

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**



<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Freiburg i. Br.</b>
<b>Beschluss:</b>	<b>792 K 22/25</b>
<b>Ort:</b>	<b>79238 Ehrenkirchen</b>
<b>Straße:</b>	<b>Johann-Karl-Schmitt-Straße 2</b>
<b>Objektart:</b>	<b>Eigentumswohnung Nr. 2</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>311.000.- €</b>
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>09. Juli 2025</b>
<b>Qualitätsstichtag:</b>	<b>09. Juli 2025</b>
<b>Gutachtenerstattungsstichtag:</b>	<b>16. Juli 2025</b>
<b>Fertigung:</b>	<b>Nr. 1/2</b>

## Inhaltsübersicht

	Beschreibung	Seite
	Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	3
1.	Grundlagen des Gutachtens	4-6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7
3.	Beschreibung des Grundstücks/ Bewertungsobjekts	8-18
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	19-28
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29-30
6.	Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt	31-32
7.	Ermittlung des Bodenwerts	33-35
8.	Ermittlung des Ertragswerts	36-40
9.	Ermittlung des Vergleichswerts	41-45
10.	Verkehrswert	46

## Anmerkungen für das Gericht

- Es sind keine Mieter vorhanden
- Höhe des Hausgelds: 180.- €/Monat
- Es gibt eine WEG-Verwaltung
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- Es besteht soweit beim Ortstermin ersichtlich, kein Verdacht auf Hauschwamm
- Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen (Baulasten)
- Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV liegt nicht vor
- Es sind keine Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt

## 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.

## Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

		Eigentümer/in				:
		Grundbuchauszug vom				:
		Amtsgericht				Emmendingen
		Grundbuch von				Norsingen
Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	2		2374	2	5	308,00 m²

### Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche:				Nebenfläche 1:				Nebenfläche 2:			rentierl.	
	m²	x	EUR/m²	+	m²	x	EUR/m²	+	m²	x	EUR/m²	Anteil:	Bodenwert:
Flst. 2374	308		550,00									Ja	169.400 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile)  
davon zu bewerten

308,00 m²

308,00 m²

### Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:		Nutzfläche:	
ETW Nr. 2	88 m²		0 m²	

### Verfahrenswerte

Bodenwert	169.400 EUR
Ertragswert	313.766 EUR
Vergleichswert	310.868 EUR

### Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB

### Ableitung vom Vergleichs-

wert

311.000 EUR

### Vergleichsparameter

WNFI.	3.530 EUR/m²
x-fache Jahresmiete	25,60
RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
Bruttorendite (RoE/x)	3,90 %
Nettorendite (ReE/x)	3,32 %

### Mietfläche

Wohnfläche	88 m²
------------	-------

### Ertrag

Jahresrohertrag	12.144 EUR
Jahresreinertrag	10.310 EUR

### Liegenschaftszins

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

### Bewirtschaftungskosten

Wohnen	15,10 %
--------	---------

## 1. Grundlagen dieses Gutachtens

### 1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Freiburg beauftragte mich mit Beschluss 792 K 22/25 vom 04.06.2025 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 09.07.2025 (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 Gemeinde Ehrenkirchen
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Gemeinde Ehrenkirchen
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Gemeinde Ehrenkirchen
- 1.3.5 Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg
- 1.3.6 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.7 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.8 On-geo Vergleichsmieten- und Preise für Wohnimmobilien
- 1.3.9 Marktentwicklung Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.10 Preisindex für Eigentumswohnungen
- 1.3.11 Vergleichsobjekte vdpResearch
- 1.3.12 Stadtplan 1:10.000 on-Geo GmbH
- 1.3.13 Riwis Standortreport Valuation Wohnen, Norsingen (Riwis – Bulwingesa.de)
- 1.3.14 Beglaubigter Grundbuchauszug Blatt 2352
- 1.3.15 Kopien digital, aus der Bauakte mit Grundrissplänen, Ansichten, Schnitte
- 1.3.16 Kopie der Teilungserklärung vom 06.12.1995
- 1.3.17 Kopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.09.1995 mit auszugsweisen Plänen
- 1.3.18 Fotodokumentation und weitere Unterlagen, zur Verfügung gestellt seitens der Gläubigerin
- 1.3.19 Fotodokumentation und weitere Unterlagen, zur Verfügung gestellt seitens des Schuldners
- 1.3.20 Kopie des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 05.04.2025
- 1.3.21 Kopie Wirtschaftsplan 2020
- 1.3.22 Kopie Abrechnungsergebnis 2021-2024

### 1.4 Wesentliche Literatur

- 1.4.1 **Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.
- 1.4.2 **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.
- 1.4.3 **Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.
- 1.4.4 **Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.
- 1.4.5 **Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

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

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

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

## 1.6 **Ortstermin**

Am 09.07.2025, ab ca. 18:00 Uhr fand die Ortsbesichtigung in Anwesenheit des Schuldners statt.

## 2. Gegenstand der Wertermittlung

### 2.1 Grundbuch, Rechte und Belastungen (nur auszugsweise)

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

#### 2.1.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 04.02.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	2352	1	Norsingen	2		2374	2	5	308,00

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

308,00 m

**davon zu bewerten:**

**308,00 m**

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Balkon.

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

Guido Schneider, geb. Riegel, geb. am 25. Februar 1965; Schallstadt

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
2352	1	1	2374	Vormerkung - sonstige Vormerkung, Vormerkung zur Sicherung des bedingten Übertragungsanspruchs für die Eheleute Erwin Schneider, geb. am 07. August 1931 und Ruth Schneider geb. Storz, geb. am 11. November 1935....	Nicht bewertungsrelevant	

### 2.2 Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Ehrenkirchen, vom 01.07.2025, sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

### 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

Keine. Die Wohnung wird vom Schuldner eigengenutzt.



