

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 88/24
Ort:	79238 Ehrenkirchen
Straße:	Batzenbergstraße 2
Objektart:	Zweifamilienhaus – in Planung
Verkehrswert:	433.000 €
Wertermittlungsstichtag:	24. April 2025
Qualitätsstichtag:	24. April 2025
Gutachtenerstattungsstichtag:	29. April 2025
Fertigung:	Nr. 1/2

Inhaltsübersicht

	Beschreibung	Seite
	Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	3
1.	Grundlagen der Wertermittlung	4-6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7
3.	Beschreibung des Grundstücks	8-18
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	19-34
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	35-36
6.	Preise und Trends auf dem Immobilienmarkt	37-40
7.	Ermittlung des Bodenwerts	41-45
8.	Ermittlung des Sachwerts	46-50
9.	Ermittlung des Ertragswerts	51-55
10.	Abschließende Beurteilung	56
11.	Verkehrswert	57

Auflagen

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

Anmerkung für das Gericht

- Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- Es gibt keinen Verwalter
- Mieter sind nicht vorhanden
- Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG
- Es 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				11.12.2024 Emmendingen Kirchhofen
	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
	1		64/1	264,00 m²
	6		62/1	12,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Gebäude- u. Freifläche	276		401,21			Ja	110.733 EUR
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten						276,00 m² 276,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemass / Anzahl:
Zweifamilienhaus	1886	80 Jahre	56 Jahre	683,69 m² BGF

Zweifamilienhaus	WNFI. (gesamt)	261,46 m²
------------------	----------------	-----------

Verfahrenswerte

Bodenwert	110.733 EUR
Sachwert	433.173 EUR
Ertragswert	434.555 EUR

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Sachwert

433.000 EUR

Mietfläche

Leerstand

Ertrag

Wohnfläche	261,46 m²
gesamt / strukturell	100,00 % / 0,00 %
Jahresrohertrag	37.649 EUR
Jahresreinertrag	30.947 EUR

Liegenschaftszinssatz

Wohnen	2,50 %
--------	--------

Bewirtschaftungskosten

Wohnen	17,80 %
--------	---------

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht beauftragte mich mit Beschluss 791 K 88/24 vom 25.02.2025 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 24.04.2025.

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 Bau-gesetzbuch (Gutachterausschussverordnung)

1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Liegenschaftskarten M. 1:1.000, 1:500
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Gemeinde Ehrenkirchen
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Gemeinde Ehrenkirchen – Boris BW
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Gemeinde Ehrenkirchen
- 1.3.5 Mitteilung über Denkmalschutz der Gemeinde Ehrenkirchen
- 1.3.6 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.7 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.8 Stadtplanausschnitt onGeo GmbH
- 1.3.9 OnGeo Vergleichsmieten und- Preise für Wohnimmobilien
- 1.3.10 Marktentwicklung Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.11 Wohnlage Analyse onGeo GmbH
- 1.3.12 Kopie des Grundbuchs Blatt Nr. 7324
- 1.3.13 Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Berechnungen aus der Bauakte
- 1.3.14 Kopie Angebot über Umbaukosten vom 20.09.2023
- 1.3.15 Fotodokumentation Gläubiger vom März 2024

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, Bau-teilprüfungen, 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**
Der erste Ortstermin fand am 03.04.2025 ab ca. 16:00 Uhr, in Anwesenheit des Gläubiger-Vertreters statt. Da die baulichen Anlagen zu diesem Zeitpunkt nicht von Innen besichtigt werden konnten, erfolgte eine zweite Ortsbesichtigung am 24.04.2025 ab ca. 08:00 Uhr. Zu diesem Zeitpunkt konnte das Gebäudeinnere besichtigt werden.

2. Gegenstand der Wertermittlung

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

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 11.12.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	7324	1	Kirchhofen		64/1	264,00
	7324	6	Kirchhofen		62/1	12,00

Gesamtfläche

276,00 m²

davon zu bewerten:

276,00 m²

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

Dylan Jordi Kienzler, geb. am 28.11.1993

2.2 Zweite Abteilung

Keine wertrelevanten Eintragungen

2.3 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Laut schriftlicher Mitteilung der Gemeindeverwaltung Ehrenkirchen vom 21.03.2025, sind auf den zu bewertenden Grundstücken **keine** Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.4 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

2.5 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Keine. Das Gebäude ist leerstehend und derzeit unbewohnbar.

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1 City Basics

Basics	
Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Breisgau-Hochschwarzwaldkreis
Regierungsbezirk	Freiburg, Regierungsbezirk
Einwohner	272.194 (7.856)
Fläche	1.378,00 km ²
Bevölkerungsdichte	198 EW/km ²
PLZ-Bereich	79238
Gemeindeschlüssel	08315131
Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: 2023	

Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	8.496.058 €
Arbeitslosenquote (2)	3,40 %
Erwerbstätige (3)	107.000
Veröffentlichungsjahr: 2024	

Datenquelle

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025

3.2 Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Breisgau-Hochschwarzwald
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (142,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Krozingen, Stadt (4,6 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	7.631	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.682
Haushalte (Gemeinde)	3.568	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	29.492

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

3.2.1 Beschreibung Makrolage

Die Gemeinde Ehrenkirchen gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im Bundesland Baden-Württemberg. Ehrenkirchen zählt 7.856 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 3.555 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,21 Personen beträgt. Ehrenkirchen weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Ehrenkirchen räumlich der Wohnungsmarktregion Freiburg im Breisgau zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Ehrenkirchen auf 65 Personen. Damit weist Ehrenkirchen im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.841 bzw. 1.567 Personen und die Altersklassen 65+ und 18-24 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 132 bzw. 258 auf. Gemäß Fahländer Partner (FPRE) zählen 40% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 33,9% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 26,1% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 28,6% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,9% (Deutschland: 16,8%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 18,2% (Deutschland: 22,6%).

Ehrenkirchen weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 3.490 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.060 Einfamilienhäuser und 2.430 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 30,4% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 25% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (21,1%) und 3 Räumen (15,7%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,94% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 186 Wohneinheiten.

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

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2024) in Ehrenkirchen bei den EFH bei 5.689 EUR/m², bei den ETW bei 5.844 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 14,9 EUR/m² pro Monat bzw. 11,1 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 21,4% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 29,3%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 28% verändert.

3.3 Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Mittelstand in ländlichen Gemeinden
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Krozingen (6,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Norsingen (2,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Freiburg (11,2 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Lahr (48,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Kirchhofen Kirche (0 km)

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

3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Batzenbergstr. 2 in der Gemeinde Ehrenkirchen handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,0 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,0 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,5 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,4 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist befriedigend-gut, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,4 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,3 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 450 m entfernt, der nächste Wald rund 1,1 km. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 30 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 2,2 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,2 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 6,4 km.

Der Standort ist gering lärmbelastet (Rating: 2,3 von 5,0).

3.4 Wohnlage-Analyse

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

3.5 Ortslage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Ortsmitte des Ortsteils Kirchhofen, als Eckgrundstück an den Straßen "Batzenbergstraße" und "Schloßstraße", jeweils Anliegerstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen.

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

Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als gut-befriedigend, jedoch sehr zentral eingestuft werden.
Straßenzustand	Die das Bewertungsobjekt umgebenden Straßen sind überwiegend ausgebaut und teilweise mit Gehwegen versehen.
Zuwegung	Zugang und Zufahrt zum Objekt erfolgen von den Straße "Batzenbergstraße" und "Schlossstraße" aus.
Versorgung	Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung vorhanden. Elektrizitäts-versorgung 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	Überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauungen; direkt gegenüber befindet sich eine Kirche.
Baurecht	Die zu bewertenden Grundstücke liegen laut Mitteilung der Gemeindeverwaltung Ehrenkirchen nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Sie sind baurechtlich nach § 34 BauGB einzustufen. Die beiden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden nachfolgend als Solche bewertet.
Grundstückszuschnitt	Polygone Form, nach Osten leicht ansteigend.

