

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:	792 K 65/24
Ort:	79189 Bad Krozingen
Straße:	Basler Straße 10
Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 112
Verkehrswert:	531.000.- €
Wertermittlungsstichtag:	20. März 2025
Qualitätsstichtag:	20. März 2025
Gutachtenerstattungsstichtag:	22. April 2025
Fertigung:	Nr. 1/2

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	19-33
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	34-35
6.	Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt	36-37
7.	Ermittlung des Bodenwerts	38-41
8.	Ermittlung des Ertragswerts	42-47
9.	Ermittlung des Vergleichswerts	48-52
10.	Abschließende Beurteilung	53
11.	Verkehrswert	54

Anmerkungen für das Gericht

- Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
WEG-Verwaltung: [REDACTED]
- Hausgeld: 1.306 €/Monat
- Mieter sind nicht vorhanden
- Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV liegt vor
- Es bestehen Baulasten (siehe 2.2 dieser Wertermittlung)

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

Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

08.10.2024
Emmendingen
Bad Krozingen

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	112		170	53,68	1.000	144,72 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x EUR/m ²	Nebenfläche 1: m ² x EUR/m ²	Nebenfläche 2: m ² x EUR/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Gebäude- und Freiflä- che	144,72	710,00		Ja	102.751 EUR

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

144,72 m²
144,72 m²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
ETW 112	163 m ²	0 m ²
	Σ 163 m ²	Σ 0 m ²
	WNFl. (gesamt)	163 m ²

Verfahrenswerte

Bodenwert 102.751 EUR
Ertragswert 482.645 EUR
Vergleichswert 531.000 EUR

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

**Ableitung vom Vergleichs-
wert**

531.000 EUR

Vergleichsparameter

WNFl. 3.260 EUR/m²
x-fache Jahresmiete 22,60
RoE Wohnen / Gewerbe 100 % / 0 %
Bruttorendite (RoE/x) 4,42 %
Nettorendite (ReE/x) 3,65 %

Mietfläche

Wohnfläche 163 m²

Ertrag

Jahresrohertrag
Jahresreinertrag 19.383 EUR 23.472 EUR

Liegenschaftszinssatz

Wohnen 3,00 %

Bewirtschaftungskosten

Wohnen 17,42 %

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Freiburg beauftragte mich mit Beschluss 792 K 65/24 vom 06.02.2025 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 20.03.2025 (Zeitpunkt der Ortsbesichtigung).

1.2 Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Liegenschaftskarte M. 1:1.000
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Stadt Bad Krozingen
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Stadt Bad Krozingen
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Stadt Bad Krozingen
- 1.3.5 Immobilienmarktbericht 2023 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 IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien
- 1.3.10 Marktentwicklung Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.11 Preisindex für Eigentumswohnungen
- 1.3.12 Vergleichsobjekte vdpResearch
- 1.3.13 Mietspiegel 2025/2026 der Stadt Freiburg
- 1.3.14 Stadtplan 1:10.000 on-Geo GmbH
- 1.3.15 Unbeglaubigter Grundbuchauszug Blatt 6327
- 1.3.16 Kopien aus der Bauakte mit Grundrissplänen, Ansichten, Schnitte und Berechnungen
- 1.3.17 Kopie der Teilungserklärung vom 31.07.1980
- 1.3.18 Kopie Nachtrag zur Teilungserklärung vom 04.08.1998
- 1.3.19 Kopie Bewilligung vom 04.04.2001 auszugsweise
- 1.3.20 Kopie Nachtrag zur Teilungserklärung vom 29.06.2004
- 1.3.21 Kopie Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.03.2004 mit auszugsweise Plänen
- 1.3.22 Kopie aus der Liste für Kulturdenkmale des Landesamts für Denkmalpflege Baden-Württemberg vom 02.10.1980
- 1.3.23 Kopie Hausgeldabrechnung 2023 vom 16.07.2024
- 1.3.24 Kopie Hausgeldabrechnung 2022 vom 20.07.2023
- 1.3.25 Kopie Energieausweis vom 05.11.2015
- 1.3.26 Mitteilung der WEG-Verwaltung über Mängel und Sanierungspläne im Gemeinschaftseigentum vom 11.04.2025
- 1.3.27 Mitteilung der WEG-Verwaltung über Hausgeldrückstände vom 11.04.2025