3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

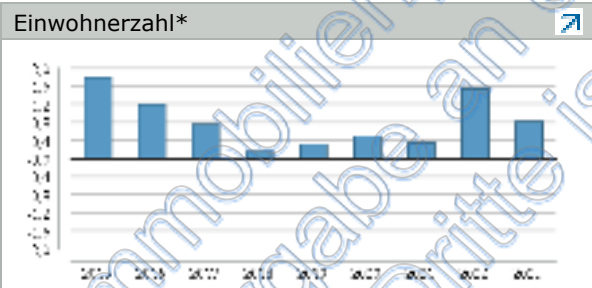
3.1 City Basics

Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Breisgau-Hochschwarzwaldkreis
Regierungsbezirk	Freiburg, Regierungsbezirk
Einwohner	272.194 (7.856)
Fläche	1.378,00 km²
Bevölkerungsdichte	198 EW/km²
PLZ-Bereich	79238
Gemeindeschlüssel	08315131

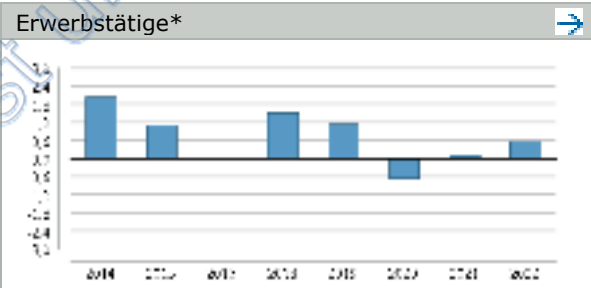
Veröffentlichungsjahr: 2024  
Berichtsjahr: 2023

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

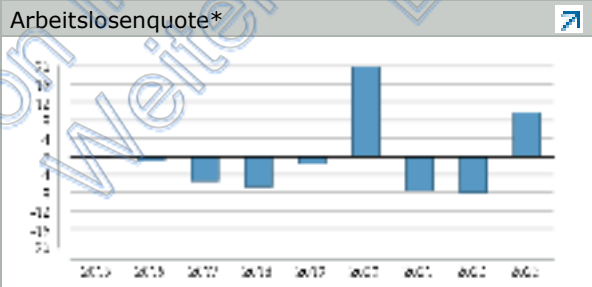
Veröffentlichungsjahr: 2024  
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



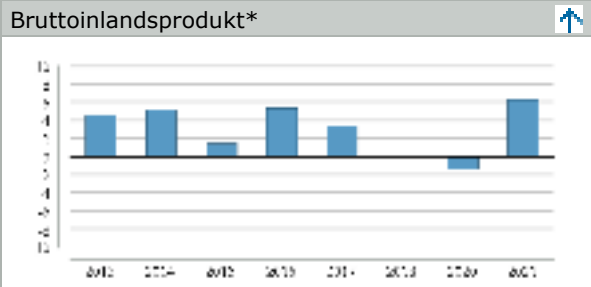
\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



\*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, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (141,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Krozingen, Stadt (4,1 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	27.529

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 in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Ehrenkirchen räumlich der Wohnungsmarktre-gion Freiburg im Breisgau zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als über-durchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Ehrenkirchen auf 75 Personen. Damit weist Ehrenkirchen im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo 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 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.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2025) in Ehrenkirchen bei den EFH bei 5.622 EUR/m<sup>2</sup>, bei den ETW bei 6.144 EUR/m<sup>2</sup>. Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 15,6 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat bzw. 11,7 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald um 18,9% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 33,7%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 31,1% verändert.
















### 3.3 Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Mittelstand in ländlichen Gemeinden
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

#### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Freiburg-Süd (4,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Norsingen (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Freiburg (10,5 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Lahr (46,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Kirchhofener Straße (0,4 km)

#### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

 Allgemein Arzt	(2,5 km)
 Zahnarzt	(1,7 km)
 Krankenhaus	(3,2 km)
 Apotheke	(1,7 km)
 LEH Discounter	(0,7 km)
 EKZ	(10,7 km)
 Kindergarten	(0,2 km)
 Grundschule	(1,8 km)
 Realschule	(8,4 km)
 Hauptschule	(7,8 km)
 Gesamtschule	(9,2 km)
 Gymnasium	(4,0 km)
 Hochschule	(8,4 km)
 DB Bahnhof	(0,5 km)
 Flughafen	(46,9 km)
 DB Bahnhof ICE	(10,5 km)

#### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (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.

10 (katastrophal)	9	8	7	6	5	4	3	2	1 (exzellent)
-------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---------------



### 3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Johann-Karl-Schmitt-Str. 2 in der Gemeinde Ehrenkirchen handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,0 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,5 von 5,0).

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

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

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich (2,9 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 525 m entfernt, der nächste Wald rund 625 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 4,4 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 425 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 475 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,7 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 4,6 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,3 von 5,0). Der Bahnlärm ist insgesamt mit 55 - 59 Dezibel, bei Nacht mit 50 - 54 Dezibel zu beziffern.

**Lagebeurteilung**

Die Wohnlage kann als gut eingestuft werden.

**WOHNLAG****Straßenzustand**

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

**Zuwegung**

Die Erschließung erfolgt von der "Johann-Karl-Schmitt-Straße" 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. Weiteren Nachforschungen wurden von der Sachverständigen nicht angestellt.

