

Kein Original
Gutachten!

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

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



Bianca Metzger

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

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

GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



Auftraggeber:	Amtsgericht Freiburg
Beschluss:	791 K 69/25
Ort:	79189 Bad Krozingen
Straße:	Schwarzwaldstraße 97
Objektart:	Wohnhaus mit Nebengebäuden
Verkehrswert:	1.980.000.- €
Wertermittlungstichtag:	18. Dezember 2025
Qualitätsstichtag:	18. Dezember 2025
Gutachtenerstattungsstichtag:	08. Januar 2026
Fertigung:	Nr. 1/2

Inhaltsübersicht

	Beschreibung	Seite
	Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	3
1.	Grundlagen der Wertermittlung	4-6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7-8
3.	Beschreibung des Grundstücks	8-24
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	25-43
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	44-45
6.	Preise und Trends auf dem Immobilienmarkt	46-47
7.	Ermittlung des Bodenwerts	48-51
8.	Ermittlung des Sachwerts	52-57
9.	Abschließende Beurteilung	58
10.	Verkehrswert	59

Auflagen

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

Anmerkung für das Gericht

- Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht
- Es gibt keinen Verwalter
- Es sind Mieter vorhanden (werden dem Gericht gesondert mitgeteilt)
- Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der GEG liegt nicht vor

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

15.07.2025
Emmendingen
Bad Krozingen

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
65		323	2.485,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m² +	Nebenfläche 1: m² x EUR/m² +	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flst. Nr. 323	2.485 756,00			Ja	1.878.660 EUR
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten				2.485,00 m² 2.485,00 m²

Gebäudekennndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohnhaus	1731	80 Jahre	10 Jahre	594,00 m² BGF

Verfahrenswerte

Bodenwert
Sachwert

1.878.660 EUR
1.978.358 EUR

**Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB**

Ableitung vom Sachwert

1.980.000 EUR

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Freiburg beauftragte mich mit Beschluss 791 K 69/25 vom 13.11.2025 zur Erstellung dieses Gutachtens.
- 1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln.
- 1.1.3 Zweck dieses Gutachtens ist die Feststellung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung.
- 1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, auf die sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht ist der 18.12.2025 (Zeitpunkt der Ortsbesichtigung).

1.2 Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Liegenschaftskarte M. 1:1.000
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Stadt Bad Krozingen vom 09.12.2025
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Stadt Bad Krozingen – Boris BW
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Stadt Bad Krozingen vom 09.12.2025
- 1.3.5 Mitteilung über Denkmalschutz der Stadt Bad Krozingen vom 09.12.2025
- 1.3.6 Mitteilung über denkmalschutzrechtliche Genehmigung über Abbruch der Stall- und Scheunengebäude vom 11.05.2023
- 1.3.7 Mitteilung über Artenschutzuntersuchung vom 13.10.2025
- 1.3.8 Auskunftserteilung aus dem "Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)" des Landkreises Breisgau - Hochschwarzwald vom 04.12.2025
- 1.3.9 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Markgräflerland/ Müllheim, vom 23.12.2025
- 1.3.10 Kopie Lageplan zur geplanten Flurstücksteilung vom 10.04.2024
- 1.3.11 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.12 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.13 OnGeo GmbH Vergleichsmieten- und Preise für Wohnimmobilien
- 1.3.14 Marktentwicklung Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.15 Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.16 Wohnlageanalyse onGeo GmbH
- 1.3.17 Riwis Standortreport Valuation Wohnen, Mörfelden-Walldorf (Riwis – Bulwingesellschaft.de)
- 1.3.18 Zürs Hochwassergefährdung onGeo GmbH
- 1.3.19 Stadtplan 1:10.000 onGeo GmbH
- 1.3.20 Kopie des Grundbuchs Blatt Nr. 152

1.4 Wesentliche Literatur

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

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

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

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

1.5.1 Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

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

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

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

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

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

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

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

1.6 Ortstermin

Am 18.12.2025 ab ca. 14:30 Uhr habe ich die zu bewertenden baulichen Anlagen in Anwesenheit von Herrn _____ besichtigt.

2. Gegenstand der Wertermittlung

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

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 15.07.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	152	65	Krozingen		323	2.485,00

Gesamtfläche

2.485,00 m²

davon zu bewerten:

2.485,00 m²

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

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
152	9	65	323	Sonstiges, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet	Wert-neutral	

2.2 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadtverwaltung Bad Krozingen, vom 09.12.2025, ist auf dem zu bewertenden Grundstück folgende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:



Abstandsflächenplan zur Baulasteintragung

Anmerkung:

Die Abstandsflächenbaulast bezieht sich auf eine Teilfläche an der Grundstücksgrenze, die ohnehin nicht bebaut werden darf. Insofern kann die Eintragung als wertneutral eingestuft werden.

2.3**Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

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

2.4**Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse**

Das Wohnhaus war zum Wertermittlungsstichtag laut Auskunft innerfamiliär vermietet. Mietverträge wurden nicht zur Verfügung gestellt.

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1 City Basics

Basics	
Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Breisgau-Hochschwarzwaldkreis
Regierungsbezirk	Freiburg, Regierungsbezirk
Einwohner	272.194 (21.971)
Fläche	1.378,00 km ²
Bevölkerungsdichte	198 EW/km ²
PLZ-Bereich	79189
Gemeindeschlüssel	08315006

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen

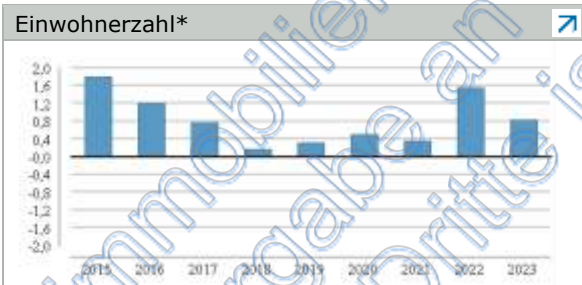
BIP (1)	8.496.058 €
Arbeitslosenquote (2)	3,40 %
Erwerbstätige (3)	107.000

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022

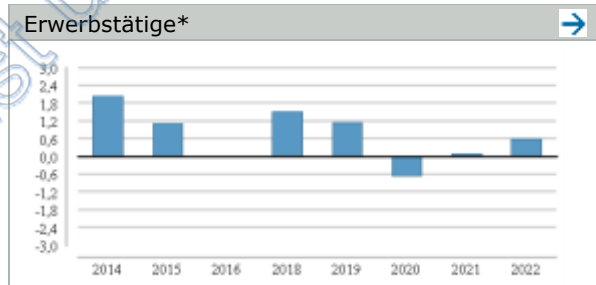


Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende



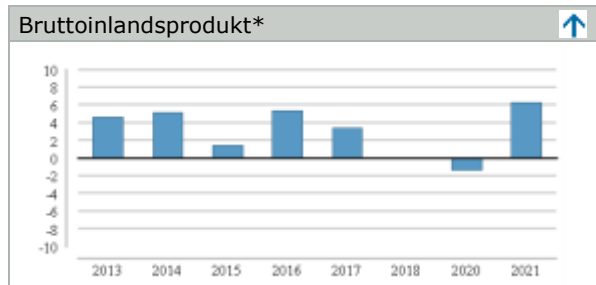
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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

Datenquelle

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

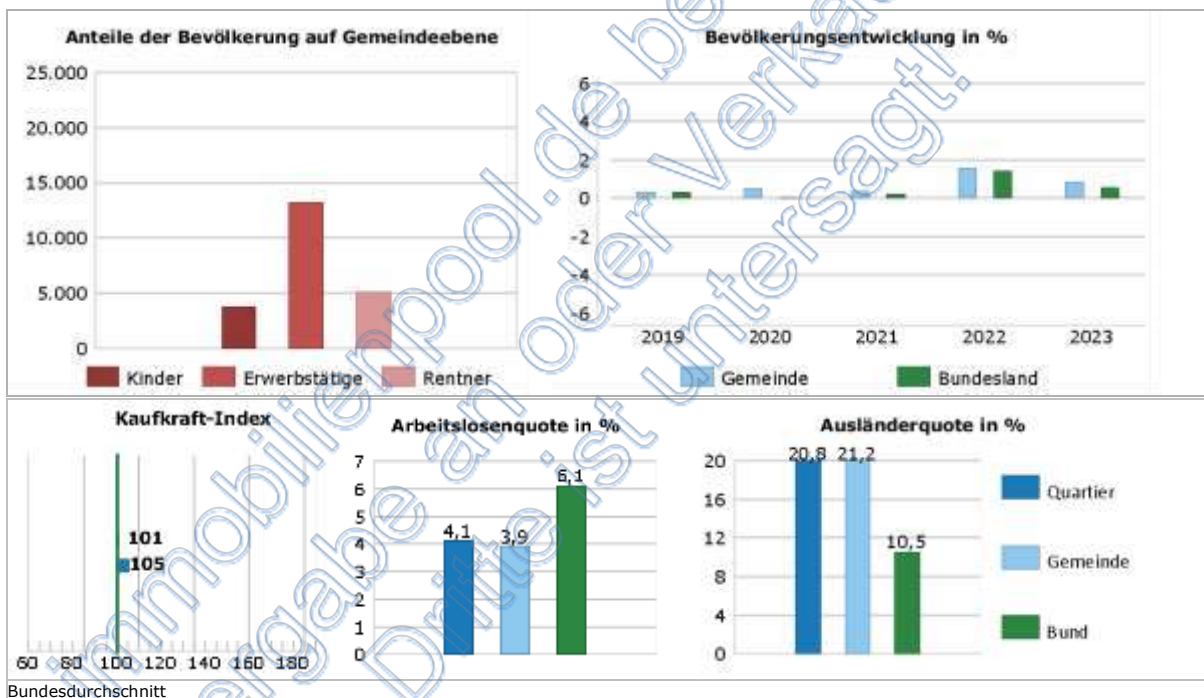
Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025