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

Ausnutzung

Das Grundstück Fls. Nr. 64/1 ist entsprechend den Festsetzungen die sich aus dem § 34 BauGB ergeben, baulich voll ausgenutzt.

Größe

Flst. Nr. 64/1:	264 m ²
Flst. Nr. 62/1:	12 m ²

Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis der Grundbücher entnommen.

Bodenbeschaffenheit

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

Überbauungen

Keine Überbauung der Grundstücksgrenzen ersichtlich.

Denkmalschutz

Die baulichen Anlagen sind laut Mitteilung der Gemeindeverwaltung Ehrenkirchen in die Denkmalschutzliste eingetragen, wie folgt:

Baugeschichte und Beschreibung

Eckhaus, Massivbau, A. 19. Jh.

2-gesch. Haus mit Satteldach auf Kellersockel. An s Traufseite 2-armige Treppe von 1886. Wirtshauschild mit Doppeladler. An der W-Seite Nebengebäude, 19. Jh.

Einfaches Gebäude, für das Ortsbild in wichtiger Lage nB vom Kirchhof.

Auswirkungen auf die Bewertung

Die Anordnung, dass ein bestimmtes Gebäude in das Denkmalsbuch oder in die Denkmalliste eingetragen wird, hat grundsätzlich keine enteignende Wirkung. Diese Maßnahme stellt zunächst nur einen Anknüpfungspunkt für die mit der Denkmaleigenschaft verbundenen gesetzlichen Pflichten dar. Die Eintragung in die Denkmalliste oder des Denkmalsbuches bringt nur eine Verfahrenspflichtigkeit mit sich, die das Eigentum lediglich einer Aufsichts- und Erlaubnispflicht unterwirft.

Diese Verfahrenspflichtigkeit findet in der historisch gewachsenen Situation des Kulturdenkmals ihre Rechtfertigung und muss vom Eigentümer als Inhaltsbestimmung seines Eigentums entschädigungslos hingenommen werden.

Bei der Bewertung eines denkmalgeschützten Objektes muss davon ausgegangen werden, dass die Bewirtschaftungskosten bedeutend höher liegen als bei Gebäuden, die nicht unter Denkmalschutz gestellt sind. Die bedeutend höheren Bewirtschaftungskosten sind auf die Instandhaltungspflicht zurückzuführen, die vom Denkmalschutz auferlegt wird, da das Gebäude nicht untergehen darf.

Wohnräume in einem denkmalgeschützten Gebäude bringen spezifische Vor- und Nachteile mit sich, wie z.B.:

Vorteile:

1. Steuerliche Vorteile: In Deutschland können Eigentümer von denkmalgeschützten Immobilien oft von erheblichen steuerlichen Abschreibungen profitieren (AfA nach § 7i EStG). Sanierungskosten können über mehrere Jahre verteilt abgesetzt werden, was besonders für Kapitalanleger attraktiv ist.
2. Einzigartiger Charme: Denkmalschutz bedeutet oft historische Architektur, wie Stuckdecken, Altbaufenster oder Parkettböden, die der Wohnung einen besonderen Charakter verleihen.

3. Wertsteigerungspotenzial: Denkmalgeschützte Immobilien sind oft in begehrten Lagen (z. B. Innenstädte) und können durch ihre Einzigartigkeit an Wert gewinnen, besonders bei guter Pflege.
4. Nachhaltigkeit: Die Erhaltung eines bestehenden Gebäudes ist umweltfreundlicher als ein Neubau, da weniger Ressourcen verbraucht werden.

Nachteile:

1. Hohe Sanierungskosten: Renovierungen müssen oft mit speziellen Materialien und Techniken erfolgen, um den Denkmalschutzvorgaben zu entsprechen, was teurer ist als bei Standardimmobilien.
2. Eingeschränkte Gestaltungsfreiheit: Änderungen (z. B. neue Fenster, Anbauten, Dämmung) bedürfen der Genehmigung durch das Denkmalschutzamt, was die Flexibilität bei Umbauten stark einschränkt.
3. Bürokratischer Aufwand: Jede bauliche Maßnahme erfordert Absprachen mit Behörden, was zeitaufwendig und kompliziert sein kann.
4. Potenziell höhere Unterhaltskosten: Ältere Gebäude können anfälliger für Schäden sein (z. B. undichte Dächer, alte Leitungen), und die Pflege von denkmalgeschützten Elementen ist oft kostspielig.

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 zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 64/1 ist bebaut mit einem freistehenden, unterkellerten und zweigeschossigen Gebäude. Es wurde in der Vergangenheit als Gaststätte "ADLER" genutzt und war zum Wertermittlungstichtag leerstehend. Das Gebäude soll zu einem Zweifamilienhaus um- und ausgebaut werden. Eine vereinfachte Baugenehmigung wurde am 05.03.2024 erteilt.



Ansichten aus der Bauakte



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Ansicht von Nord-Westen



Ansicht von Westen



Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von Osten



Ansicht von Nord-Osten



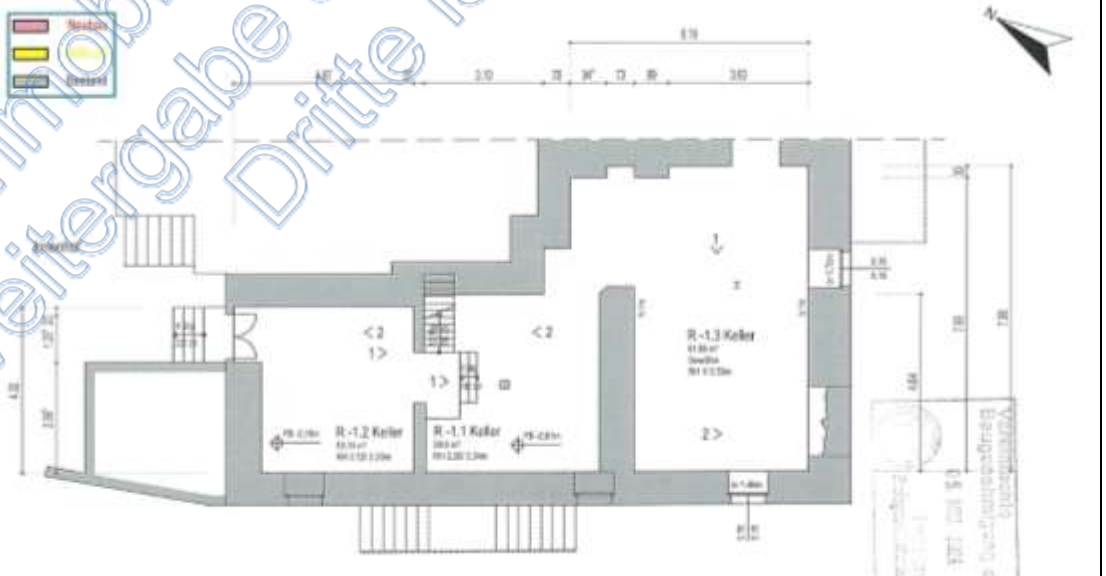
Ansicht aus der Bauakte

4.2

Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag war das Gebäude leerstehend. Das Gebäude soll zu einem Zweifamilienhaus umgebaut werden, mit einer Wohnung im Erd- und einer Wohnung im Obergeschoss. Das Dachgeschoss soll laut Bauantragsunterlagen nicht ausgebaut werden. Mit den Umbaumaßnahmen wurde teilweise begonnen.

Kellergeschoss:



Grundriss Kellergeschoss aus der Bauakte

Anmerkung: Die Fotos des Kellergeschosses wurden der Dokumentation der Gläubigerin entnommen.