**Nachbarbebauung** Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauungen

**Baurecht** Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans: „In der Neu“.  
Rechtskraft vom: 12.06.1970  
WA: Allgemeines Wohngebiet  
GRZ: 0,4  
GFZ: 0,8

### 3.5 Beschaffenheitsmerkmale

**Ausnutzung** Das Grundstück ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans baulich nicht voll ausgenutzt.

**Größe**

Flist. Nr.	Größe	MEA: 2/5
2374	770 m <sup>2</sup>	rd. 308 m <sup>2</sup>

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

**Überbauungen** Gemäß vorliegender Liegenschaftskarte sind keine Überbauungen ersichtlich.

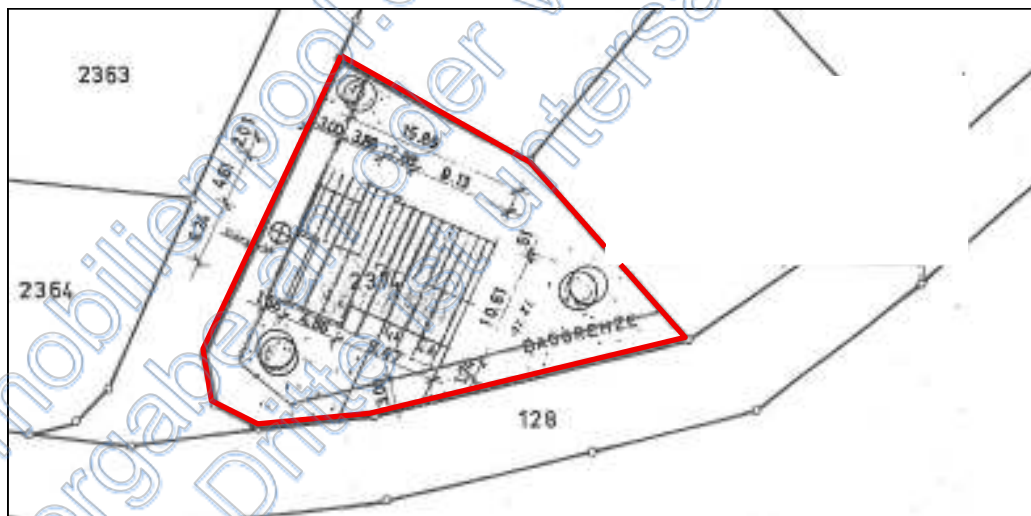
**Grundstückszuschnitt** Polygone Form, annähernd eben, annähernd horizontal.

#### 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 nachfolgenden Beschreibungen und dargestellten Planausschnitten vorhanden sein. Die 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 ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus als Zweifamilienhaus mit Dachgeschossausbau bebaut. Das Grundstück ist nach WEG geteilt. Die Teilung ist vollzogen und in den jeweiligen Grundbuchblättern eingetragen. Die WEG besteht aus nur zwei Wohneinheiten. Im Untergeschoss befinden sich zwei Garagen, die zum Sondereigentum Nr.1 zugehörig sind.



Lageplanausschnitt aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung



Ansicht von Westen



Ansicht von Süd-Westen





Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



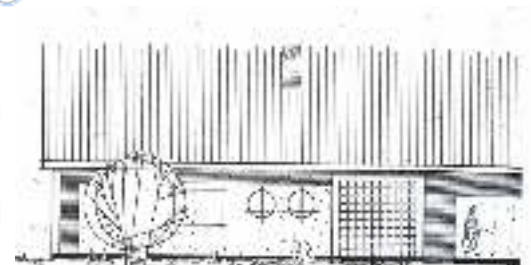
Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden

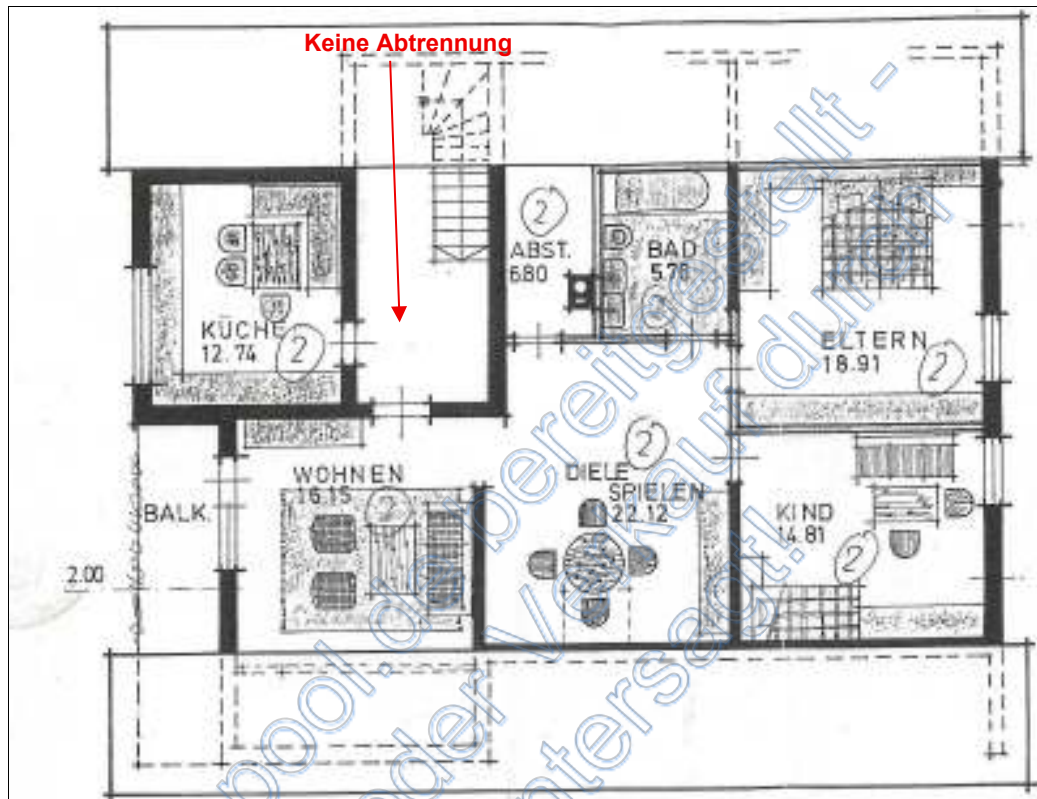


Ansicht von Norden

#### 4.2

#### Nutzung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 befindet sich unter der Hausnummer: "Johann-Karl-Schmitt-Straße 2" im Dachgeschoss. Es handelt sich um eine Dreizimmer-Wohnung mit Diele, Küche, Badezimmer, Abstellraum und Balkon, mit insgesamt ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung ist mit ihrem Wohnraum mit Balkon himmelsrichtungsmäßig günstig nach Westen ausgerichtet. Eine Abtrennung zum Treppenhaus besteht nicht. Die Küche erreicht man nur vom Treppenhaus.