3.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Breisgau-Hochschwarzwald
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (145,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Krozingen, Stadt (2,9 km)

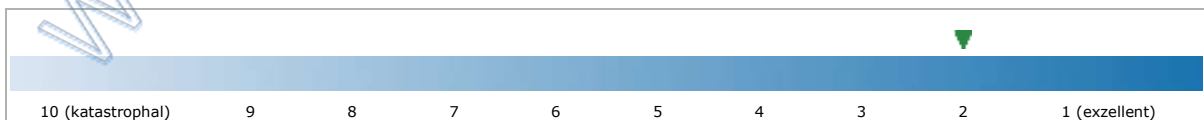
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	22.044	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.731
Haushalte (Gemeinde)	9.478	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	29.909



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (SEHRGUT)

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



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

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

Düsseldorf, 2020

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

3.2.1 Beschreibung Makrolage

Die Stadt Bad Krozingen gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im Bundesland Baden-Württemberg. Bad Krozingen zählt 21.755 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 9.917 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,19 Personen beträgt. Bad Krozingen weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Bad Krozingen räumlich der Wohnungsmarktregion Freiburg im Breisgau zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Bad Krozingen auf 493 Personen. Damit weist Bad Krozingen im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittliche Zuwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.247 bzw. 760 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -30 bzw. 96 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 34,8% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 36,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 29,1% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 23,2% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 22,1% (Deutschland: 22,6%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,2% (Deutschland: 16,8%).

Bad Krozingen weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 9.647 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.499 Einfamilienhäuser und 7.148 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 25,9% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) unterdurchschnittlich. Mit 22,2% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (22,1%) und 5 Räumen (17,8%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 1,5% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 804 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 3,9% oder 10.400 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 6,2% bzw. einer Zunahme von 8.198 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%). Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2025) in Bad Krozingen bei den EFH bei 6.452 EUR/m², bei den ETW bei 6.756 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 16,4 EUR/m² pro Monat bzw. 12,4 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald um 22,6% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 31%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 25,6% verändert.

3.3 Mikrolage

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

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

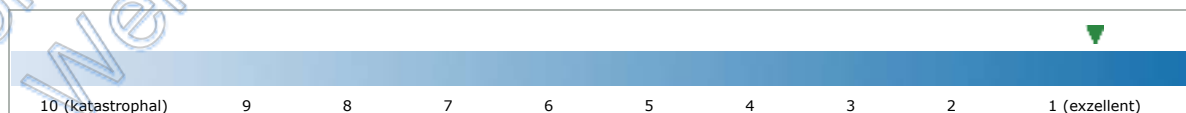
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Krozingen (5,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Oberkrozingen (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Freiburg (14 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Lahr [LHA] (50,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Oberkrozingen Adler (0 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein Arzt	(1,1 km)
Zahnarzt	(1,1 km)
Krankenhaus	(12,1 km)
Apotheke	(0,9 km)
LEH Discounter	(1,2 km)
EKZ	(14,1 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(3,4 km)
Realschule	(5,2 km)
Hauptschule	(8,8 km)
Gesamtschule	(12,7 km)
Gymnasium	(1,1 km)
Hochschule	(12,1 km)
DB Bahnhof	(0,5 km)
Flughafen	(50,5 km)
DB Bahnhof ICE	(14,0 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 1 - (SEHRGUT)

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



3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Schwarzwaldstr. 94 in der Stadt Bad Krozingen handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine gute Lage für Wohnnutzungen (3,0 von 5,0), eine Lage mit leichten Defiziten für Büro-Immobilien (2,4 von 5,0) sowie eine Lage mit leichten Defiziten für Einzelhandelsliegenschaften (2,6 von 5,0).

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

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist unterdurchschnittlich. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 41% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 25%, junge Personen mit 21% und Kinder mit 13%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Oberschicht mit 38% (36% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 35% folgt die Mittelschicht und mit 27% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPPE bilden ältere Einpersonenhaushalte.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich zu beurteilen (2,8 von 5,0). Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,5 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 800 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 200 m entfernt. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 175 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,6 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 45 m.

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

3.4 Ortslage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Oberkrozingen, einem überwiegend wohnbaulich geprägten Bereich nördlich des historischen Ortskerns. Der Stadtteil ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus älteren Bestandsgebäuden, Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie vereinzelt landwirtschaftlich geprägten Hofstellen gekennzeichnet. Die Lage ist als etabliertes Wohngebiet mit dörflich-historischem Charakter einzuordnen. Prägend sind ältere Grundstückszuschnitte, großzügige Gartenflächen sowie teilweise denkmalgeschützte Bausubstanz.

Die Schwarzwaldstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung. Sie verläuft innerhalb eines gewachsenen Siedlungsbereichs und weist keinen Durchgangsverkehr mit überörtlicher Bedeutung auf. Die Verkehrsbelastung ist insgesamt als gering bis mäßig einzustufen.

Die Bebauung entlang der Schwarzwaldstraße ist uneinheitlich und reicht von historischen Gebäuden mit großer Grundstückstiefe bis hin zu jüngeren Wohnbauten. Die Grundstücke sind überwiegend großzügig dimensioniert, was dem Straßenabschnitt einen offenen und eher kleinteilig-dörflichen Charakter verleiht.

Unmittelbar östlich des Bewertungsgrundstücks schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, wodurch sich eine vergleichsweise offene Randlage innerhalb des Siedlungsbereichs ergibt. Diese Konstellation führt zu einer reduzierten baulichen Verdichtung und einer tendenziell ruhigeren Wohnlage, ist jedoch gleichzeitig mit den für Randlagen typischen Nutzungseinflüssen (z. B. landwirtschaftliche Bewirtschaftung) verbunden.

Von immobilien.de an Dritte ist unbefugt weitergegeben

3.5 Stadtstrukturdaten

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

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

Lagebeurteilung

Die Wohnlage kann als sehr gut eingestuft werden.

3.6 Wohnlageanalyse

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

Straßenzustand

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

Zuwegung

Zugang und Zufahrt zum Objekt erfolgen von der Straße "Schwarzwaldstraße" aus.

Versorgung

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

Entsorgung

Kanalanschluss

Erschließungsbeiträge

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

Nachbarbebauung

Die vorhandene Nachbarbebauung ist überwiegend durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie vereinzelt historisch geprägten Bestandsgebäuden in offener Bauweise gekennzeichnet. Die Bebauung weist unterschiedliche Baualtersklassen und Grundstückszuschnitte auf und ist insgesamt als gewachsenes innerörtliches Wohngebiet einzuordnen.

**Hochwassergefahren/
Überschwemmungsgebiet**

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

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

Gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte befindet sich das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet mit geringer Gefährdung eines Hochwassers: GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