Kellerräume



Kellerräume



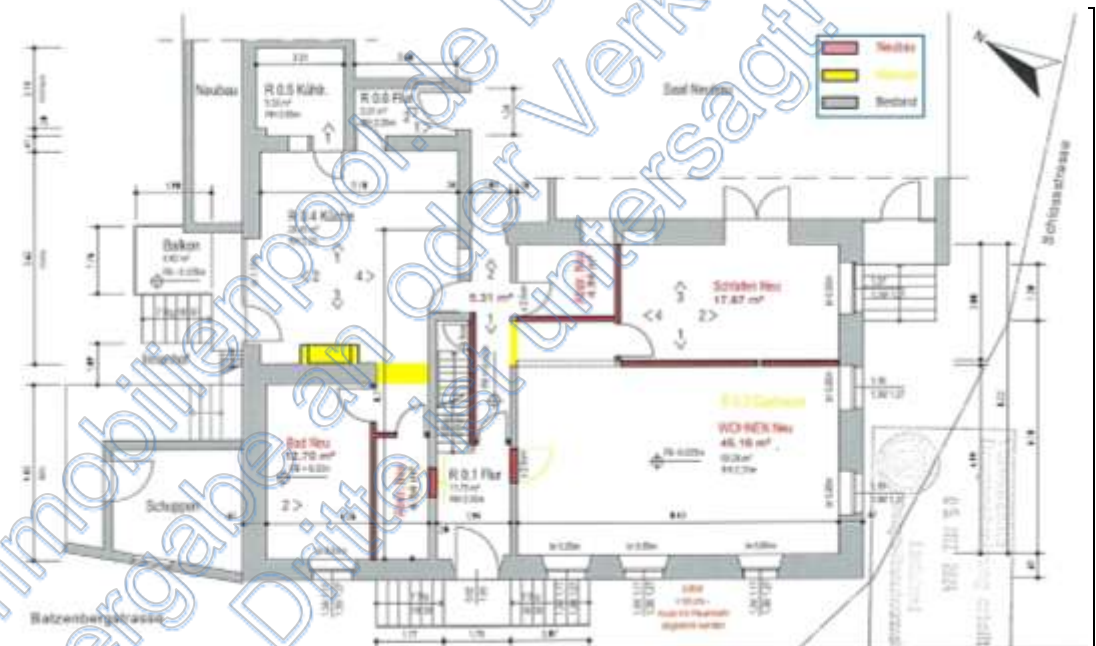
Kellerräume



Kellerräume



Kellerräume

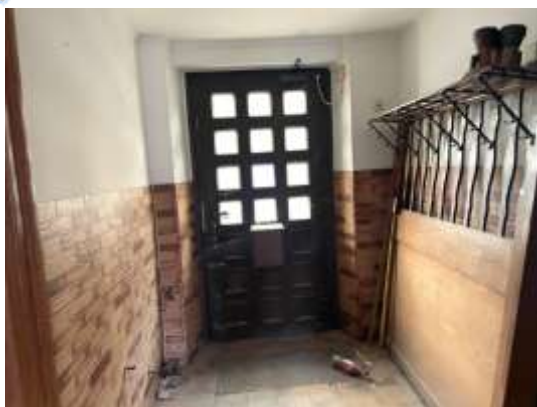
Erdgeschoss:

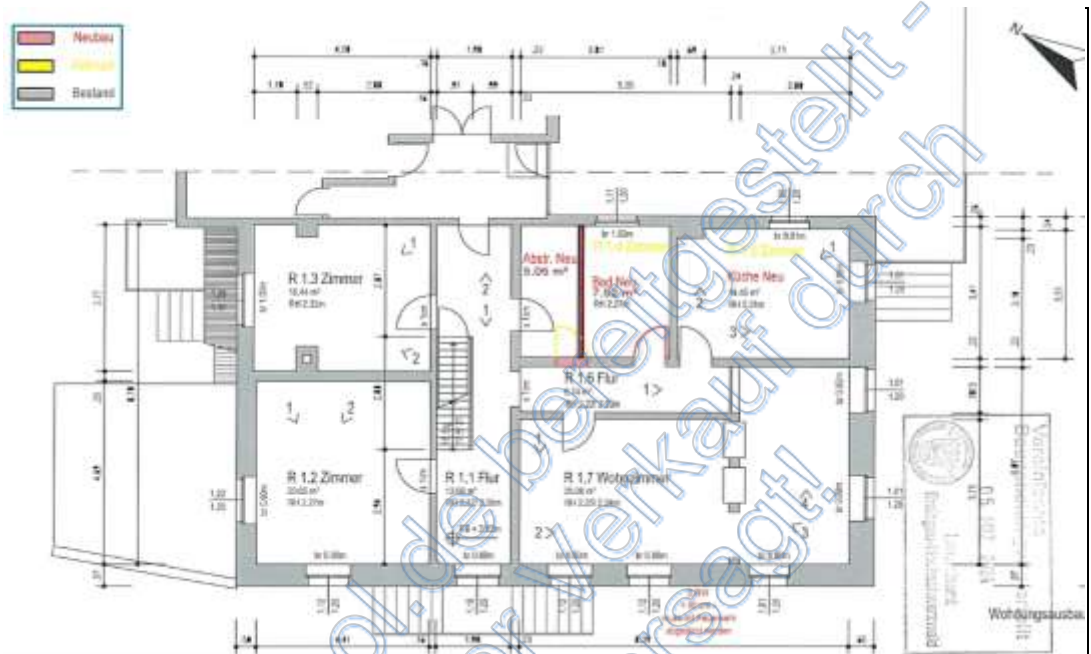
Grundriss Erdgeschoss aus der Bauakte



Erdgeschoss





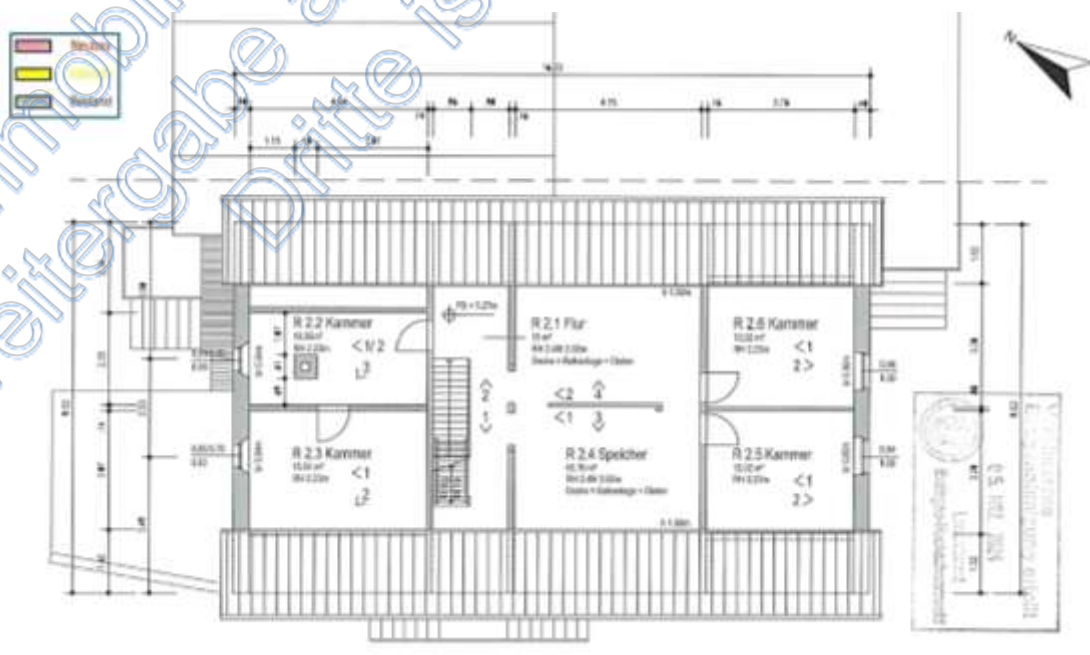
Obergeschoss:

Grundriss Obergeschoss aus der Bauakte





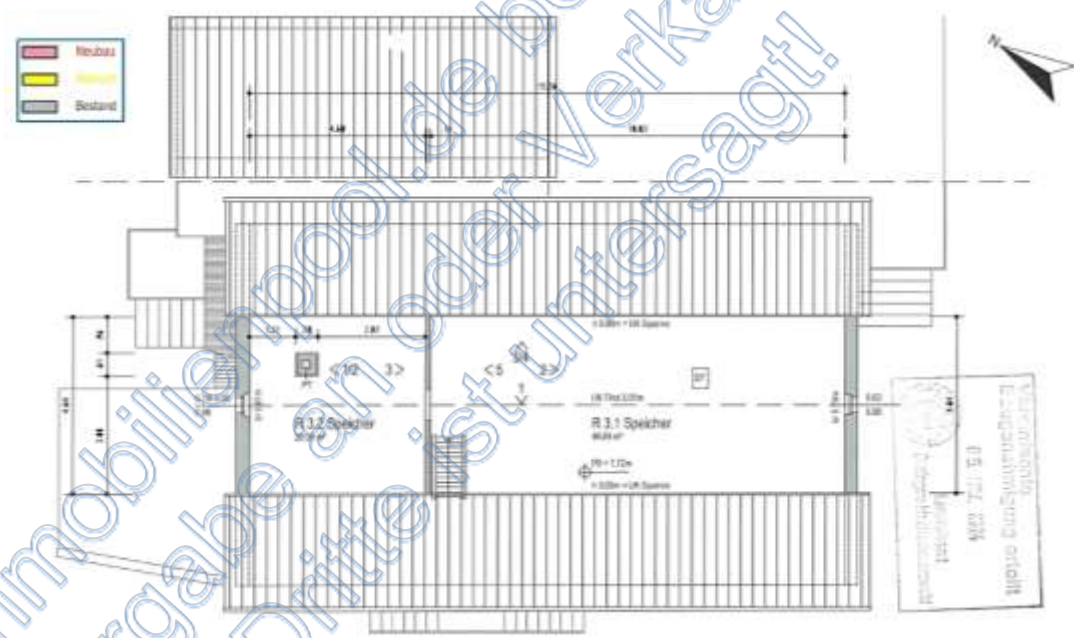
Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss aus der Bauakte



Dachgeschoss 2:



Grundriss Dachgeschoss 2 aus der Bauakte





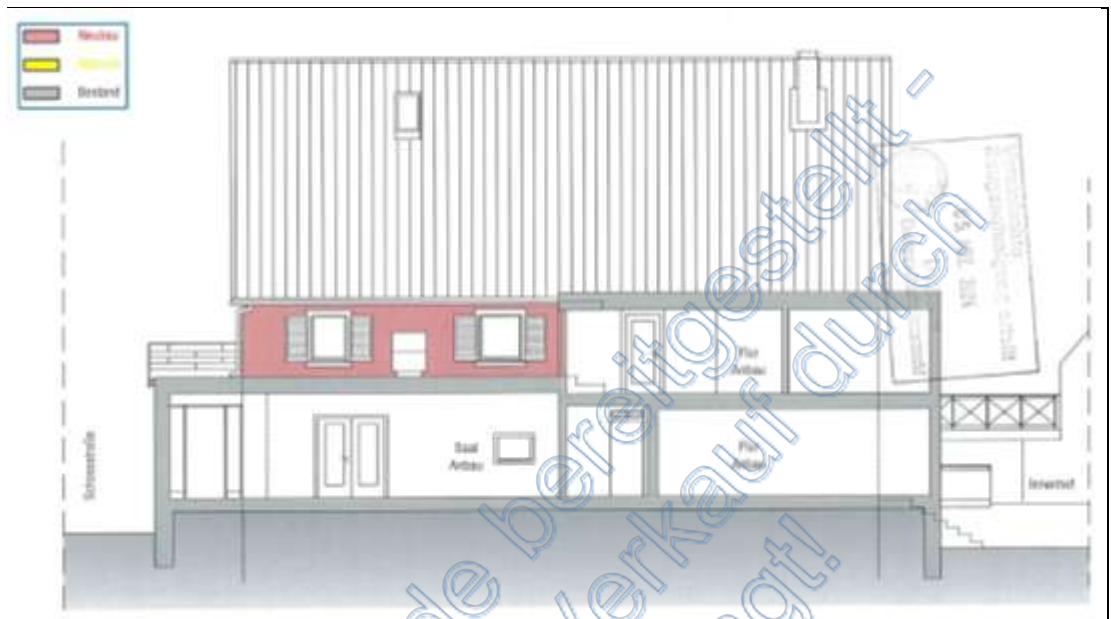
Baujahr ca. 1886

Modernisierungen Geplant 2025

Anzahl der Geschosse 2 + DG



Schnitt aus der Bauakte



Schnitt aus der Bauakte

Bauzahlen

Die erforderlichen Wohnflächen wurden den Berechnungen zum Bauantrag entnommen; BGF-Berechnungen lagen keine vor. Sie wurden demzufolge anhand der Grundriss- und Schnittpläne 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 m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
1 KG	1,00	16,24	8,68		140,96	140,96
1	-1,00	8,00	4,00		-32,00	-32,00
1 EG	1,00	16,24	9,52		154,60	154,60
1	1,00	6,47	5,50		35,58	35,58
1 OG	1,00	16,24	9,52		154,60	154,60
1 DG	1,00	16,24	9,52		154,60	154,60
1 Speicher	1,00	16,24	4,64		75,35	75,35
Summe						683,69
Zweifamilienhaus						

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

683,69 m²

WFL Berechnung

Projekt:	NUTZUNGSÄNDERUNG ZU WOHNZWECKEN (Gasthaus zum Adler) im Denkmalschutzverfahren	
Ersteller:	kryezia	
Datum / Zeit:	20.12.2023 / 07:21	
Hinweis:		
Bezeichnung	Funktion	Wohnfläche [m²]
WE 01 Erdgeschoss		
	Abstr.	4,94
	Bad	12,70
	Flur Hinten	3,31
	Abstr Bad	4,54
	Flur	5,31
	Küchr.	5,33
	Schlafen	17,87
	Kochen	28,45
	Wohnen / Essen	45,16
Summe WE 01		127,61
WE 02		
	Terrasse DG	14,64
	Abstr.	5,05
	Bad neu	7,52
	Flur	13,68
	Flur	6,14
	1,2 Zimmer	20,65
	Kochen	14,45
	1,3 Zimmer	16,44
	Wohnen / Essen	35,08
Summe WE 02		133,65

Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

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

4.3 Baubeschreibung**Bestand****Fundamente**

vermutlich Streifenfundamente

Außenwände

Mauerwerk

Innenwände

Mauerwerk, Leichtbauwände

Nichttragende Innenwände

Mauerwerk, Leichtbauwände

Decken

Beton; Holzbalkendecken

Treppen

Beton- und Holztreppen



Kellertreppe



Geschosstreppe

Fassaden

Verputzt und gestrichen

Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach

Dachdeckung

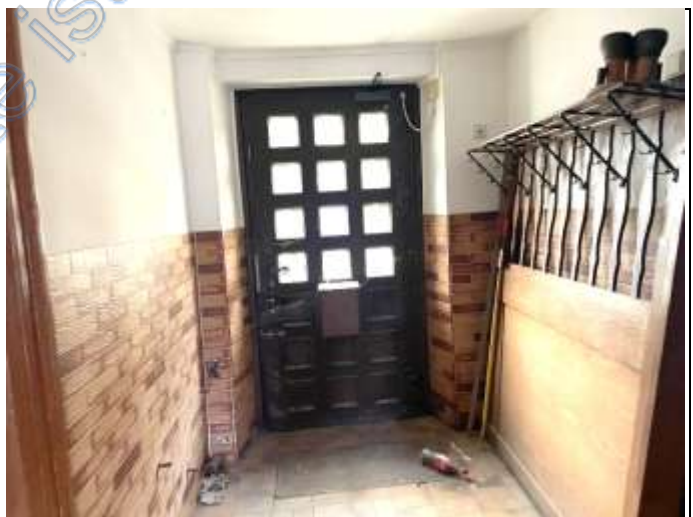
Falzziegel

Entwässerung

Vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech oder Kupfer

4.4**Ausbau****Gebäudeeingang**

Hauseingangstür in Holzausführung mit Glaseinsatz



Eingangstür

Anmerkungen:

Es lagen weder konkrete Baubeschreibungen noch Ausschreibungen über den geplanten Ausstattungsstandard der Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen in ein Zweifamilienhaus vor. Die vorliegende Kostenzusammenstellung ist für eine belastbare qualitative Einstufung des Ausstattungsstandards nicht aussagefähig. Für nachfolgende Wertermittlung wird deshalb von einem guten und entsprechend den energetischen Auflagen, zeitgemäßen Zustand der baulichen Anlagen NACH FERTIGSTELLUNG ausgegangen. Die erforderlichen Kosten hierfür, werden anhand von einschlägigen Baukostentabellen wie folgt geschätzt:

1. Ausgangssituation und Annahmen

- Objektbeschreibung:
- Standort: Batzenbergstraße 2, Kirchhofen (Ehrenkirchen), Baden-Württemberg.
- Baujahr: 1886, Denkmalschutz.
- Nutzung: Ehemalige Gastwirtschaft, Umnutzung zu einem Zweifamilienhaus.
- Wohnfläche: Erdgeschoss (EG): 128 m², Dachgeschoss (DG): 134 m², Gesamt: 262 m².
- Zustand: Teilweise entkernt, kein Innenausbau, keine Heizung, Elektro, Sanitär oder Böden.
- Keller: Vorhanden, Zustand: funktional, aber ohne Ausbau.
- Baugenehmigung: Erteilt, Denkmalschutz beachten.

- Annahmen:
- Ausbauqualität: Mittlerer bis gehobener Standard (für Vermietung oder Verkauf in einer attraktiven Region wie Ehrenkirchen geeignet).
- Denkmalschutz: Erhöhte Kosten durch spezielle Materialien, Absprache mit Denkmalschutzbehörden und eventuell aufwendigere Arbeiten (z. B. Erhalt historischer Elemente wie Fachwerk oder Fenster).
- Heizung: Installation einer modernen, energieeffizienten Heizung (z. B. Wärmepumpe oder Gas-Brennwerttechnik), um KfW-Standards (z. B. Effizienzhaus 70 oder besser) zu erreichen.
- Ziel: Fertigstellung für Vermietung oder Verkauf, daher hohe Qualität, aber keine Luxusausstattung.
- Regionale Kosten: Ehrenkirchen liegt nahe Freiburg, wo Baukosten über dem Bundesdurchschnitt liegen (ca. 10–20 % höher).

Quadratmeterpreise für Baukosten (Richtwerte 2025, Deutschland, angepasst an Baden-Württemberg):

- Innenausbau (mittlerer Standard): 400–800 €/m².
- Rohbauarbeiten (z. B. Anpassungen, Statik): 500–700 €/m².
- Haustechnik (Heizung, Elektro, Sanitär): 150–300 €/m².
- Denkmalschutz-Zuschlag: +20–30 % auf relevante Gewerke (z. B. Fassade, Fenster, historische Elemente).

Kostenschätzung

Die Kosten werden in Kategorien aufgeteilt: Innenausbau, Haustechnik, Denkmalschutz-spezifische Arbeiten, Baunebenkosten und Puffer. Die Schätzung basiert auf der Gesamtwohnfläche von 262 m².

2.1 Innenausbau

Der Innenausbau umfasst Trockenbau, Bodenbeläge, Innentüren, Malerarbeiten, Fliesen und Sanitärinstallationen (ohne Haustechnik).

Richtwert: 600–800 €/m² (mittlerer bis gehobener Standard, Denkmalschutz berücksichtigt).

2.2 Haustechnik

Haustechnik umfasst Elektroinstallationen, Heizung, Sanitär und Lüftung. Elektroinstallation: Komplette Neuverkabelung, Smart-Home-Optionen möglich.

Richtwert: 50–100 €/m².

Heizung: Moderne Wärmepumpe (KfW-förderfähig) oder Gas-Brennwerttechnik, inkl. Fußbodenheizung.

Richtwert: 100–150 €/m².

Sanitär: Zwei Badezimmer pro Wohnung (gesamt 4 Bäder), Küche, Gäste-WC.

Richtwert: 50–100 €/m².

2.3 Fenster

Fenster: Denkmalgerechte Holzfenster mit hoher Energieeffizienz.

Richtwert: 800–1.200 €/m² Fensterfläche (angenommen: 30 m² Fensterfläche).

2.4 Dach

Dach: Kontrolle und ggf. Sanierung (angenommen: Dach in gutem Zustand, nur kleinere Arbeiten).

Richtwert: 50–100 €/m² Dachfläche (angenommen: 150 m² Dachfläche).

2.5 Baunebenkosten

Baunebenkosten umfassen Planung, Genehmigungen, Bauleitung und Versicherungen. Planung und Architektenhonorar: Für Denkmalschutz und Umnutzung erforderlich. Richtwert: 8–12 % der Baukosten (ohne Baunebenkosten).

2.6 Puffer

Unvorhergesehene Kosten (z. B. Statikprobleme, zusätzliche Denkmalschutzaufgaben) sind insbesondere bei Altbauten üblich. Puffer: 10–15 % der Gesamtkosten (ohne Puffer).

Kategorie	Untere Grenze (€)	Obere Grenze (€)
Innenausbau	190.000 €	250.000 €
Haustechnik	70.000 €	80.000 €
Fenster und Denkmalschutz	30.000 €	80.000 €
Baunebenkosten	60.000 €	70.000 €
Puffer	50.000 €	60.000 €
Gesamt	400.000 €	540.000 €
Durchschnitt	470.000 €	
m ²	262	
	1.794 € pro m ² Wohnfläche	

Anmerkung: Vorstehende Kosten wurden nur überschlägig ermittelt und ersetzen keine detaillierten Kostenvoranschläge. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kosten für die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen individuell höher ausfallen können.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass laut vorliegender Baugenehmigung kein Dachgeschossausbau geplant ist. Der Ausbau des Dachgeschosses würde die Ertragsfähigkeit des Gebäudes erhöhen, aber auch mit dementsprechend höheren Baukosten einhergehen.

5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV21)

5.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 8 ImmoWertV

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des 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

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

Zweifamilienhäuser werden auf dem örtlichen Immobilienmarkt überwiegend als Sachwertobjekte gehandelt. Insofern wird das wertbestimmende Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren sein. Gemäß des Zweisäulenprinzips wird parallel auch das Ertragswertverfahren Anwendung finden.

6. Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt

6.1 Preise für Wohnimmobilien - 4. Quartal 2024 (vorläufig)

+1,9 % zum Vorjahresquartal
+ 0,3 % zum Vorquartal

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 4. Quartal 2024 gegenüber dem 4. Quartal 2023 um durchschnittlich 1,9 % gestiegen. Gegenüber dem Vorquartal stiegen sie um 0,3 %.

Immobilienpreise im Vergleich zum Vorjahresquartal nur in dünn besiedelten ländlichen Kreisen gesunken

In den meisten Gegenden Deutschlands sind die Immobilienpreise im 4. Quartal 2024 im Vergleich zum 4. Quartal 2023 gestiegen. Nur in dünn besiedelten ländlichen Kreisen waren die Preise gegenüber dem Vorjahresquartal rückläufig. Dort kosteten Wohnungen im Durchschnitt 1,2 %, Ein- und Zweifamilienhäuser 0,9 % weniger.

In den sieben größten Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) musste für Wohnungen 1,6 % mehr gezahlt werden als im 4. Quartal 2023, Häuser kosteten 1,1 % mehr. Im Vergleich zum Vorquartal waren die Preise für Wohnungen dagegen leicht rückläufig (-0,3 %). Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich in diesen Städten um 3,9 % gegenüber dem Vorquartal. In den kreisfreien Großstädten ohne Metropolen stiegen die Preise für Wohnungen um 2,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal, für Ein- und Zweifamilienhäuser erhöhten sie sich um 2,2 %. Im Vergleich zum Vorquartal kosteten Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser jeweils 0,2 % mehr.