Grundriss Dachgeschoss aus der Abgeschlossenheitsplanung



Diele im Treppenhaus; Geradeaus: Zugang zur Wohnung, rechts: Zugang zur Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer/ Diele



Flur vor Wohnungseingang



Diele/ Wohnzimmer



Wohnzimmer/ Diele



Schlafzimmer



Küche



Balkon





Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

**Kellergeschoss**

Keller- und Hobbyräume zu Wohnung Nr. 1, Heizraum, 2 Garagen zu Nr. 1. Der Wohnung Nr. 2 ist laut Teilungserklärung das Nutzungsrecht am, mit Nr. 1a bezeichneten, im gemeinschaftlichen Eigentum stehendem Kellerraum im Kellergeschoss zugeordnet:



Gemeinschaftskeller



Gemeinschaftskeller



Heizraum



Heizraum





Kellerflur



Kellerflur

**Baujahr**

Das Datum der Baugenehmigung datiert vom 12.05.1972.

Baujahr/ Fertigstellung: 1976

Aufteilung nach WEG: 1995

**Modernisierungen**

Ausbau DG: ca. 1977

Dach: ca. 2005

Solaranlage: ca. 2010

Heizung: ca. 2012

Balkon, Balkongeländer,  
Fenster, Fassade saniert: ca. 2019

**Anzahl der Geschosse** 1-geschossig mit Dachgeschossausbau

**Bauzahlen**

Die Wohnfläche wurde den Berechnungen zur Teilungserklärung entnommen. Sie wurde nicht durch örtliches Aufmaß überprüft. Maßabweichungen sind nicht auszuschließen.

Sie beträgt demnach ca. 88 m<sup>2</sup>.

**4.3****Rohbau und Fassade****Fundamente**

Streifenfundamente

**Außenwände**

Beton, Mauerwerk

**Innenwände**

Beton, Mauerwerk

**Nichttragende Innenwände**

Leichtbauwände, Holzriegel

**Decken**

Stahlbetondecken

**Treppen**

Fertigteiltreppen mit Stahlgeländer; Keller-Außentreppe Beton mit Fliesenbelag



Treppenhaus EG



Kellertreppe



Treppenhaus EG



Kelleraußentreppe

**Fassaden**

Verputzt und gestrichen, im Bereich des Treppenhauses mit Glasbausteinen

**Dachkonstruktion**

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach

**Dachdeckung**

Falzziegel

**Entwässerung**

Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

**Balkon**

Beton mit Klinkerbelag und ausgefächtem Stahlgeländer



Balkonunterseite



Balkon



Balkon

#### 4.4

#### Ausbau

##### Gebäudeeingang

Hauseingangstür in Holzausführung mit feststehendem Seitenteil und Glasoberlicht



Zugang zum Eingangsbereich



Hauseingangstür

##### Fenster

Überwiegend doppelt-verglaste Holzfenster mit Rollläden

##### Türen

Holz, bzw. Holzfertigtüren, teilweise mit Glasausschnitt

##### Bodenbeläge

Fliesen, Laminat, PVC

##### Wand- und Deckenbeläge

Verputzt und gestrichen; Sanitär- und Küchenbereiche mit Wandfliesenspiegel. Decken und Wandschrägen überwiegend holzverschalt

##### Heizung

Gas-Zentralheizung

##### Warmwasserbereitung

Über Heizungsanlage

##### Sanitärinstallation

Tageslicht-Badezimmer mit Eck-Badewanne, WC, 2 Waschbecken





Badezimmer



Badezimmer

**Elektroinstallation**

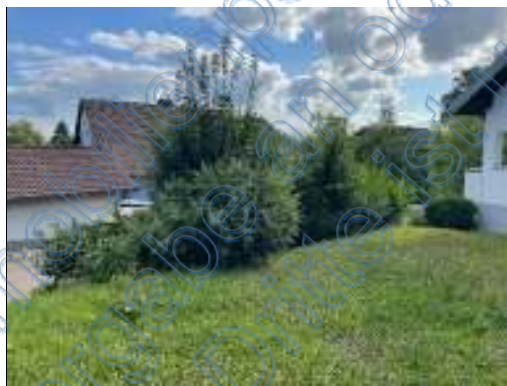
Zeitgemäß; ausreichende Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen vorhanden

**Aufzug**

./.

**Außenanlagen**

Alle Zufahrts-, Hof- und Fußwege überwiegend mit Verbundpflaster- und Waschbetonplattenbelag. Rasenflächen, angelegt mit Hecken und Sträuchern und baumbewuchs



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen

**Einfriedung**

Hecken, Zaun, Mauer, offen



**Stellplätze**

Stellplätze für Anwohner und Besucher auf dem Grundstück und im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Der Wohnung Nr. 1 ist kein Stellplatz zugeordnet

**4.5 Energetische Eigenschaften**

Für das Objekt liegt kein Energieausweis gem §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013 (EnEV) vor.