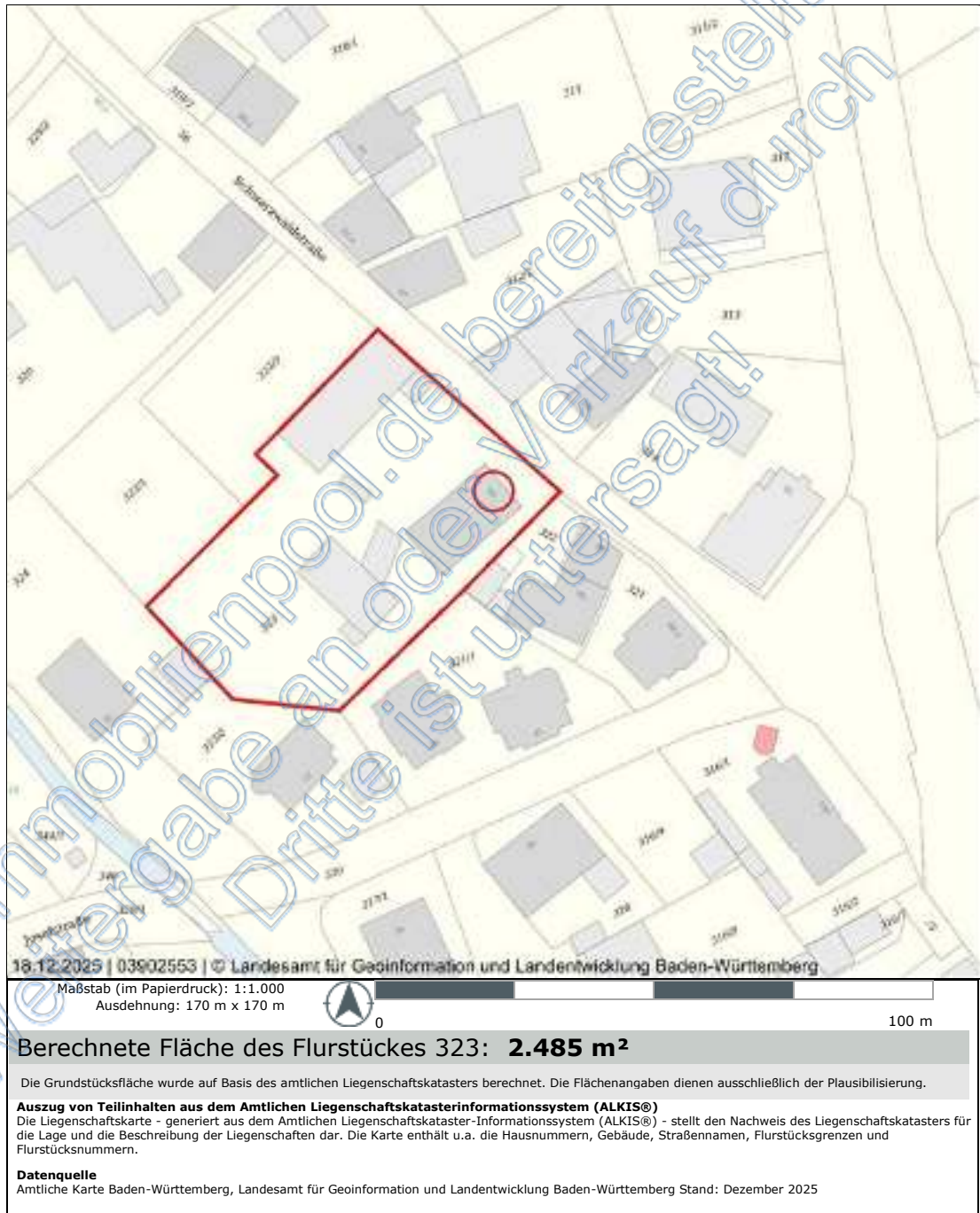
GK1**GK2****GK3****GK4**

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Grundstückszuschnitt

Polygone Form. Annähernd eben, annähernd horizontal.



Bauplanungsrechtliche Situation

Für das Bewertungsgrundstück (Gemarkung Bad Krozingen, Flurstück 323) besteht laut Auskunft der Stadtverwaltung Bad Krozingen, kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Derzeit befindet sich aber der Bebauungsplan „Oberkrozingen West“, dessen Geltungsbereich das Bewertungsgrundstück umfasst, im Verfahren. Die erste Offenlage fand im Jahr 2023 statt. Eine zweite Offenlage ist für das 1. Quartal 2026 geplant. Das Grundstück liegt somit noch im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen richtet sich daher nach § 34 BauGB (*Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung*). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die prägenden Strukturen der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.7 Beschaffenheitsmerkmale

3.7.1 Bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks

Für das Bewertungsgrundstück (Grundstücksfläche 2.485 m²) bestehen mangels Bebauungsplans keine planungsrechtlich festgesetzten Kennzahlen zur baulichen Ausnutzung (GRZ/GFZ).

Die planungsrechtliche Zulässigkeit weiterer baulicher Maßnahmen richtet sich nach der Einfügung in die nähere Umgebung. Vor dem Hintergrund der großen Grundstücksfläche ist eine ergänzende Bebauung bzw. eine Teilung/Parzellierung denkbar, soweit sich ein Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung einfügt und die Erschließung gesichert werden kann.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass sich auf dem Bewertungsgrundstück neben dem denkmalgeschützten Wohnhaus weitere bauliche Anlagen in Form von Scheunen- und Stallgebäuden befinden. Diese Nebengebäude sind nicht Bestandteil des ausgewiesenen Kulturdenkmals und unterliegen daher nicht dem denkmalrechtlichen Erhaltungsgebot. Für die Scheunen- und Stallgebäude liegt eine Abrissgenehmigung vor, sodass deren Rückbau grundsätzlich zulässig ist.

Durch den möglichen Rückbau dieser baulichen Anlagen können innerhalb des Grundstücks zusätzliche, zusammenhängende Freiflächen im Innenbereich geschaffen werden. Vor dem Hintergrund der Grundstücksgröße und der Lage innerhalb eines überwiegend wohnbaulich geprägten Bereichs bietet sich auf diesen Flächen – vorbehaltlich der Einfügung in die prägenden Strukturen der Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB sowie der gesicherten Erschließung – grundsätzlich eine ergänzende wohnbauliche Nutzung an. Eine Teilung bzw. Parzellierung des Grundstücks erscheint insoweit planungsrechtlich nicht ausgeschlossen, ohne dass hieraus eine konkret gesicherte zusätzliche Bebaubarkeit abgeleitet wird.

Das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus ist hingegen als Kulturdenkmal ausgewiesen und unterliegt den Bestimmungen des Denkmalschutzes. Ein Abbruch dieses Gebäudes ist daher nicht zulässig. Das denkmalgeschützte Wohnhaus ist dauerhaft zu erhalten und bei künftigen baulichen Maßnahmen in seiner Substanz und Wirkung zu berücksichtigen. Die denkmalrechtlichen Bindungen wirken sich damit begrenzend auf die Nutzung und Veränderbarkeit des Bestandsgebäudes aus, schließen jedoch eine ergänzende Bebauung auf den bislang mit nicht denkmalgeschützten Nebengebäuden belegten bzw. künftig freigelegten Grundstücksflächen grundsätzlich nicht aus.

3.7.2 Bodenbeschaffenheit

Auskunftserteilung aus dem "Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)" des Landkreises Breisgau - Hochschwarzwald für das Grundstück: Flst.Nr.: 323 der Gemarkung Bad Krozingen:

*Nach aktuellem Kenntnisstand gemäß der „Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald“ aus den Jahren 1994 und 2016 befinden sich auf dem nach folgend genannten Grundstück **keine** im Altlastenkataster erfassten Altlasten / Verdachtsflächen:*

Flurstück Nr. 323 der Gemarkung Bad Krozingen, Schwarzwaldstraße 94

Hinweis:

Für das nachstehend aufgeführte Grundstück wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald eine „Verdachtsfläche für schädliche Bodenveränderungen“ geführt:

Flurstück Nr. 323 der Gemarkung Bad Krozingen, Schwarzwaldstraße 94

Der Verdacht ergibt sich daraus, dass sich das Grundstück in einem Gebiet befinden, das durch historische Bergbautätigkeiten beeinflusst ist. Eine vom Landratsamt beauftragte Detailuntersuchung zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden (Bericht vom 23.11.2016) hat im Umfeld der genannten Flurstücke hohe Schwermetallgehalte im Boden festgestellt.

Hinweis für Bauvorhaben:

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen die festgestellten Bodenbelastungen einem Bauvorhaben grundsätzlich nicht entgegen. Es ist jedoch zu beachten, dass beim Aushub nicht verwertungsfähiger Böden mit deutlich erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten zu rechnen ist. Es wird daher empfohlen, zur Klärung der Bodenbelastungs- und Abfallsituation einen fachkundigen Gutachter hinzuzuziehen.

Überbauungen

Keine Überbauung der Grundstücksgrenzen ersichtlich.

3.8 Denkmalschutz:

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

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

3.8.1 Denkmalschutzrechtliche Genehmigung

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

4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

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

4.1 Gebäudekonzeption

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden, historisch geprägten Wohnhaus bebaut, das nach den vorliegenden Unterlagen auf das Baujahr 1731 zurückgeht und als Kulturdenkmal eingestuft ist. Das Gebäude ist teilunterkellert ausgebildet und umfasst ein Erdgeschoss, Obergeschoss sowie teilausgebautes Dachgeschoss. Im Gebäude befinden sich zwei Wohnungen, die jeweils separate Hauseingangstüren haben. Die Bauweise entspricht einem traditionellen, massiv errichteten Wohnhaus mit tragenden Außen- und Innenwänden sowie einer Holzbalkendeckenkonstruktion. Das Gebäude weist eine unregelmäßige, dem historischen Bestand entsprechende Grundrissstruktur auf. Die Geschosshöhen, Raumzuschnitte und Erschließungsbereiche sind typisch für die Entstehungszeit und weichen von heutigen Neubau- bzw. Standardgrundrissen ab (lichte Raumhöhen 1,86-2,25 m). Zusätzlich befinden sich mehrere Stall- und Scheunengebäuden auf dem Grundstück.



Ansicht von Nord-Osten



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



Ansicht von Nord-Westen

4.2 Nutzung

Die funktionale Gliederung des Gebäudes stellt sich wie folgt dar:

Kellergeschoss:

Jeweils links und rechts befinden sich Gewölbekeller, die mittels überdachten Keller Außentreppe erschlossen sind.



Keller



Keller



Eingangsseite mit überdachten Kellertreppen

Erdgeschoss:

Zwei Eingänge. Links: 2 Zimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Zugang zur Einliegerwohnung rechts. ELW: Eingangsbereich mit Küche, Zimmer, Dusche etc.