Quelle: DStatis-Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 115 v. 25.03.2025

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, wie die Region Breisgau, 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 (z. B. Barrierefreiheit) sind gefragt, was den Aufzug der Wohnung positiv hervorhebt.

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.

Analyse des aktuellen Immobilienmarkts in der Region Ehrenkirchen (Stand April 2025)

Die Gemeinde Ehrenkirchen, gelegen im Breisgau-Hochschwarzwald in Baden-Württemberg, etwa 13 km südlich von Freiburg, zeichnet sich durch ihre idyllische Lage zwischen Weinbergen und dem Schwarzwald aus. Diese attraktive Umgebung, gepaart mit einer guten Verkehrsanbindung und einer hohen Lebensqualität, macht Ehrenkirchen zu einem gefragten Standort auf dem Immobilienmarkt.

Überblick über den Immobilienmarkt in EhrenkirchenAngebot und Nachfrage

Ehrenkirchen bietet eine breite Palette an Immobilien, darunter Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Grundstücke. Das Angebot umfasst sowohl Neubau- als auch Bestandsimmobilien. Laut Immobilienportalen wie meine-stadt.de gibt es aktuell 69 Mietwohnungen, 551 Eigentumswohnungen, 299 Häuser und verschiedene Grundstücke in Ehrenkirchen und Umgebung. Die Nachfrage bleibt hoch, insbesondere durch die Nähe zu Freiburg, einer wirtschaftlich starken und beliebten Stadt, sowie durch die attraktive Lebensqualität in der Region.

Regionale BesonderheitenLage und Infrastruktur

Ehrenkirchen profitiert von seiner Lage inmitten von Weinbergen und Wäldern, was es für Naturliebhaber attraktiv macht. Die Nähe zum Schwarzwald bietet Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Skifahren. Gleichzeitig ist die Gemeinde gut an das Verkehrsnetz angebunden:

- Öffentlicher Nahverkehr: Regelmäßige Busverbindungen und der Bahnhof Bad Krozingen (5 km) ermöglichen schnelle Verbindungen nach Freiburg und Basel.
- Autobahn A5: Freiburg ist in ca. 15 Minuten erreichbar, Basel in etwa 30 Minuten.
- EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg: Ca. 60 km entfernt.

Die Infrastruktur umfasst Grund- und weiterführende Schulen, Kindergärten, lokale Geschäfte, Märkte und Gesundheitsdienste (Kliniken in Ehrenkirchen, größeres Krankenhaus in Bad Krozingen). Kulturelle Veranstaltungen, wie Wein- und Gemeindefeste, stärken die Gemeinschaft.

Preisentwicklung

Die Immobilienpreise in Ehrenkirchen sind in den letzten Jahren gestiegen, liegen jedoch im Vergleich zu Freiburg moderat. Laut verschiedenen Quellen (Stand 2023/2024):

- Kaufpreise für Wohnungen: Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen liegt bei etwa 5.650 €/m², für Häuser bei ca. 2.650 €/m². Bestandswohnungen sind günstiger, während Neubauten höhere Preise erzielen. Die Preise variieren je nach Lage (z. B. Kirchhofen vs. andere Ortsteile), Ausstattung und Zustand der Immobilie. Ehrenkirchen liegt im oberen Bereich des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald (Rang 15 von Grundstückspreisen), bleibt aber erschwinglicher als Großstädte wie Freiburg.

Trends auf dem örtlichen Immobilienmarkt

- Stabile Nachfrage: Die Nähe zu Freiburg, die gute Infrastruktur (Autobahn A5, Bahnhof Bad Krozingen in 5 km Entfernung) und die hohe Lebensqualität treiben die Nachfrage, insbesondere bei Familien und Kapitalanlegern.
- Erholung des Marktes: Nach einem schwierigen Jahr 2023 zeigen sich 2024/2025 erste Erholungszeichen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Sinkende Bauzinsen und höhere Löhne machen Immobilien wieder erschwinglicher, was auch Ehrenkirchen zugutekommt. Experten prognostizieren für 2025 einen moderaten Preisanstieg von 1–3 %.

Prognose für 2025

Für 2025 wird eine moderate Erholung des Immobilienmarkts in Ehrenkirchen erwartet, getrieben durch:

- Leichten Preisanstieg: Experten prognostizieren einen Anstieg der Immobilienpreise um 1–3 %, insbesondere für energieeffiziente Neubauten
- Steigende Nachfrage: Die Nähe zu Freiburg und die hohe Lebensqualität werden die Nachfrage weiter fördern.
- Fokus auf Nachhaltigkeit: Förderprogramme und der Trend zu energieeffizienten Gebäuden werden den Markt prägen.

6.3 Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise

Erläuterung zur Wertentwicklung	
Wertentwicklung Region	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 3266 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald berücksichtigt.
Wertentwicklung Deutschland	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1208682 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.
Mittlere Wertentwicklung pro Jahr in %	
Region	5,4
Deutschland	5,7
Bemerkung	Die mittlere Wertentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.
Informationen zu Daten	
Quelle	on-geo GmbH
Stand	2025

7. Ermittlung des Bodenwerts (§ 14 ImmoWertV21)

7.1 Allgemeines

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

7.2 Vergleichspreise

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

7.3 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

Abbildung 2: zentralisierte Darstellung der Klickpositionen mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

Erläuterung zum Bodenrichtwert

7.4 Berücksichtigung von Abweichungen

ImmoWertV 2021 (§ 9 und § 26 Abs. 2)

Abweichungen vom Bodenrichtwert können erforderlich sein, wenn die spezifischen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks nicht mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks übereinstimmen. Solche Abweichungen können sich aus folgenden Aspekten ergeben:

1. Lage und Mikrolage: Unterschiede in der genauen Position innerhalb der Bodenrichtwertzone, z. B. Nähe zu Verkehrswegen, Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten oder Lärmquellen, können den Wert beeinflussen. Eine besonders exponierte oder ungünstige Lage führt zu Zu- oder Abschlägen.
2. Erschließungszustand: Der Bodenrichtwert geht oft von einem voll erschlossenen Grundstück aus. Wenn das Grundstück nur teilweise oder gar nicht erschlossen ist (z. B. fehlender Anschluss an Wasser, Strom oder Kanalisation), ist ein Abschlag nötig. Umgekehrt kann eine überdurchschnittliche Erschließung (z. B. Glasfaseranschluss) einen Zuschlag rechtfertigen.
3. Grundstücksgröße und -form: Abweichungen in der Fläche oder Form des Grundstücks im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück können den Wert beeinflussen. Sehr kleine oder unregelmäßig geformte Grundstücke sind oft weniger wertvoll, während größere Flächen je nach Nutzung Vorteile bieten können.
4. Bodenbeschaffenheit: Geologische oder ökologische Besonderheiten wie Bodenverunreinigungen, hoher Grundwasserspiegel, Hanglage oder schlechte Tragfähigkeit können Abschläge erfordern. Umgekehrt kann eine besonders gute Bodenqualität den Wert steigern.
5. Nutzungsmöglichkeiten: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine typische Nutzung in der Zone (z. B. Wohnbau). Wenn das Grundstück aufgrund von Baubeschränkungen, Denkmalschutz oder anderen rechtlichen Vorgaben anders oder eingeschränkt genutzt werden kann, ist dies zu berücksichtigen.
6. Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand: Unterschiede in der Belastung durch Erschließungsbeiträge, Anliegergebühren oder andere Abgaben können den Wert beeinflussen. Ein Grundstück, für das noch Beiträge zu zahlen sind, wird niedriger bewertet.
7. Besondere rechtliche Belastungen: Rechte wie Wegerechte, Leitungsrechte oder Nießbrauch, die auf dem Grundstück lasten, sowie Eintragungen im Baulastenverzeichnis können den Wert mindern.
8. Marktbedingungen: Wenn die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag von denen zum Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung abweichen (z. B. durch starke Marktveränderungen), sind Anpassungen nötig. Dies kann durch Indexreihen oder marktübliche Zu-/Abschläge erfolgen.
9. Umfeld und Entwicklungspotenzial: Abweichungen können auch durch das Entwicklungspotenzial (z. B. geplante Infrastrukturprojekte) oder negative Umfeldinflüsse (z. B. Industrieanlagen in der Nähe) entstehen.