**4.6 Baulicher Zustand**

Die baulichen Anlagen zeigen - soweit im Rahmen dieser Ortsbesichtigung äußerlich erkennbar-, einen Baujahrs gemäß guten konstruktiven Zustand. Der Unterhaltungszustand ist gut.

**4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, gem. § 8 ImmoWertV, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblichen Erträge erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

**4.7.1 Baumängel/Bauschäden**

Bei der Ortsbesichtigung waren äußerlich visuell keine Baumängel oder Bauschäden feststellbar. Der allgemeine Bauzustand wird nachfolgend bei der Wahl der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie der Mieten berücksichtigt.

**4.7.2 Hausgeldrückstand**

Die WEG-Verwaltung teilte mit, dass mit Stand Mitte Juli 2025, Hausgeld- und andere Rückstände von rd. **3.132 €** angefallen wären. Nach deutschem Recht (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 WEG) haftet der neue Eigentümer einer Wohnung für bestimmte Rückstände des Vorgängers, insbesondere für das Hausgeld der **letzten zwei** Jahre vor dem Eigentumsübergang.

**4.8 Gesamtbeurteilung der Bausubstanz**

Die Wohnung (88 m², 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon) befindet sich in einem Gebäude aus dem Baujahr ca. 1977 und ist in einem guten Zustand, was auf eine solide und gepflegte Bausubstanz hinweist die durch die Modernisierungen (Dach 2005, Solaranlage 2010, Heizung 2012) deutlich aufgewertet wurde. Die Maßnahmen verbessern die Energieeffizienz und senken Betriebskosten, was die Attraktivität steigert, auch wenn ein Energieausweis fehlt.

Es fehlt eine Abgeschlossenheit der zu bewertenden Wohnung zum Flur/Treppenhaus im Dachgeschoss. Dies kann mit geringen Umbaumaßnahmen jedoch ausgeführt werden. Hierfür werden pauschal **5.000.- €** wertmindernd in Ansatz gebracht.

## **5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV)**

### **5.1 Definition**

Der Verkehrswert 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **5.2 Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 8 ImmoWertV**

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren**

#### **5.3.1 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren (§§ 21-23 der 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 (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) basiert auf den marktüblich erzielbaren Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der für den Ertragswert maßgebliche Reinertrag ermittelt sich abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstückes aufwenden muss. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt.

Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Das Ertragswertverfahren stellt somit im Wesentlichen, insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinses, einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Es ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

### 5.3.3 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren (§§ 15-16 ImmoWertV) werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 4 und 5) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich neben der Ermittlung von Bodenwerten insbesondere zur Bewertung von Wohnungen. Eigentumswohnungen werden vorzugsweise mittels des Vergleichswertverfahrens, das heißt, durch den Vergleich der Kaufpreise mit ähnlichen Wohnungen hinsichtlich des Baujahrs, der Lage und Ausstattung etc. bewertet. Sie gelten als langfristig zweckgebundene Kapitalanlage und werden vornehmlich zur Eigennutzung oder auch zur Vermietung erworben.

### 5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Eigentumswohnungen werden auf dem örtlichen Grundstücksmarkt überwiegend als Vergleichswertobjekte gehandelt, insofern wird sich der Verkehrswert für die zu bewertende Wohnung primär mittels des Vergleichswertverfahrens ermitteln. Parallel und unterstützend wird auch das Ertragswertverfahren, mit ortsüblichen Mieten sowie marktkonformen Bewertungsparametern, Anwendung finden, da kleine Wohnungen oft auch als Kapitalanlage einer Vermietung zugeführt werden.

## 6. Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt

### 6.1 Preise für Wohnimmobilien - 1. Quartal 2025 (vorläufig)

+ 3,8 % zum Vorjahresquartal  
+ 1,4 % zum Vorquartal

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 1. Quartal 2025 um durchschnittlich 3,8 % gegenüber dem 1. Quartal 2024 gestiegen. Gegenüber dem Vorquartal erhöhten sich die für Wohnimmobilien 2024 insgesamt noch um 1,5% niedriger als im Jahresdurchschnitt 2023.Preise um 1,4%. Damit steigen die Wohnimmobilienpreise bereits zum zweiten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal, nachdem sie zuvor seit dem 4. Quartal 2022 durchgängig gesunken waren. Im Jahresdurchschnitt 2024 lagen die Preise

#### Preisanstiege in den meisten Regionen

In den meisten Gegenden Deutschlands stiegen die Immobilienpreise im 1. Quartal 2025 sowohl gegenüber dem Vorjahres- als auch gegenüber dem Vorquartal:

Eigentumswohnungen kosteten in den sieben größten Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) 3,8 % mehr als im Vorjahresquartal (+2,4 % zum Vorquartal). In kreisfreien Großstädten außerhalb der Top-7-Metropolen verteuerten sich Wohnungen um durchschnittlich 6,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal (+2,9 % zum Vorquartal). Auch in dichter besiedelten ländlichen Kreisen zahlten Käuferinnen und Käufer von Eigentumswohnungen 4,1 % mehr als im Vorjahresquartal (+0,3 % zum Vorquartal). Allein in dünn besiedelten ländlichen Kreisen gaben die Wohnungspreise um 0,8 % gegenüber dem 1. Quartal 2024 nach (-1,4 % zum 4. Quartal 2024).

Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich ebenfalls in den meisten Regionen: In kreisfreien Großstädten außerhalb der sieben größten Städte stiegen die Preise um 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal (+1,8 % zum Vorquartal). In dünn besiedelten ländlichen Kreisen erhöhten sich die Preise im Durchschnitt um 2,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal (+2,2 % zum Vorquartal).