Zimmer



Zimmer

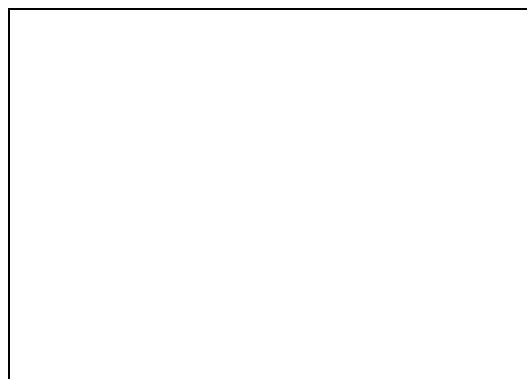
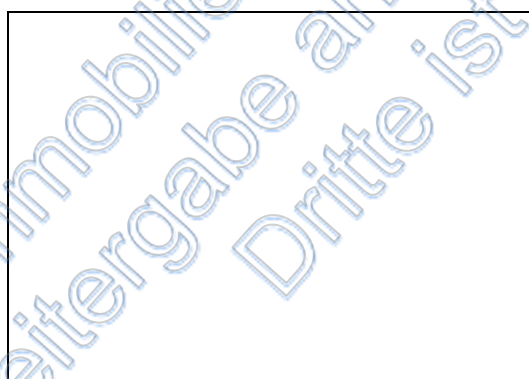
Zimmer

Küche



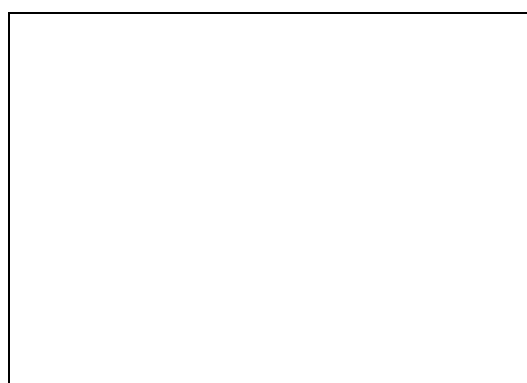
Zimmer

Zimmer



Eingangsbereich

Schlafzimmer



Zimmer

Zimmer

Obergeschoss:

Flur, mehrere Zimmer, Badezimmer



Obergeschoss

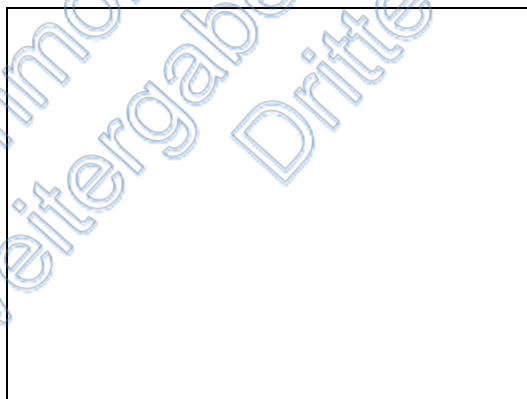
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



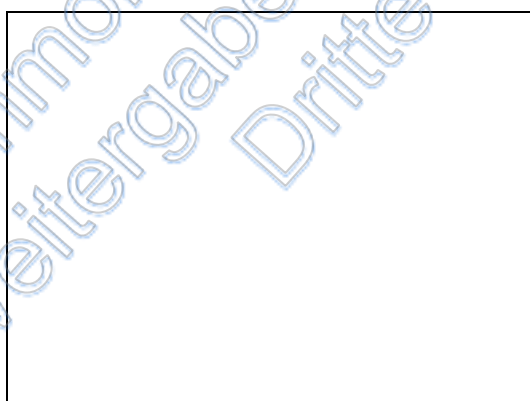
Zimmer



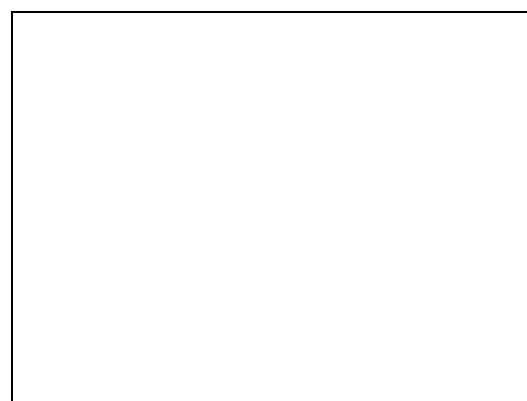
Zimmer

Dachgeschoss:

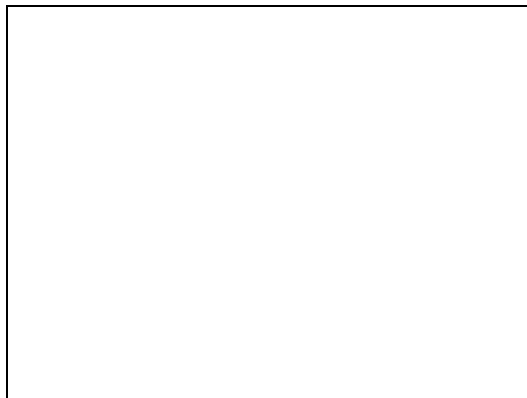
Flur, 2 Zimmer, Badezimmer, Balkon, Speicherraum



Zimmer



Kochen



Zimmer



Zimmer

Baujahr ca. 1731

Modernisierungen nicht bekannt

Anzahl der Geschosse II+DG

Bauzahlen

Die erforderliche Brutto-Grundfläche (BGF) wurde anhand der Lagepläne überschlägig, jedoch mit einer für die Zwecke dieser Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt.

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

In Gebäude		Anz. / Geschosse*	Länge	Breite	Höhe	Fläche	BGF
	Beschreibung		m	m	m	m ²	m ²
1	KG	0,50	18,00	10,00		90,00	90,00
1	EG, OG	2,00	18,00	10,00		360,00	360,00
1	DG	1,00	18,00	8,00		144,00	144,00
	Summe Wohnhaus						594,00

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

594,00 m²

4.3

Baubeschreibung

Fundamente vermutlich Streifenfundamente

Außenwände Mauerwerk

Innenwände Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, ausgemauertes Holzfachwerk, Leichtbauwände

Nichttragende Innenwände Leichtbauwände

Decken Holzbalkendecken

Treppen

Treppe

Holztreppen

Treppe

Fassaden

Verputzt und gestrichen; teils unverputzt

Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach

Dachdeckung

Falzziegel

Entwässerung

Außenliegende Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Balkon

Im Dachgeschoss; Holzkonstruktion



Balkon



Balkon

4.4 Ausbau

Gebäudeeingang

Hauseingangstür rechts mit Glaseinsatz



Eingangstür rechts

Fenster

Überwiegend einfachverglaste Holzfenster; 2-3 doppelt-verglaste Kunststofffenster

Türen

Holz und Holzfertigtüren

Bodenbeläge

Holzdielen, Fliesen, Laminat

Wand- und Decken-Beläge

Verputzt und gestrichen

Heizung

Elektroheizung; Schwedenöfen, Kachelofen

Warmwasser

Über Elektroboiler

Sanitärinstallation

Erdgeschoss:	Dusche, WC, Waschbecken
Obergeschoss:	Dusche (nicht benutzbar), WC
Dachgeschoss:	Dusche, WC, Waschbecken



Erdgeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Elektroinstallation

Standardinstallation, ohne ersichtliche Modernisierung, nicht zeitgemäß

Zubehör

./.

Außenanlagen

Alle Zufahrts-, Fuß- und Wegeflächen überwiegend unbefestigt oder bituminös. Rasenflächen mit Hecken, Sträuchern und Baumbewuchs



Innenhof



Innenhof



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen

Einfriedung

Gebäudekanten, Zaun, Tor

Stellplätze

Stellplätze für Anwohner und Besucher in und vor der Garage vorhanden

Nebengebäude

Diverse Scheunen und Ställe (ohne Wertansatz)



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude

4.5 Energetische Eigenschaften**Allgemein:**

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

- Wohngebäude: Bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung eines Wohngebäudes (z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Wohnung) muss ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausnahmen gelten für Gebäude mit weniger als 50 m² Nutzfläche oder denkmalgeschützte Gebäude.
- Nichtwohngebäude: Auch für gewerbliche Gebäude (z. B. Büros, Geschäfte) ist ein Energieausweis bei Verkauf oder Vermietung erforderlich, sofern sie beheizt oder gekühlt werden.
- Neubauten: Für neu errichtete Gebäude ist ein Energieausweis verpflichtend, der bereits in der Planungsphase erstellt wird.
- Öffentliche Gebäude: Gebäude mit Publikumsverkehr (über 250 m² Nutzfläche) müssen einen Energieausweis ausstellen und sichtbar aushängen.

Ausnahmen:

- Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder deren energetische Eigenschaften durch den Ausweis nicht sinnvoll bewertet werden können.
- Gebäude, die nur saisonal genutzt werden (z. B. Ferienhäuser).
- Bestimmte landwirtschaftliche oder industrielle Gebäude mit geringem Energieverbrauch.

Beurteilung der energetischen Eigenschaften

Das Wohnhaus weist aufgrund seines hohen Baualters sowie der historischen Bauweise insgesamt sehr schlechte energetische Eigenschaften auf. Die Gebäudehülle entspricht nicht den heutigen energetischen Anforderungen; insbesondere Außenwände, Dachkonstruktion sowie Fenster sind nicht wärmegeklämt. Eine zeitgemäße energetische Qualität ist nicht gegeben. Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes unterliegt die energetische Verbesserung des Gebäudes erheblichen rechtlichen und technischen Einschränkungen. Maßnahmen wie eine nachträgliche Außendämmung, der Austausch von Fenstern oder tiefgreifende Eingriffe in die historische Bausubstanz sind nur eingeschränkt oder unter besonderen Auflagen zulässig. Dies führt dazu, dass energetische Sanierungen regelmäßig mit deutlich erhöhtem Kostenaufwand verbunden sind und in ihrer Wirkung oftmals begrenzt bleiben.