Der seitens des Gutachterausschusses ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 500 m². Das Bewertungsgrundstück weicht mit einer Größe von 264 m² + 12 m² = gesamt 276 m² vom Richtwertgrundstück ab. Diese Größendifferenz kann mittels Umrechnungskoeffizienten bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt werden. Der gemeinsame Gutachterausschuss Markgräflerland stellt Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung wie folgt:

Die dargestellte Umrechnungsreihe (normiert auf ein Flächenmaß von 800 m²) hat für das gesamte Geschäftsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschuss solange Gültigkeit, bis eine neue Umrechnungsreihe ermittelt wurde.

Fläche*	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	in m ²
UK**	1,26	1,19	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,96	0,91	0,86	0,81	

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

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

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

Hieraus ergibt sich folgende Anpassung an den Bodenrichtwert:

Eine wesentliche Veränderung des Bodenrichtwerts vom Zeitpunkt der Richtwerterfassung bis zum Wertermittlungstichtag, kann laut Gutachterausschuss noch nicht explizit bestätigt werden, es sei jedoch davon auszugehen, dass im Zeitraum 01.01.2023 bis April 2025 eine Erhöhung stattgefunden habe. Diese Stichtagsdifferenz kann mit 5% berücksichtigt werden.

Historische Werte / Zeitreihe

7.5 Bodenwert

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	7324	1	Kirchhofen		64/1	264,00
	7324	6	Kirchhofen		62/1	12,00

Gesamtfläche

276,00 m²

davon zu bewerten:

276,00 m²

Richtwertanpassung:

zu 1 Gebäude- u. Freifläche

Bodenrichtwert: 340,00 EUR/m²

Quelle: Boris.BW / Stand: 01.01.2023

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße

nach Gemeinsamer Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau

maßgebliche Grundstücksfläche: 500 m²; Umrechnungskoeffizient: 1,09tatsächliche Grundstücksfläche: 276 m²; Umrechnungskoeffizient: 1,225angepasster Bodenrichtwert: 382,11 EUR/m²+ 5,00% = 19,10 EUR/m² (Stichtagsdifferenz)= 401,21 EUR/m²Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Gebäude- u. Freifläche	276	401,21					Ja	110.733

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

Bodenwert (gesamt)**110.733 EUR**

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

8.1 Allgemeines

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

8.2 Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) Normalherstellungskosten

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

8.3 Baupreisindex

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

8.4 Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

8.5 Baunebenkosten

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

8.6 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

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

8.7 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. 1886
Wertermittlungstichtag:	2025
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	139 Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch:	0 Jahre
Restnutzungsdauer modifiziert*:	56 Jahre aufgrund Modernisierungen
Alterswertminderung linear:	30,00%

* auch bei umfangreichen Modernisierungen, verbleibt ein Restanteil des alten Bestandes. Insofern ergibt sich die modifizierte RND von 56 Jahren.

8.8 Baumängel-/ Bauschäden, Modernisierungsaufwand

Der allgemeine Bauzustand ist mit der Alterswertminderung erfasst.

8.9 Ableitung der Herstellungskosten

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

Gebäudetyp:	1.12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	60 %
Ausstattungsstufe:	3,23

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	147,89
Dach			1,0			15	96,45
Fenster und Außentüren			1,0			11	70,73
Innenwände und -türen			1,0			11	70,73
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	70,73
Fußböden				1,0		5	38,85
Sanitäreinrichtungen				1,0		9	69,93
Heizung				1,0		9	69,93
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	38,58
Kostenkennwert für Stufe (EUR/m² BGF)	503	560	643	777	970		Σ 673

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK: 673 EUR/m² BGF
 Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus: 1,05
 korrigierte NHK: 706 EUR/m² BGF
 Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten EUR	boG	Zuschlag EUR/m ² BGF
Treppenvorbau	1	10.000	nein	14
Anbau	1	10.000	nein	14

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 734 EUR/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 734 EUR/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,8720 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.374 EUR/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

8.10 Sachwertermittlung

8.10.1 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
				Jahre	Jahre	Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Zweifamilienhaus	1	1886	80	56	683,69 m ² BGF	1.374	17,00	Linear	30,00	769.360

Σ 769.360

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,8720

alterswertgeminderte Herstellungskosten	769.360 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00 % 23.080 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	792.440 EUR
+ Bodenwert	110.733 EUR
vorläufiger Sachwert	903.173 EUR

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

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

Da es sich bei vorstehender Sachwertberechnung um den Wert NACH Fertigstellung handelt, kann ein gesicherter Sachwertfaktor nicht ermittelt werden.

8.11 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert	903.173 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Ausbaukosten	470.000 EUR
Sachwert	433.173 EUR

9. Ermittlung des Ertragswerts (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

9.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, insbesondere Mieten und Pachten zu ermitteln (Rohertrag). Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Durch Umlagen gedeckte Kosten bleiben unberücksichtigt.

Rechtlichen Grundlagen:

§ 27 ImmoWertV: Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen des Ertragswertverfahrens.

§ 28 ImmoWertV: Regelung des allgemeinen Ertragswertverfahrens (Bodenwert + kapitalisierter Gebäudereinertrag).

§ 29 ImmoWertV: Vereinfachtes Ertragswertverfahren (alternative Methode, bei der der Gesamtreinertrag kapitalisiert wird).

§ 30 ImmoWertV: Ermittlung des Rohertrags.

§ 31 ImmoWertV: Bewirtschaftungskosten.

§ 32 ImmoWertV: Liegenschaftszinssätze.

§ 33 ImmoWertV: Periodisches Ertragswertverfahren (bei zeitlich variablen Erträgen).

§ 34 ImmoWertV: Besondere objektspezifische Anpassungen.

9.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielt werden können, z. B. Mieteinnahmen. Laut § 30 Abs. 1 ImmoWertV sind hierbei nicht die tatsächlich vereinnahmten Erträge maßgeblich, sondern die ortsüblichen Erträge, die am Markt realistisch sind. Besondere Umstände, wie z. B. Mietpreisbindungen, können als objektspezifische Merkmale berücksichtigt werden (§ 30 Abs. 2 ImmoWertV).

9.3 Tatsächlich erzielter Rohertrag

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

9.4 Marktüblich erzielbare Erträge

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

9.5 Wohnungsmieten

9.5.1 Ongeo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien

Die Auswertung des Ongeo-Portals ergab, dass sich die Mieten für vergleichbare Objekte zwischen 10,00 und 14,00 €/m² bewegen. Bei nachfolgender Ertragswertberechnung kann, unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausstattungsstandard NACH FERTIGSTELLUNG, eine marktübliche Netto-Kalt-Miete von 12 €/m² für beide Wohnungen zugrunde gelegt werden. Die Leerstandskosten bis Fertigstellung und Bezugsfähigkeit, werden über einen prognostizierten Zeitraum von 12 Monaten diskontiert.

9.6 Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)

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

9.6.1 Instandhaltungskosten

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

9.6.2 Verwaltungskosten

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

9.6.3 Mietausfallwagnis

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

Für Wohnnutzung werden für 2025 seitens des IVD-Bundesverband Deutschland folgende Bewirtschaftungskosten bekannt gegeben:

Mit dem für Oktober 2024 gemeldeten Indexstand ergeben sich ab dem Wertermittlungstichtag 01. Januar 2025 folgende Bewirtschaftungskostenansätze:

	Basiswert (2001)	2025
Verwaltungskosten (€)		
jährlich je Wohnung	230	359
jährlich je Eigentumswohnung	275	429
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	30	47
Instandhaltungskosten (€)		
jährlich je m ² Wohnfläche	9,0	14,0
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	68	106

9.7 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

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

9.8 Liegenschaftszinssatz

9.8.1 Definition und Zweck

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens aus geeigneten Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge zu ermitteln (analog § 31 ImmoWertV). Er dient dazu, den Ertragswert einer Immobilie zu kapitalisieren und spiegelt die marktübliche Renditeerwartung wider.