Quelle: DStatis-Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 237 v. 01.07.2025



## **6.2 Beurteilung des Immobilienmarkts zum Stichtag 09. Juli 2025**

### **6.2.1 Südbaden**

Der Immobilienmarkt in Südbaden, insbesondere in der Region um Freiburg im Breisgau und den Breisgau-Hochschwarzwald (inklusive Norsingen, Ehrenkirchen), zeigt im Juli 2025 eine stabile Entwicklung mit leichten Preissteigerungen. Die Region profitiert von ihrer hohen Lebensqualität, der Nähe zu Freiburg, der idyllischen Lage im Markgräflerland und der guten Anbindung an die Schweiz und Frankreich.

### **6.2.2 Preisentwicklung**

Quadratmeterpreise: In Südbaden liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen im Juli 2025 bei etwa 3.500–4.500 €/m<sup>2</sup> für Bestandsimmobilien, abhängig von Lage, Zustand und Baujahr. In Freiburg im Breisgau sind die Preise deutlich höher, mit einem Durchschnitt von 5.226 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen (Stand Juni 2025). In ländlicheren Gebieten wie Norsingen (ca. 13 km südlich von Freiburg) sind die Preise niedriger, schätzungsweise zwischen 3.100–3.400 €/m<sup>2</sup> für ältere Bestandswohnungen (z. B. Baujahr 1977) ohne energetische Modernisierung.

### **6.2.3 Preistrend**

Die Immobilienpreise in Baden-Württemberg sind im Q2/2025 um etwa 1,8 % gestiegen, mit einer Fortsetzung dieses Trends in Südbaden. Experten prognostizieren für 2025 eine moderate Preissteigerung von 1–3 %, besonders für Immobilien in gefragten Lagen oder mit guter Energieeffizienz. In Norsingen, wo die Nachfrage stabil, aber weniger intensiv als in Freiburg ist, ist der Anstieg eher im unteren Bereich (ca. 1–2 %).

### **6.2.4 Nachfrage und Marktdynamik**

Südbaden, insbesondere die Region um Freiburg, bleibt ein gefragter Standort aufgrund der Nähe zum Schwarzwald, der Weinregion Markgräflerland und der guten Infrastruktur. Norsingen profitiert von seiner ruhigen, ländlichen Lage und der schnellen Erreichbarkeit Freiburgs (15–20 Minuten). Die Nachfrage nach 3-Zimmer-Wohnungen, wie Ihrer, ist hoch, besonders bei Paaren, kleinen Familien und Pendlern.

Einflussfaktoren: Sinkende Bauzinsen (ca. 3–3,5 % für zehnjährige Darlehen im Juli 2025) beleben den Markt, da sie die Finanzierung erleichtern. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, gepaart mit begrenztem Angebot, stützt die Preise. In Norsingen ist die Nachfrage stabil, aber nicht so stark wie in Freiburg, was die Preise moderater hält.

### **6.2.5 Fazit**

Der Immobilienmarkt in Südbaden ist im Juli 2025 stabil mit moderaten Preissteigerungen (1–2 % in Norsingen). Norsingen, als Ortsteil von Ehrenkirchen, bietet eine idyllische Umgebung mit Weinbergen und Nähe zum Schwarzwald. Die Johann-Karl-Schmitt-Straße liegt zentral im Ort, was die Erreichbarkeit lokaler Infrastruktur (z. B. Geschäfte, Restaurants) erhöht. Die gute Verkehrsanbindung (B31, Regionalzug) macht Norsingen attraktiv für Pendler nach Freiburg oder Basel. Dies unterstützt die Nachfrage nach Wohnungen in kleinen Wohnhäusern.



## **7. Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)**

### **7.1 Allgemeines**

Gemäß § 16 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 (§ 15) 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 m<sup>2</sup>- 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 Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Der gemeinsame Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau, für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB), hat für das Gebiet in dem das Grundstück liegt folgenden Bodenrichtwert zum 01.01.2025 bekannt gegeben:

#### 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 Wertermittlungsstichtag 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 Umfeld-einflüsse (z. B. Industrieanlagen in der Nähe) entstehen.

Der seitens des Gutachterausschusses ermittelte Bodenrichtwert weicht hinsichtlich der oben beschriebenen Merkmale nicht wesentlich vom Richtwertgrundstück ab. Insofern kann der Bodenrichtwert von 550.- €/m<sup>2</sup> ebf, der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt werden.

## 7.5 Bodenwert

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Gebäude- u. Freifläche	308	550,00					Ja	169.400

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

**Bodenwert (gesamt)**

**169.400 EUR**

Richtwertanpassung:

Gebäude- u. Freifläche Bodenrichtwert: 550,00 EUR/m<sup>2</sup>

Quelle: Boris.BW / Stand: 01.01.2025

## **8. Ermittlung des Ertragswerts (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**

### **8.1 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.

### **8.2 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).

### **8.3 Tatsächlich erzielter Rohertrag**

Die zu bewertende Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Bei nachfolgender Ertragswertermittlung muss deshalb von einer fiktiven, marktüblichen Miete ausgegangen werden.

### **8.4 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.



### 8.5 Ongeo Vergleichsmieten

Eine Auswertung des Geoportals On-Geo GmbH ergab, dass sich die Marktmieten für vergleichbare Objekte in einer Spanne zwischen 10,66 bis 12,84 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bewegen. Als angemessener Wert wird **11,50 €/m<sup>2</sup>** angegeben. Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 1.645 Objekte im Umkreis von 4,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025).

Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

### 8.6 Marktüblich erzielbarer Ertrag bezogen auf das Bewertungsobjekt

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen, wird für die Wohnung eine nachhaltig/- marktübliche Miete von rd. 11,50.- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Ansatz gebracht.