Ein Energieausweis liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor. Für denkmalgeschützte Gebäude besteht gemäß den geltenden gesetzlichen Regelungen keine generelle Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises, da deren energetische Eigenschaften häufig nicht sinnvoll oder vergleichbar abgebildet werden können. Insgesamt ist festzustellen, dass das Gebäude aus energetischer Sicht einen sehr niedrigen Standard aufweist und erhebliche energetische Defizite bestehen. Diese wirken sich wertmindernd aus, da eine wirtschaftlich tragfähige energetische Sanierung unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Vorgaben nur eingeschränkt möglich ist.

4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 2021)

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BOG) werden Merkmale verstanden, die den Wert eines Grundstücks im Einzelfall beeinflussen, jedoch nicht bereits durch die marktüblichen Modellparameter wie Liegenschaftszinssätze, Sachwert- oder Vergleichsfaktoren abgebildet sind. Hierzu zählen insbesondere abweichende Grundstückszuschnitte, rechtliche Belastungen, bauliche Besonderheiten sowie vorhandene Baumängel oder Bauschäden, die über das marktübliche Maß hinausgehen.

4.7 Baumängel/Bauschäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden am Bewertungsgebäude zahlreiche bauliche Mängel und erhebliche Abnutzungserscheinungen festgestellt, die deutlich über einen altersüblichen Zustand hinausgehen.

Insbesondere zeigen sich an tragenden und nicht tragenden Holzkonstruktionen (u. a. Deckenbalken, Dachstuhlbereiche) Schäden durch holzerstörende Insekten (Holzwurmbefall). Der Umfang und die statische Relevanz dieser Schädigungen wurden nicht im Rahmen zerstörender Untersuchungen geprüft; eine fachgutachterliche Untersuchung wäre hierfür erforderlich. Darüber hinaus bestehen deutliche Mängel an Oberflächen, Ausbaugewerken sowie haustechnischen Anlagen, die auf einen langjährig unterlassenen Instandhaltungs- und Sanierungsaufwand schließen lassen.

Akute, die Standsicherheit unmittelbar gefährdende Bauschäden konnten im Rahmen der rein visuell durchgeführten Besichtigung nicht festgestellt werden. Gleichwohl ist festzustellen, dass sich das Gebäude insgesamt in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet und ohne umfassende Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht den heutigen Anforderungen an Wohnnutzung, Komfort und Bauzustand entspricht.

Die festgestellten Mängel und Schäden stellen keinen punktuellen Einzelschaden dar, sondern sind Ausdruck eines umfassenden baulichen Sanierungsbedarfs, der im Rahmen der Wertermittlung nicht über Einzelkosten, sondern sachgerecht über die deutlich reduzierte Restnutzungsdauer sowie den entsprechend geringen verbleibenden Gebäuderestwert berücksichtigt wird (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV 2021). Eine darüberhinausgehende gesonderte Berücksichtigung einzelner Baumängel erfolgt daher nicht.

4.8 **Baulicher Zustand** (nur auszugsweise)

Tragende Konstruktion / Außenwände

Die Außenwände bestehen aus Naturstein- und Mischmauerwerk sowie Fachwerkkonstruktionen mit verputzten Ausfachungen.

- Putzflächen mit Abplatzungen, Rissbildungen und Freilegungen des historischen Mauerwerks
- lokal sichtbare Ziegel- und Natursteinbereiche





Die vorhandenen Schäden sind als alters- und nutzungsbedingt einzustufen und entsprechen dem Erscheinungsbild eines historischen Bestandsgebäudes; akute statische Beeinträchtigungen sind anhand der vorliegenden Aufnahmen nicht erkennbar, können jedoch ohne weitergehende Untersuchungen nicht abschließend beurteilt werden.

Dach und Dachkonstruktion

Das Gebäude verfügt über ein geneigtes Satteldach mit Ziegelerdeckung. Die Dach-eindeckung zeigt:

- deutliche Alterserscheinungen
- keine sichtbare moderne Unterspannbahn

Die Dachkonstruktion ist als traditioneller Holztragstuhl ausgeführt. Insgesamt ist das Dach als funktionsfähig, jedoch instandhaltungsbedürftig zu bewerten.

Fenster und Außentüren

Die Fenster bestehen überwiegend aus Holzfenstern unterschiedlicher Baualtersstufen, teils einfach verglast, teils mit späteren Erneuerungen. Charakteristisch sind:

- historische Fensterformate
- sichtbare Abnutzungen an Rahmen und Beschlägen
- eingeschränkte energetische Eigenschaften



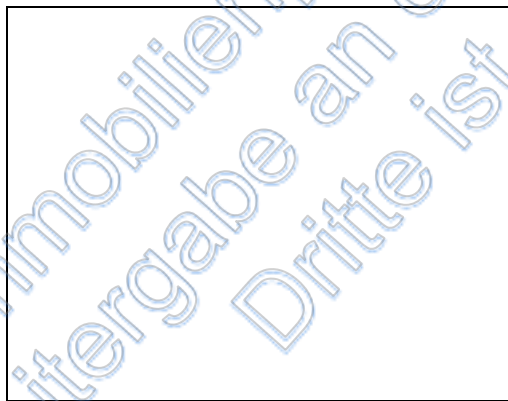
Innenbauteile

Tragende Innenkonstruktionen / Decken

Im Gebäude sind historische Holzbalkendecken vorhanden, teils sichtbar, teils verputzt oder verkleidet. Die Balken weisen:

- altersbedingte Oberflächenabnutzungen
- Farbschichten und Patina
- keine augenscheinlich gravierenden Durchbiegungen
- Holzwurmbefall

auf. Die Decken sind funktionstüchtig, jedoch nicht mit modernen Deckenaufbauten vergleichbar.



Wände und Oberflächen

Die Innenwände bestehen überwiegend aus verputzten Fachwerk- und Massivwänden. Der Zustand ist geprägt von:

- unebenen Wandflächen
- kleineren Rissen
- historischen Putzoberflächen

Die Ausführung entspricht dem historischen Gebäudestandard; moderne Wandaufbauten sind nicht vorhanden.

Böden

Die Bodenbeläge sind heterogen und bestehen u. a. aus:

- Holzdielenböden (teilweise original bzw. älteren Datums)
- Fliesenbelägen in Nass- und Funktionsräumen

Die Böden zeigen deutliche Gebrauchsspuren, sind jedoch überwiegend nutzbar.

Innentüren und Treppen

Die Innentüren sind überwiegend holzverkleidet, teils historisch, teils später ergänzt. Die hölzerne Treppenanlage ist bauzeittypisch ausgeführt, mit sichtbaren Gebrauchsspuren, jedoch standsicher und funktionsfähig.

Technische Ausstattung

Sanitär

Die sanitären Einrichtungen sind einfach und funktional ausgeführt:

- zeitgemäßere Fliesen und Sanitärobjekte
- einfache Ausstattung
- eingeschränkten Komfort

Eine hochwertige oder neuwertige Ausstattung liegt nicht vor.

Küche

Die Küchenbereiche sind einfach ausgestattet, mit funktionsfähigen Einbauten unterschiedlichen Alters. Die Ausführung ist nicht modern, jedoch nutzbar.

Heizung

Die Beheizung erfolgt u. a. über Einzelofen / Kaminofen mit sichtbarer Abgasführung sowie Elektroheizung. Eine zentrale, moderne Heizungsanlage ist nicht vorhanden. Der Heizkomfort ist daher als eingeschränkt zu beurteilen.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation ist offensichtlich funktionsfähig, jedoch sichtbar nachgerüstet, teils auf Putz geführt. Ein zeitgemäßer Standard ist nicht gegeben.

Abschließende Beurteilung

Der vorhandene bauliche Zustand ist insbesondere durch erhebliche Mängel an der Bausubstanz, einen ausgeprägten Sanierungsbedarf der tragenden und ausbauenden Bauteile sowie durch die unzureichenden energetischen Eigenschaften des Gebäudes geprägt. Die teilweise sehr geringen lichten Raumhöhen schränken die zeitgemäße Wohnnutzung zusätzlich ein. Aufgrund der bestehenden Denkmaleigenschaft ist das Gebäude in seiner Substanz zu erhalten; umfassende bauliche Anpassungen, insbesondere energetische oder Grundrissverbesserungen, sind nur eingeschränkt und unter erheblichen Mehrkosten möglich. Vor diesem Hintergrund ist das Wohnhaus in seinem derzeitigen Zustand nur eingeschränkt marktgängig und aus wirtschaftlicher Sicht lediglich mit einem geringen verbleibenden Gebäuderestwert anzusetzen. Eine nachhaltige, marktübliche Nutzung lässt sich ohne grundlegende und kostenintensive Sanierungsmaßnahmen nicht realisieren.

4.9

Barrierefreiheit

Die fehlende Barrierefreiheit stellt unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten und des Baualters keinen eigenständigen wertmindernden Faktor dar, da sie bei Wohngebäuden dieser Baualtersklasse marktüblich ist.