9.8.2 Datenbasis und Marktdaten

Da der Liegenschaftszinssatz marktbezogen ist, wird er üblicherweise aus tatsächlichen Markttransaktionen (Kaufpreisen und Erträgen) abgeleitet. Hierzu können folgende Quellen herangezogen werden:

- Gutachterausschuss: Der Gemeinsame Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau (zuständig für Buggingen) sammelt Kaufpreise, kann aber derzeit keine Liegenschaftszinssätze für Wohnimmobilien ableiten.
- Vergleichsobjekte: Analyse von Verkaufspreisen und Mieteinnahmen vergleichbarer Gewerbeimmobilien in der Region (z. B. Müllheim, Freiburg oder andere Gewerbegebiete im Breisgau).

9.8.3 Fachliteratur: Publikationen wie die des IVD (Immobilienverband Deutschland) geben Orientierungswerte für Liegenschaftszinssätze, die je nach Region und Objektart angepasst werden. Für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhäuser liegen die Zinssätze zwischen 1,5 bis 4,5%. Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstücksgröße, der Grundstücksbebauung, insbesondere aber unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Liegenschaften solcher Art, kann der Liegenschaftszinssatz mit 2,5% als grundstücksmarktkonform angesetzt werden.

9.9 Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.				
in Gebäude		Jahre					%	m ²			Ist	angesetzt	EUR	EUR / Jahr
	Nutzung / Beschreibung													
w	1	Wohnen / Wohnung 1	56	2,50	1	127,61		12,00	18.375	1.352				
w	1	Wohnen / Wohnung 2	56	2,50	1	133,85		12,00	19.274	1.418				
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 56	Ø 2,50	Σ 2	Σ 261,46			Σ 37.649	Σ 2.770				

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

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
in Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR/m²					CO ₂	EUR/m²		
			/Stk.	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m²	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / Wohnung 1	20,00	0,47	359,00	1,95	2,00				17,85
w	1	Wohnen / Wohnung 2	20,00	0,47	359,00	1,86	2,00				17,75
w = Wohnen, g = Gewerbe			* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten								Ø 17,80

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

Nutzung / Beschreibung	in Gebäude	Anzahl Stk.	Fläche m²	Leerstand			strukturell	Leerstandskosten EUR
				Stk.	m²	%		
Wohnen / Wohnung 1	1	1	127,61	1	127,61	100	Nein	24.645
Wohnen / Wohnung 2	1	1	133,85	1	133,85	100	Nein	25.850
				Σ 261	Ø 100			Σ 50.495

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

Nutzung / Beschreibung	in Gebäude	Verm.-dauer Monate	Mietausfall EUR / Jahr	Nebenkostenausfall		Ausfall (gesamt) EUR / Jahr	Zins %	Barwertfaktor	Ausfall Barwert EUR
				EUR/m²	EUR / Jahr				
Wohnen / Wohnung 1	1	12	18.375	14,00	1.787	20.162	2,50	1,0000	20.162
Wohnen / Wohnung 2	1	12	19.274	14,00	1.874	21.148	2,50	1,0000	21.148
			Σ 37.649		Σ 3.661	Σ 41.310			Σ 41.310

Die Vermietungskosten der leerstehenden Einheiten ergeben sich wie folgt:

Nutzung / Beschreibung	in Gebäude	Verm.-dauer Monate	Vermarktung		Modernisierung / Restbaukosten		Incentives		Disk.-faktor	Vermietung Barwert EUR
			MM* Anz.	EUR	EUR/m²	EUR	MM* Anz.	EUR		
Wohnen / Wohnung 1	1	12	3,0	4.594					0,9757	4.483
Wohnen / Wohnung 2	1	12	3,0	4.819					0,9757	4.702
* Monatsmieten				Σ 9.413			Σ		Σ	Σ 9.185

Leerstandskosten**50.495 EUR**

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

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude								
		Nutzung / Beschreibung							
			EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr		EUR
w	1	Wohnen / Wohnung 1	18.375	3.280	15.095	1.352	13.743	29,9648	411.806
w	1	Wohnen / Wohnung 2	19.274	3.422	15.852	1.418	14.434	29,9648	432.511
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 37.649	Σ 6.702	Σ 30.947	Σ 2.770	Σ 28.177		Σ 844.317

Ertragswert der baulichen Anlagen**844.317 EUR**

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

+ Bodenwert

110.733 EUR

vorläufiger Ertragswert**955.050 EUR**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Leerstandskosten

50.495 EUR

- Sonstige Wertabschläge

Ausbaukosten

470.000 EUR

Ertragswert**434.555 EUR**

10. Abschließende Beurteilung

Das geplante Zweifamilienhaus in der Batzenbergstraße 2, Kirchhofen (Ehrenkirchen), ist eine ehemalige Gastwirtschaft von 1886, die unter Denkmalschutz steht und zu einem modernen Zweifamilienhaus umgenutzt werden soll. Kirchhofen, 15 km südlich von Freiburg, bietet eine idyllische Lage, gute Verkehrsanbindung (A5, B3) und hohe Lebensqualität, was die Nachfrage nach Wohnimmobilien bei Familien, Pendlern und Kapitalanlegern steigert.

Objekt: Wohnfläche 262 m² (EG: 128 m², DG: 134 m²), Baujahr 1886, Denkmalschutz, teilweise entkernt, Baugenehmigung für Zweifamilienhaus erteilt. Keller vorhanden. Ausbau des Dachgeschosses möglich, um die Wohnfläche zu erweitern.

- Verkehrswert: 903.000 € (3.447 €/m²).
- Modernisierungskosten: 470.000 € (1.794 €/m²).
- Miete: 12 €/m².
- Liegenschaftszinssatz: 2,5 %.
-

Wirtschaftlichkeit

- Investition: Verkehrswert (903.000 €) – Modernisierungskosten (470.000 €) = 433.000 € (Basiswert). Gesamtinvestition: 903.000 €.
- Vermietung:
- Ertrag: EG (128 m²) + DG (134 m²) × 12 €/m² × 12 Monate = 37.728 €/Jahr.
- Bruttomietrendite: 37.728 € ÷ 903.000 € = 4,18 % (deutlich über 2,5 % Liegenschaftszinssatz).
- Denkmal-AfA (42.300 €/Jahr für 7 Jahre auf 470.000 €) steigert die Nettorendite.
- Dachgeschossausbau: Ein Ausbau könnte die Wohnfläche erhöhen, den Verkehrswert steigern und höhere Mieteinnahmen ermöglichen, erfordert jedoch zusätzliche Kosten und Denkmalschutz-Genehmigungen.
-

Stärken und Schwächen

- Stärken: Hohe Mietrendite (4,18 %), Denkmal-AfA, starke Nachfrage in Kirchhofen, Potenzial durch Dachgeschossausbau, erteilte Baugenehmigung.
- Schwächen: Hohe Modernisierungskosten (470.000 €), Denkmalschutz-Auflagen, Altbau-Risiken (z. B. Statik).

11. Verkehrswert**11.1 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.

11.2 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.

11.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Kirchhofen, Batzenbergstraße 2, Flst. Nr. 64/1 mit 264 m² sowie Flst. Nr. 62/1 mit 12 m², geschätzt auf:

433.000.- €

(Vierhundert Dreißig Tausend Euro)

Anmerkung:

Flst. Nr. 62/1 bildet mit Flst. Nr. 64/1 eine wirtschaftliche Einheit. Rechnerisch beträgt der Wert, abgeleitet aus dem Bodenwert rd. 4.000.- € und ist im Verkehrswert von Flst. Nr. 64/1 inkludiert.

Freiburg, den 29. April 2025

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