### 8.7 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.

#### 8.7.1 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.

#### 8.7.2 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.

#### 8.7.3 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:

## 8.8 Gesamtnutzungsdauer und 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:

Mehrfamilienhäuser:	80 Jahre
Baujahr:	ca. 1977
Wertermittlungstichtag:	2025
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	48 Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch:	32 Jahre
*Restnutzungsdauer modifiziert:	40 Jahre

### Bewertung der Restnutzungsdauer

- Rechnerisch: Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine RND von 32 Jahren ( $2025 - 1977 = 48$ ,  $80 - 48 = 32$ ).

- Praxisorientiert: In der Immobilienbewertung wird die RND oft großzügiger geschätzt, insbesondere bei Zweifamilienhäusern in guten Lagen, wenn keine akuten Baumängel vorliegen. Eine RND von 40 Jahren ist für unsanierte Gebäude aus den 1970er Jahren nicht unüblich, da sie durch Instandhaltung oder Teilsanierungen (z. B. Dach, Heizung etc, wie hier geschehen) wirtschaftlich weiter genutzt werden können.

## **8.9 Liegenschaftszinssatz**

### **8.9.1 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.

### **8.9.2 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 Gutachterausschuss Ehrenkirchen kann keine Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stellen.
- Vergleichsobjekte: Analyse von Verkaufspreisen und Mieteinnahmen vergleichbarer Immobilien in der Region (z. B. andere Wohngebiete im Breisgau).
- Fachliteratur: Publikationen wie die des IVD (Immobilienverband Deutschland) geben Orientierungswerte für Liegenschaftszinssätze, die je nach Region und Objektart angepasst werden. Für Eigentumswohnungen liegen die Zinssätze zwischen 1,5 bis 4,5%.

### **8.9.3 Einflussfaktoren**

Die Faktoren lassen sich in objektspezifische, marktspezifische und wirtschaftliche Einflüsse unterteilen. Jeder Faktor kann den LZ entweder erhöhen (höheres Risiko, höhere Renditeerwartung) oder senken (geringeres Risiko, stabilere Wertentwicklung).

Die wichtigsten Einflussfaktoren für den Liegenschaftszinssatz in Ehrenkirchen sind:

- Lage: Gute Wohnlagen wie an der Johann-Karl-Schmitt-Straße senken den LZ.
- Baujahr: Ältere Gebäude mit schlechter Energieeffizienz erhöhen den LZ.
- Ausstattung/Grundriss: Durchschnittliche Ausstattung und Anpassungsbedarf erhöhen den LZ.
- Besondere Merkmale: gute Ausstattungsmerkmale senken den LZ.
- Marktnachfrage: Stabile Nachfrage und hohe Mietpreise senken den LZ.
- Wirtschaftliche Faktoren: Zinsen, Inflation und Baukosten erhöhen den LZ, während regionale Stärke ihn senkt.

### **8.9.3 Praktische Umsetzung für die zu bewertende Wohnung:**

Basierend auf diesen Faktoren, insbesondere aber unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt, kann der Liegenschaftszinssatz mit 2,5% als

grundstücksmarktkonform der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt werden. Dies ist höher als für Neubauten in Toplagen (z. B. 1,5–2,0 %), aber niedriger als für Risikoobjekte in Randlagen (z. B. 4,0–5,0 %).

### 8.11 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/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
in Gebäude		Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	Wohnen / Dachgeschoss	40	2,50	1	88,00		11,50	12.144	4.235
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 40	Ø 2,50	Σ 1	Σ 88,00			Σ 12.144	Σ 4.235

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 <sub>2</sub>	EUR/m²		
			/Stk.	% HK	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m²	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / Dachgeschoss	14,00		359,00	2,95	2,00				15,10

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

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung							
			EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr		EUR
w	1	Wohnen / Dachgeschoss	12.144	1.834	10.310	4.235	6.075	25,1027	152.498
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 12.144	Σ 1.834	Σ 10.310	Σ 4.235	Σ 6.075		Σ 152.498

#### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor **152.498 EUR**  
 + Bodenwert **169.400 EUR**

#### vorläufiger Ertragswert

**321.898 EUR**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Hausgeldforderungen

3.132 EUR

Wohnungsabschluss

5.000 EUR

#### Ertragswert

**313.766 EUR**

### 9. Ermittlung des Vergleichswerts (§15 ImmoWertV)

Der Verkehrswert von Wohnungseigentum ist vorzugsweise im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

#### 9.1 Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

##### Vergleichspreise:

(1) Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§§ 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 7 ImmoWertV).

(2) Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

#### Ableitung von Vergleichspreisen:



(1) Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

(2) Die Auswahlkriterien für die Kaufpreise und die vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die verwendeten Kaufpreise und die zur Anpassung verwendeten Daten sind mit Quellenangaben aufzuführen.

#### **Herkunft der Kaufpreise und Daten:**

(1) Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

(2) Geeignete Kaufpreise oder Daten aus anderen Quellen sollen verwendet werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität, Vollständigkeit der Beschreibung der Vergleichsgrundstücke und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

## **9.2 Ongeo Verkaufspreise für Wohnimmobilien**

### **9.2.1 Informationen zur Lage – Vergleichspreise Objektangaben:**

Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	88 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	770 m <sup>2</sup>
Baujahr	ca. 1977
Ausstattung	normal
Zustand	gut
Mindestangebote	6
Angemessener Wert [EUR/m <sup>2</sup> ]	<b>3.615,00</b>
Preisspanne [EUR/m <sup>2</sup> ]	<b>3.315,00 bis 3.942,00</b>

Es wurden 2.017 Objekte im Umkreis von 5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu einem dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,8 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

**Bemerkung**

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79238), Baujahr 1982, Wohnfläche 91 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis **2615 €/m<sup>2</sup>**
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79238), Baujahr 1976, Wohnfläche 92 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis **3913 €/m<sup>2</sup>**
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79238), Baujahr 1981, Wohnfläche 103 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis **3583 €/m<sup>2</sup>**
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79238), Baujahr 1973, Wohnfläche 92 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis **3207 €/m<sup>2</sup>**
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79238), Baujahr 1983, Wohnfläche 91 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis **2637 €/m<sup>2</sup>**