4.10 Denkmalschutz – Auswirkungen auf Nutzung und Wirtschaftlichkeit

Das Wohnhaus unterliegt dem Denkmalschutz, sodass ein Abriss derzeit nicht zulässig ist und bauliche Eingriffe nur unter denkmalrechtlichen Auflagen erfolgen können. Ob und unter welchen Voraussetzungen eine Aufhebung oder Einschränkung des Denkmalschutzes möglich wäre, ist eine öffentlich-rechtliche Entscheidung der zuständigen Denkmalschutzbehörde und war nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Unabhängig hiervon ist aus wirtschaftlicher Sicht festzustellen, dass die denkmalgerechte Sanierung des Wohnhauses aufgrund des baulichen Zustands, der sehr niedrigen lichten Raumhöhen sowie der erheblichen konstruktiven und technischen Defizite mit einem außergewöhnlich hohen Kostenaufwand verbunden wäre. Eine Anpassung an heutige Wohnstandards ist nur eingeschränkt und nicht ohne substanzielle Eingriffe in die historische Bausubstanz möglich.

Vor dem Hintergrund der Grundstücksgröße und der grundsätzlich gegebenen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks stellt der bestehende Wohnhausbestand aus Sicht eines markttypischen Erwerbers kein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept dar. Der Bestand wirkt vielmehr nutzungshemmend, da er weder wirtschaftlich sinnvoll erhalten noch rechtlich ohne Weiteres beseitigt werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist es sachgerecht, den Wert der baulichen Anlagen lediglich mit einem sehr geringen, residualen Restwert anzusetzen. Dieser Ansatz bildet die tatsächlichen Marktverhältnisse realitätsnah ab, da der Gebäudebestand aus ökonomischer Sicht keinen positiven Wertbeitrag leistet, sondern primär als Restriktion innerhalb der Grundstücksnutzung zu bewerten ist.

Von immobilien
Weitergabe an
Dritte ist

5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

5.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

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

5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren

5.3.1 Sachwertverfahren

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

5.3.2 Ertragswertverfahren

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

5.3.3 Vergleichswertverfahren

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

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

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Wohnhaus in historischer Bauweise auf sehr großem Grundstück. Zur Ermittlung des Verkehrswerts wird daher das Sachwertverfahren gemäß § 35 ImmoWertV 2021 angewendet. Dieses Verfahren ist geeignet, den Wert des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der Herstellungskosten, der alters- und zustandsbedingten Wertminderung sowie der eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzbarkeit sachgerecht abzubilden.

Das Vergleichswertverfahren kommt mangels ausreichend vergleichbarer Kauffälle für Objekte mit vergleichbarer Grundstücksgröße, Denkmalschutzauflagen und baulichem Zustand nicht zur Anwendung. Das Ertragswertverfahren ist ebenfalls nicht geeignet, da aufgrund des baulichen Zustands, des Sanierungsstaus sowie der eingeschränkten Vermietbarkeit keine nachhaltig erzielbaren Erträge zugrunde gelegt werden können. Zudem würde der hohe Bodenwertanteil in Verbindung mit einer rechnerischen Bodenwertverzinsung zu einer methodisch nicht sachgerechten Verzerrung des Ergebnisses führen.

Vor diesem Hintergrund wird das Gebäude:

- im vorhandenen baulichen Bestand bewertet,
- ohne Ansatz von Modernisierungs- oder Sanierungskosten,
- der Bodenwert prägt den Verkehrswert maßgeblich.

6. Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt

6.1 Preise für Wohnimmobilien - 3. Quartal 2025 (vorläufig)

+ 3,3 % zum Vorjahresquartal
+ 1,0 % zum Vorquartal

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 3. Quartal 2025 im Durchschnitt um rund 3,3 % gegenüber dem 3. Quartal 2024 gestiegen. Damit setzten sich die Preissteigerungen zum vierten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal fort, nachdem die Preise zuvor seit dem 4. Quartal 2022 rückläufig bzw. stagnierend gewesen waren.

Gegenüber dem 2. Quartal 2025 erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2025 um etwa 1,0 %. Die Entwicklung deutet auf eine fortschreitende Stabilisierung des Wohnimmobilienmarktes hin, wobei regionale Unterschiede weiterhin bestehen.

Preisentwicklungen nach Objektarten

Im 3. Quartal 2025 lagen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen in den meisten Regionen Deutschlands über dem jeweiligen Vorjahresniveau. Die Preisentwicklung verlief insgesamt moderat, jedoch mit einer überwiegend positiven Tendenz.

Quelle: DStatis-Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 470 vom 23.12.2025

6.2 Allgemeiner Immobilienmarkt (Deutschland)

Der deutsche Immobilienmarkt zeigt 2025 eine gemischte Entwicklung:

Positive Tendenzen:

- Stabile Nachfrage in guten Lagen: Städte mit hoher Lebensqualität und guter Infrastruktur profitieren von anhaltender Nachfrage nach Eigentumswohnungen, insbesondere durch Eigennutzer und Kapitalanleger (Immowelt 2025).
- Wertsteigerung: In den letzten Jahren sind die Immobilienpreise gestiegen, was langfristige Wertstabilität signalisiert (Immoportal 2025: durchschnittliche Preissteigerung von 2011 bis 2025).
- Nachhaltigkeit: Objekte mit energetischen Vorteilen oder besonderen Merkmalen sind gefragt.

Negative Tendenzen:

- Zinsentwicklung: Steigende Hypothekenzinsen (2023–2025) dämpfen die Kaufbereitschaft, insbesondere für teure Objekte oder solche mit hohen laufenden Kosten (Sachverständigenrat 2023).
- Kostensteigerungen: Hohe Bau- und Instandhaltungskosten, besonders bei Denkmalschutzobjekten, belasten Eigentümer und Investoren.
- Marktabschwächung in Randlagen: Während Toplagen stabil bleiben, verlieren weniger gefragte Standorte an Attraktivität.

6.3 Beurteilung des Immobilienmarkts zum Wertermittlungstichtag

6.3.1 Region Südlicher Oberrhein / Breisgau

Die Region Südlicher Oberrhein zählt zu den wirtschaftlich stabilen und nachgefragten Räumen in Baden-Württemberg. Sie ist geprägt durch eine gute infrastrukturelle Anbindung, die Nähe zur Stadt Freiburg im Breisgau, eine hohe Wohn- und Lebensqualität sowie eine insgesamt robuste Wirtschaftsstruktur. Der regionale Immobilienmarkt profitiert von einer kontinuierlichen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in gut angebundenen Gemeinden des Umlands von Freiburg.

6.3.2 Immobilienmarkt Bad Krozingen

Bad Krozingen ist als Kur- und Wohnstadt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald etabliert und zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage, eine gute medizinische Infrastruktur (u. a. Rehabilitations- und Klinikeinrichtungen) sowie durch die Nähe zur Stadt Freiburg im Breisgau aus. Die Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B 3 sowie den regionalen Bahnanschluss ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Zentren. Der Immobilienmarkt in Bad Krozingen ist überwiegend durch eigengenutzte Wohnimmobilien geprägt. Nachgefragt werden insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Baugrundstücke in gewachsenen Wohnlagen. Die Preisentwicklung wird maßgeblich durch den begrenzten Flächenbestand, die Nähe zu Freiburg sowie durch die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum im Umland bestimmt.

6.3.3 Nachfrage- und Angebotslage

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Bad Krozingen zeigt sich differenziert. Während marktgängige, zeitgemäß ausgestattete Wohnimmobilien in durchschnittlichem bis gutem Zustand weiterhin auf Nachfrage stoßen, sind Objekte mit erheblichem baulichem, energetischem oder rechtlichem Einschränkungprofil nur eingeschränkt marktgängig. Insbesondere denkmalgeschützte Bestandsgebäude mit hohem Sanierungsbedarf unterliegen einer deutlich eingeschränkten Käufernachfrage, da die wirtschaftliche Tragfähigkeit umfassender Sanierungsmaßnahmen häufig nicht gegeben ist. Kaufentscheidungen werden daher zunehmend selektiv getroffen und stark von den zu erwartenden Investitionskosten sowie den Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt:

Baugrundstücke und entwicklungsfähige Grundstücke in innerörtlichen Lagen sind nur begrenzt verfügbar und werden grundsätzlich stark nachgefragt. Vor diesem Hintergrund kommt dem Bewertungsgrundstück unabhängig vom baulichen Zustand des vorhandenen Wohnhauses ein grundsätzliches Entwicklungspotenzial zu. Das Wertpotenzial des Grundstücks resultiert dabei maßgeblich aus der Grundstücksgröße, der Lage im Innenbereich sowie der planungsrechtlichen Einordnung, die eine ergänzende bzw. weitergehende wohnbauliche Nutzung grundsätzlich ermöglicht. Insbesondere durch den möglichen Rückbau der nicht denkmalgeschützten Stall- und Scheunengebäude eröffnen sich Perspektiven für eine zusätzliche Wohnbebauung auf Teilflächen des Grundstücks. Das Entwicklungspotenzial des Grundstücks ist der werttreibende Faktor, während der vorhandene denkmalgeschützte Gebäudebestand aufgrund seines baulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Zustands nur einen untergeordneten Beitrag zur Wertbildung leistet.

7. Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV21)

7.1 Allgemeines

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

7.2 Vergleichspreise

Kaufpreise bebauter Grundstücke, die in Art, Größe, Lage und Nutzung mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar wären, könnten vom zuständigen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden. Auch wenn der Heranziehung von Vergleichspreisen der Vorrang vor dem Bodenrichtwertverfahren einzuräumen ist, stellt das Bodenrichtwertverfahren eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den m²- Grundstücksfläche. Des Weiteren sind insbesondere Lage, Art und Maß der tatsächlichen bzw. ggfs. realisierbaren baulichen Nutzung, Größe und Grundstückszuschnitt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit sowie Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB), hat für das Gebiet in dem das Grundstück liegt, folgenden Bodenrichtwert ebf (= erschließungsbeitragsfrei) zum Stichtag: 01.01.2025, veröffentlicht:



Quelle: BorisBW.de

7.4 Berücksichtigung von Abweichungen

ImmoWertV 2021 (§ 9 und § 26 Abs. 2)

Abweichungen vom zonalen Bodenrichtwert können erforderlich sein, wenn die spezifischen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks nicht vollständig mit den Annahmen der zugrunde gelegten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Maßgeblich sind hierbei insbesondere Größe, Zuschnitt, Entwicklungszustand sowie besondere tatsächliche oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen des Bewertungsgrundstücks.

7.5 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Kaufpreissammlung – Vergleichspreise unbebaute Grundstücke

Art der Nutzung	Kaufpreis (€)	Vergleichspreis (€/m²)	Fläche (m²)	Bodenrichtwert (€/m²)
W	1.150.000	1.145,42	1004	730
W	350.000	958,90	365	840
W	900.000	891,97	1009	730
W	900.000	909,09	990	840
M	527.000	500,00	1054	400
W	550.000	768,16	716	840
W	970.000	920,30	1054	860
W	899.000	1.115,38	806	840
W	360.000	825,69	436	980
W	300.000	821,92	365	840
Mittelwert	—	885,68	—	—
Spannweite	300.000 – 1.150.000	500,00 – 1.145,42	365 – 1.054	400 – 980

Hinweis zur Kaufpreissammlung

Die dargestellten Vergleichspreise stammen aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Markgräflerland-Breisgau, Geschäftsstelle bei der Stadt Müllheim im Markgräflerland. Die Auskunft dient ausschließlich dem Zweck der Wertermittlung für das vorliegende Bewertungsgrundstück. Die ausgewiesenen Vergleichspreise beziehen sich auf Grundstücke mit unterschiedlichen Flächengrößen und Nutzungsmerkmalen. Der angegebene Mittelwert stellt daher einen rechnerischen Durchschnitt dar und ist nicht ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften unmittelbar auf das Bewertungsgrundstück übertragbar.

7.6 Ableitung des Bodenwertes

Der für die Bodenrichtwertzone veröffentlichte Bodenrichtwert in Höhe von 840 €/m² bezieht sich auf typisierte, marktgängige Baugrundstücke durchschnittlicher Größe, die ohne wesentliche Vorleistungen unmittelbar einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können. Diese Annahmen treffen auf das Bewertungsgrundstück nur eingeschränkt zu.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses zeigt für unbebaute Grundstücke in vergleichbarer Lage eine erhebliche Streuung der erzielten Quadratmeterpreise. Die festgestellten Kaufpreise bewegen sich in einer Bandbreite von etwa 500 €/m² bis über 1.100 €/m², wobei sowohl kleinere als auch größere Grundstücke vertreten sind. Ein eindeutiger, linearer Zusammenhang zwischen Grundstücksgröße und erzieltm Quadratmeterpreis lässt sich aus den vorliegenden Kauffällen nicht eindeutig ableiten.

Der rechnerische Mittelwert der Vergleichspreise von rund 885 €/m² stellt daher keinen typischen Marktpreis für ein konkret zu bewertendes Einzelgrundstück dar, sondern bildet lediglich einen arithmetischen Durchschnitt aus Grundstücken mit stark unterschiedlichen Eigenschaften hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Nutzungsart, Entwicklungszustand und baulicher Vorprägung.

Das Bewertungsgrundstück weist mit ca. 2.485 m² eine deutlich überdurchschnittliche Fläche auf und ist derzeit nicht als unmittelbar marktfähiges Baugrundstück anzusehen. Eine wirtschaftlich sinnvolle wohnbauliche Nutzung setzt zunächst den Rückbau der vorhandenen Scheunen- und Stallgebäude sowie ggfs. eine Parzellierung des Grundstücks voraus. Diese Maßnahmen sind mit nicht unerheblichen Abriss-, Planungs-, Genehmigungs- und Erschließungskosten sowie mit zeitlichen und marktbedingten Risiken verbunden, die aus Sicht eines potentiellen Investors regelmäßig kaufpreisreduzierend wirken.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus bebaut ist, welches zwingend mit erworben wird. Auch wenn der Wert des Gebäudes – gemessen am Bodenwert – nur einen untergeordneten Beitrag zur Wertbildung leistet, begründet der Denkmalschutz für den Erwerber eine dauerhafte Erhaltungs- und Instandhaltungspflicht. Diese Verpflichtung stellt eine zusätzliche wirtschaftliche Belastung dar, da Aufwendungen für Sicherung, Unterhaltung und denkmalgerechte Sanierung unabhängig von einer eigenen Nutzung oder Verwertungsabsicht anfallen können. Aus Marktsicht ist dies als wertrelevanter Hemmfaktor zu beurteilen, der die Zahlungsbereitschaft potenzieller Erwerber mindert.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich somit, dass der volle zonale Bodenrichtwert die tatsächlichen Marktgegebenheiten des Bewertungsgrundstücks nicht zutreffend widerspiegelt. Unter Berücksichtigung

- der überdurchschnittlichen Grundstücksgröße,
- des erforderlichen Rückbaus der Nebengebäude,
- der ggfs. notwendigen Parzellierung mit entsprechenden Risiken sowie
- der mitveräußerten, denkmalgeschützten Bestandsbebauung mit Instandhaltungspflicht

erscheint ein Abschlag in einer Größenordnung von insgesamt rund 10 % auf den zonalen Bodenrichtwert sachgerecht, nachvollziehbar und marktüblich.

7.7 Bodenwert

Richtwertanpassung:

zu 1	Flst. Nr. 323	Bodenrichtwert: 840,00 EUR/m ² Quelle: Boris BW
		- 10,00% = 84,00 EUR/m ² (Grundstücksgröße, Rückbau Nebengebäude, ggfs. Parzellierung mit entsprechenden Risiken) = 756,00 EUR/m ²

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flst. Nr. 323	2.485	756,00					Ja	1.878.660

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

Bodenwert (gesamt)

1.878.660 EUR

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

8.1 Bewertungsansatz / Methodische Festlegung

Bewertung im Bestand – ohne Ansatz von Modernisierungsmaßnahmen.

Die Bewertung des Wohnhauses erfolgt im vorhandenen baulichen Zustand (Bestandsbewertung). Ein Ansatz fiktiver oder pauschaler Modernisierungsmaßnahmen wird bewusst nicht vorgenommen.

Begründung:

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist – wie unter dem Kapitel „*Baulicher Zustand / Mängel*“ ausführlich dargestellt – durch einen erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau geprägt. Umfang und Qualität möglicher Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen würden stark vom individuellen Nutzungskonzept, vom Ausstattungsanspruch sowie von der wirtschaftlichen Zielsetzung eines Erwerbers abhängen und sind daher nicht objektivierbar. Ein pauschaler Abzug oder Zuschlag für Modernisierungen würde zu einer spekulativen Verzerrung des Verkehrswerts führen und widerspräche dem Grundsatz der Marktneutralität. Die Wertermittlung erfolgt daher konsequent auf Grundlage des vorhandenen Zustands, ohne Unterstellung zukünftiger Investitionen.

Zusammenfassende gutachtliche Würdigung

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt:

- im baulichen Bestand,
- ohne Ansatz von Modernisierungen,
- unter Berücksichtigung des erheblichen Instandhaltungsrückstaus,
- mit maßgeblicher Orientierung am Bodenwert.

Diese Vorgehensweise entspricht der tatsächlichen Marktpraxis, da Erwerber den Kaufpreis auf Grundlage des vorhandenen Zustands bilden und individuelle Investitionsentscheidungen nicht normativ vorweggenommen werden dürfen.

