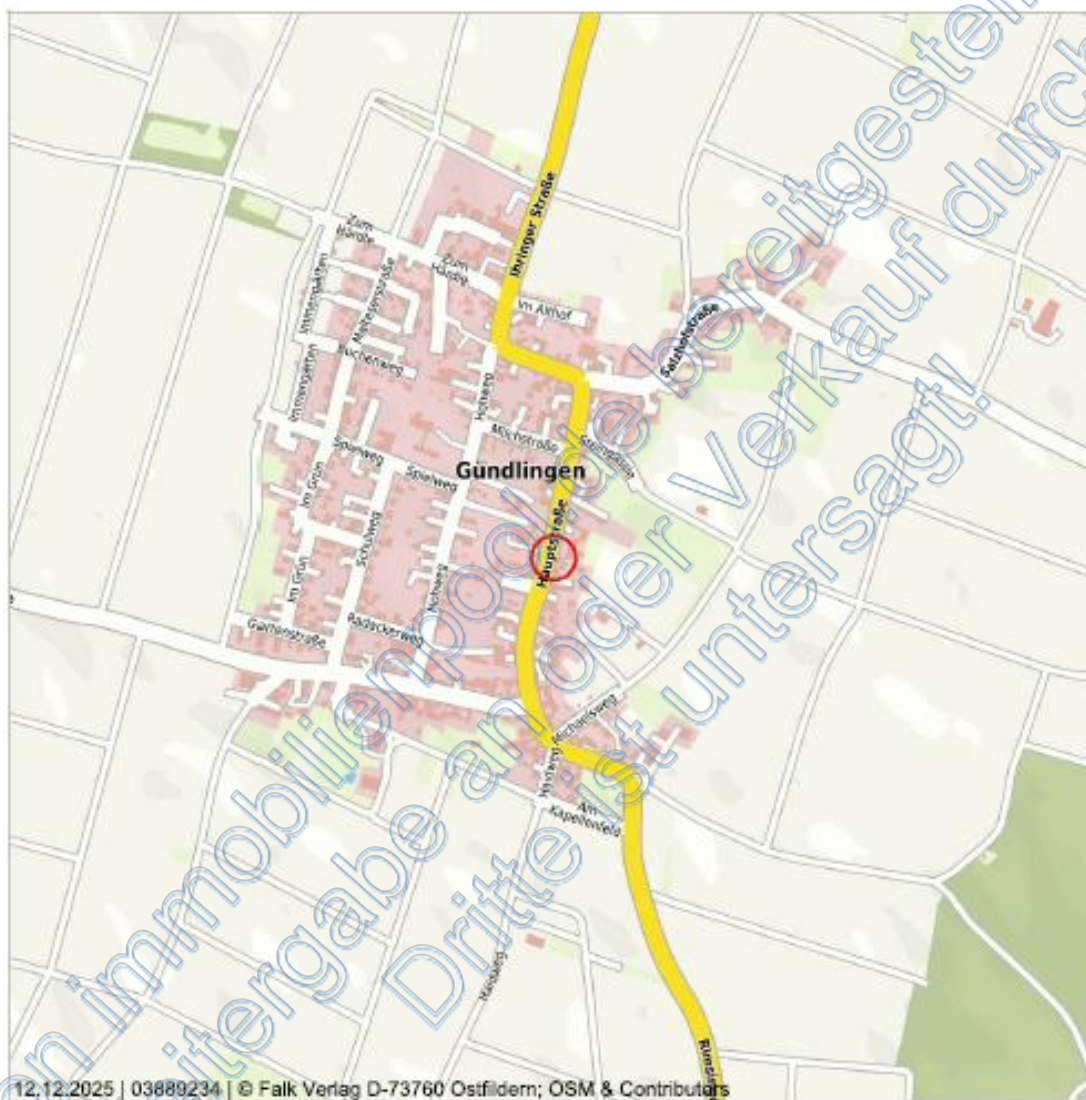
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03889234 vom 12.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

14.2.2 Auszug aus der Stadt-/Straßenkarte als Stadtplan

Stadt-/Straßenkarte Falk

79206 Breisach am Rhein, Hauptstr. 39



12.12.2025 | 03889234 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (Im Papiendruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0



1.000 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03889234 vom 12.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

14.3 Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

Ohne Luftbild

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

Mit Luftbild

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