Quelle  
Stand

on-geo GmbH  
2025

### 9.3 Vergleichsobjekte vdp Research

#### 9.3.1 Definition

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

Diese Gutachten, die von öffentlich bestellten und zertifizierten Immobiliengutachtern oder besonders geschulten Bankmitarbeitern erstellt werden, umfassen neben dem Kaufpreis und dem Kaufpreisdatum Informationen zur Makro-

und Mikrolage der Immobilie, zu ihrem Alter und ihrer **Ausstattung sowie zu anderen preisbeeinflussenden Variablen**. Bei den vdpResearch Vergleichsobjekten handelt es sich um **realisierte Kaufpreise** aus der vdpResearch-Transaktionsdatenbank.

---

#### 9.4 Riwis Marktdaten

Eigentumswohnung - Spanne Kaufpreis Neubau sowie Wiederverkauf



Eigentumswohnung

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	5j-Entw.
Kaufpreis ETW Erstbezug Minimum		2.700	2.900	2.900	3.000	3.150	3.500	3.900	4.100	4.400	4.100	Δ 30,2 %
Kaufpreis ETW Erstbezug Maximum		4.600	5.200	5.400	5.700	5.900	6.100	7.200	7.600	8.000	8.400	Δ 42,4 %
Kaufpreis ETW Erstbezug Durchschnitt		3.000	3.300	3.500	3.800	4.200	4.400	5.300	5.700	6.000	6.000	Δ 36,4 %
Kaufpreis ETW Wiederverkauf Minimum		1.000	1.100	1.200	1.400	1.600	1.800	2.200	2.500	2.400	2.400	Δ 50,0 %
Kaufpreis ETW Wiederverkauf Maximum		4.000	4.350	4.400	5.200	5.450	5.650	5.900	6.000	6.000	6.000	Δ 10,1 %
Kaufpreis ETW Wiederverkauf Durchschnitt		2.100	2.200	2.600	3.000	3.300	3.500	3.800	4.200	4.000	4.000	Δ 19,4 %

Bezugsort: Lkr. Breisgau-Hochschwarzwald

9.5 Zusammenstellung der Vergleichsdaten

Punkt	Auswahlverfahren	Preis/m²
9.2	On Geo Vergleichspreise	3.615 €
9.3	VDP-Kaufpreise	3.380 €

Unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr und Ausstattungsstandard, kann ein vorläufiger Vergleichswert von 3.625.- €, als am wahrscheinlichsten grundstücksmarktkonform angesetzt werden.

9.6 Vergleichswertermittlung



Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m²	Kaufpreis	Werte [EUR/m² (Stk.)]			ange- messen	Verkehrswert EUR
				Vergleichspreise von	bis	Mittel		
ETW Nr. 2	1	88,00	3.625	3.315	3.942	3.625	3.625	319.000

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut Marktberichte, Immobilienportale etc. mit dem Stand für 16.07.2025.

#### vorläufiger Vergleichswert

**319.000 EUR**

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert

319.000 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Hausgeldforderungen

3.132 EUR

Wohnungsabschluss

5.000 EUR

#### Vergleichswert

**310.868 EUR**

### 9.7 Abschließende Beurteilung

Die Wohnung liegt in der Johann-Karl-Schmitt-Straße 2 in Norsingen, einem idyllischen Ortsteil von Ehrenkirchen im Markgräflerland, ca. 13 km südlich von Freiburg. Die zentrale Ortslage bietet Zugang zu lokaler Infrastruktur (z. B. Geschäfte, Restaurants) und eine hervorragende Anbindung an Freiburg (15–20 Minuten über B31 oder Regionalzug) sowie Bad Krozingen. Die Umgebung mit Weinbergen und Schwarzwaldnähe sorgt für eine hohe Lebensqualität, ideal für Familien, Paare und Pendler. Die Wohnung ist Teil einer 2er-Wohneigentümergeinschaft (WEG) mit einem Miteigentumsanteil von 2/5 (die andere Wohnung hat 3/5). Dies bietet Exklusivität und geringere Verwaltungskomplexität, was in Norsingen positiv wahrgenommen wird. Der geringere Stimmrechtsanteil (2/5) schränkt die Kontrolle bei einfachen Mehrheitsbeschlüssen ein, was für manche Käufer ein leichter Nachteil ist. Bei wichtigen Beschlüssen (z. B. bauliche Veränderungen, 3/4-Mehrheit) ist Ihre Zustimmung erforderlich, was Ihre Position stärkt.

#### Fazit:

Der Vergleichswert von 311.000 € (ca. 3.534 €/m²), der die Hausgeldrückstände (3.132 €) und Abschlusskosten (5.000 €) bereits berücksichtigt, liegt im oberen Bereich für modernisierte Bestandswohnungen in Norsingen und ist marktgerecht. Der Immobilienmarkt in Südbaden bleibt stabil mit moderaten Preissteigerungen, und die Wohnung ist für Käufer, die eine modernisierte, gut gelegene Immobilie suchen, sehr ansprechend.

## 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. Der Vergleichswert wurde mit zum Wertermittlungstichtag grundstücksmarktgerechten Eingangsgrößen ermittelt.

**10.3 Ergebnis**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Norsingen, Johann-Karl-Schmitt-Straße 2, Flst. Nr. 2374 mit 770 m<sup>2</sup> (hier MEA 2/5), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung, geschätzt auf:

**311.000.- €**

(Dreihundert Elf Tausend Euro)

Freiburg, den 16. Juli 2025

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