8.2 Allgemeines

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

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

8.2.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

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

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

- 8.2.5 **Marktanpassung**
Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen.
- 8.3 **Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)**
Normalherstellungskosten
Ausgangswerte in Anlehnung an die Tabellen der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr).
- 8.4 **Baupreisindex**
Die Bewertung wird vorgenommen nach dem Indexverfahren. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.
- 8.5 **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**
Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile, werden ggfs. einzeln erfasst.
- 8.6 **Baunebenkosten**
Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Neubauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.
- 8.7 **Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer**
Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer ist die Zeitspanne, über die eine bauliche Anlage wirtschaftlich genutzt werden kann, beginnend mit ihrer Fertigstellung bis zum Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit. Sie wird üblicherweise auf Basis von Erfahrungswerten für bestimmte Gebäudetypen festgelegt (z. B. Wohngebäude, Gewerbeimmobilien) und berücksichtigt die typische Lebensdauer unter normalen Nutzungs- und Instandhaltungsbedingungen. In der Praxis orientiert man sich oft an Anhaltspunkten aus der ImmoWertV oder an tabellarischen Werten, wie sie etwa in der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 (Tabellen zur Alterswertminderung) oder in der einschlägigen Literatur angegeben sind. Beispielsweise wird für Wohngebäude häufig eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen, kann aber je nach Bauart und Nutzung variieren.
- Restnutzungsdauer**
Die Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, der einer baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag noch verbleibt, um wirtschaftlich genutzt zu werden. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem bisherigen Alter des Gebäudes zum Stichtag der Wertermittlung. Die Restnutzungsdauer kann jedoch auch durch besondere Umstände (z. B. Modernisierungen, schlechter Bauzustand oder geänderte Nutzung) angepasst werden, wenn dies durch sachverständige Beurteilung gerechtfertigt ist (§ 38 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Sie ist somit ein dynamischer Wert, der den aktuellen Zustand und die voraussichtliche weitere Nutzbarkeit des Gebäudes widerspiegelt.

Modellansatz und Empfehlungen der objektspezifischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV 2021:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser: 80 Jahre

8.8 Alterswertminderung/ Restnutzungsdauer

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

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

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

Baujahr:	ca. 1731
Wertermittlungstichtag:	2025
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	294 Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch:	0 Jahre
Restnutzungsdauer modifiziert	10 Jahre
Alterswertminderung linear:	87,5%

8.9 Baumängel-/ Bauschäden, Sanierungsaufwand

Siehe Punkt 4.7 dieses Gutachtens

8.10 Ableitung der Herstellungskosten

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

Gebäudetyp:	1.11 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	50 %
Erd- / Obergeschoss:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	60 %
Ausstattungsstufe:	1,59
tabellarische NHK:	577 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	577 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8960 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.093 EUR/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

8.11 Sachwertermittlung

8.11.1 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
				Jahre	Jahre	Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhaus	1	1731	80	10	594,00 m² BGF	1.093	17,00	Linear	87,50	94.951

Σ 94.951

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

alterswertgeminderte Herstellungskosten	94.951 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 4.747 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	99.698 EUR
+ Bodenwert	1.878.660 EUR
vorläufiger Sachwert	1.978.358 EUR

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

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

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

Bezogen auf das Bewertungsobjekt:

Der vorläufige Sachwert wurde unter Beachtung der Vorgaben der ImmoWertV 2021 (insb. § 35 i. V. m. § 37 und § 39) aus Bodenwert sowie alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen abgeleitet. Eine zusätzliche Marktanpassung gemäß § 39 ImmoWertV 2021 (z. B. durch Ansatz eines Sachwertfaktors) ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich, da der ermittelte vorläufige Sachwert bereits eine marktnahe Abbildung der wertbestimmenden Merkmale ermöglicht und eine weitere „Faktorisierung“ eher zu systematischen Verzerrungen bzw. Doppelberücksichtigungen führen würde.

- Dominanz des Bodenwerts

Das Bewertungsgrundstück weist – auch aufgrund seiner Größe und des städtebaulichen Entwicklungspotenzials – einen sehr hohen Bodenwertanteil am Gesamtwert auf. Der Bodenwert basiert auf dem zonalen Bodenrichtwert (unter Berücksichtigung der objektspezifischen Umstände, z. B. Grundstücksgröße, Entwicklungs-/Parzellierungsbedarf, Abbruch-/Räumungserfordernisse, Denkmaleigenschaften) und stellt damit bereits einen aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Bewertungsparameter dar. Vor diesem Hintergrund würde ein zusätzlicher Sachwertfaktor den maßgeblichen, bereits marktbasierten Bodenwert erneut beeinflussen, obwohl sich die „Marktreaktion“ hier primär über den Bodenpreis und nicht über standardisierte Gebädefaktoren ausdrückt.

- Geringe Marktrelevanz des Gebäudes gegenüber dem Bodenwert

Der Wertbeitrag des denkmalgeschützten Wohnhauses ist – gemessen am Bodenwert – untergeordnet. Der bauliche Zustand (u. a. erheblicher Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf, eingeschränkte Nutzbarkeit, geringe lichte Raumhöhen, denkmalschutzbedingte Einschränkungen und erhöhte Kostenrisiken) wurde bereits im Rahmen der Sachwertermittlung über die Alterswertminderung bzw. eine konservativ angesetzte Restnutzungsdauer (ggf. zusätzlich über objektspezifische Abzüge/BOG, soweit nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt) sachgerecht abgebildet.

Eine weitere Marktanpassung über einen pauschalen Faktor würde diese objekt-spezifischen Nachteile typischerweise nicht zielgenau treffen, sondern den vorläufigen Sachwert insgesamt (und damit insbesondere den dominierenden Bodenwertanteil) unsachgerecht mitverschieben.

- **Fehlende belastbare, objektspezifisch passende Sachwertfaktoren**

Sachwertfaktoren sind regelmäßig für typisierte, marktgängige Wohnobjekte (Baujahr-/Ausstattungsstandard-Cluster) abgeleitet. Das vorliegende Objekt weist jedoch eine starke Individualität auf (Denkmalschutz, erheblicher Sanierungs- und Entwicklungsaufwand, Abbruch- und Parzellierungserfordernisse im Nebenbestand, besondere Risikolage für Investoren). Ein pauschaler Sachwertfaktor aus dem „Normalmarkt“ würde deshalb voraussichtlich keine höhere Marktgenauigkeit erzeugen, sondern die Bewertung eher verfälschen (insbesondere, weil die markttypische Korrelation „Gebäudezustand ↔ Faktor“ hier nicht greift).

- **Plausibilisierung am Markt**

Die Marktverhältnisse werden im Ergebnis bereits über die Bodenwertableitung (Bodenrichtwert/ausgewertete Kaufpreise) hinreichend gespiegelt. Da der Gebäudewertanteil demgegenüber gering ist und im vorläufigen Sachwert bereits konservativ erfasst wurde, ergibt sich kein zusätzlicher Korrekturbedarf. Der vorläufige Sachwert ist damit als marktangepasster Sachwert anzusehen; eine weitere Marktanpassung wird daher nicht vorgenommen (Sachwertfaktor = 1,00).

Ergebnis:

Aufgrund der Bodenwertdominanz, der bereits im Gebäudesachwert eingepreisten erheblichen objektspezifischen Nachteile sowie der fehlenden Eignung typisierter Sachwertfaktoren für ein derart sondergeprägtes Denkmal-/Entwicklungsobjekt ist eine zusätzliche Marktanpassung gemäß § 39 ImmoWertV 2021 nicht erforderlich.

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

vorläufiger Sachwert	1.978.358 EUR
± Marktanpassung	0,00 % 0 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.978.358 EUR
Sachwert	1.978.358 EUR

9. Abschließende Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück Schwarzwaldstraße 94 in 79189 Bad Krozingen stellt ein großflächiges, innerörtlich gelegenes Grundstück mit erheblichem Entwicklungspotenzial dar. Der vorhandene Gebäudebestand ist durch ein denkmalgeschütztes Wohnhaus aus dem 18. Jahrhundert sowie mehrere ehemalige Stall- und Scheunengebäude geprägt. Während das Wohnhaus aufgrund des Denkmalschutzes nicht abgebrochen werden darf und mit erheblichen baulichen, funktionalen und energetischen Einschränkungen verbunden ist, sind die Nebengebäude grundsätzlich rückbaubar. Insgesamt besitzt der bauliche Bestand – gemessen am Bodenwert – nur eine untergeordnete wirtschaftliche Bedeutung und ist vielmehr als wertneutral bzw. wertmindernd im Hinblick auf Entwicklungs- und Investitionsrisiken zu beurteilen.

Der Verkehrswert des Grundstücks wird daher maßgeblich durch den Bodenwert bestimmt. Die Ableitung des Bodenwerts erfolgte unter Berücksichtigung des veröffentlichten Bodenrichtwerts sowie der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses, wobei objektspezifische Besonderheiten wie Grundstücksgröße, ggfs. erforderliche Parzellierung, Abbruchkosten der Nebengebäude, die Instandhaltungspflicht des denkmalgeschützten Wohnhauses sowie das damit verbundene Investorenrisiko sachgerecht berücksichtigt wurden. Eine weitergehende Marktkorrektur des Sachwerts war nicht erforderlich, da die wertbestimmenden Markteinflüsse bereits über den Bodenwert hinreichend abgebildet sind und belastbare Marktfaktoren für eine zusätzliche Zu- oder Abschlagsbildung nicht vorliegen.

Der festgestellte Sachwert stellt eine nachvollziehbare, vorsichtige und marktkonforme Bewertung dar und bildet die wirtschaftlichen Verhältnisse des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungstichtag sachgerecht ab.

Von immobilien
Weitergabe
Dritte

10. Verkehrswert

10.1 Definition

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

10.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

10.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren, der aktuellen Marktlage sowie der objektspezifischen Rahmenbedingungen, wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB an dem Grundstück: Bad Krozingen, Schwarzwaldstraße 94, Flst. Nr. 323 mit 2.458 m², geschätzt auf:

1.980.000.- €

(Eine Million Neunhundert Achtzig Tausend Euro)

Freiburg, den 08. Januar 2026

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