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.
Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.
- 1.5 Voraussetzung der Wertermittlung**
- 1.5.1 Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
- 1.5.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.5.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel erfolgte nicht.
- 1.5.4 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstücks mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- 1.5.5 Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in dieser Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder auf Vermutungen beruhen.
- 1.5.6 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der- gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch die Sachverständige.
- 1.5.7 Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- 1.5.8 Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- 1.6 Ortstermin**
Am 20.03.2025, ab ca. 08:30 Uhr, fand die Ortsbesichtigung in Anwesenheit der Schuldner statt.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung 2 (nur auszugsweise)

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 08.10.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Gebäude- und Freifläche: Basler Straße 10, 12, Kirchstraße 7, 9

Geb.- Teil vgl. Flst. Nr. 171, Teil auf Flst. Nr. 169

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	6327	1	Bad Krozingen	112		170	53,68	1.000	144,72

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 144,72 m²

davon zu bewerten:

144,72 m²

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 112 bezeichneten **Teileinheit (Büro, Praxis oder sonstige Gewerberäume im Obergeschoß)**. Es sind Sondernutzungsrechte begründet. **Anmerkung:** Die zu bewertende Teileinheit wird schon seit ca. 12 Jahren mit Kenntnis der Stadtverwaltung, als Wohnung genutzt.

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

1. [REDACTED], geb. - Anteil 1/2
2. [REDACTED], geb. am - Anteil 1/2 -

Abt. 2 Lfd. # 1: Das Sanierungsverfahren „An der B3“ ist eingeleitet.
Lfd. # 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

2.2 Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Bad Krozingen vom 03.04.2025 ist auf dem zu bewertenden Grundstück folgende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Anmerkung: Die Baulast stellt für die zu bewertende Eigentumswohnung keine Beeinträchtigung dar und kann als wertneutral eingestuft werden.

2.3 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

2.4 Miet-Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Keine. Die zu bewertende Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

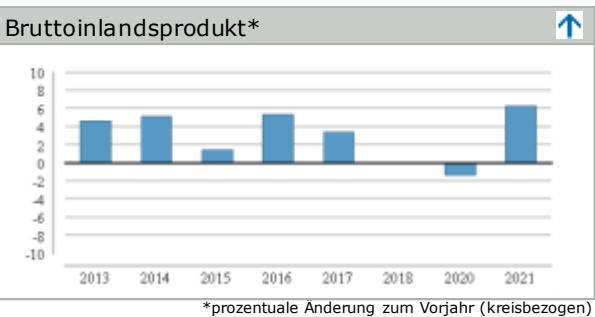
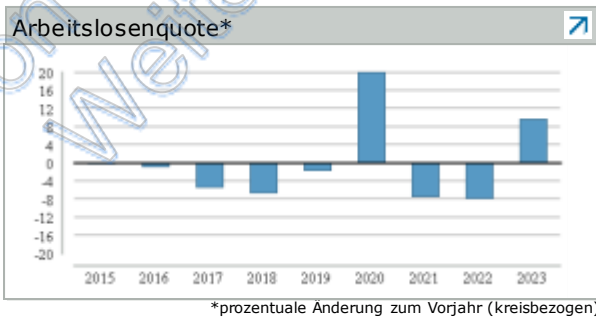
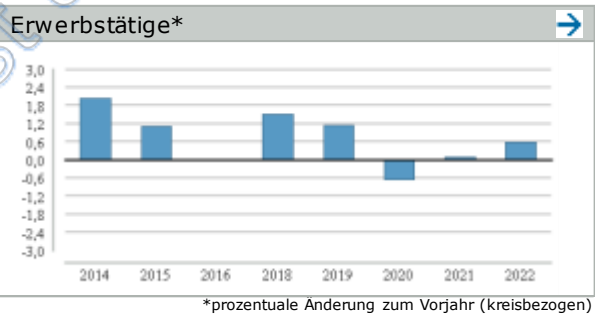
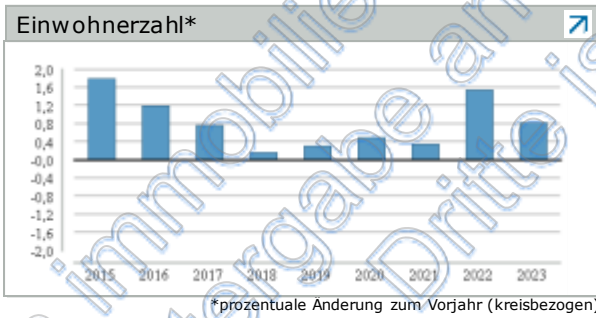
3.1 City Basics

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

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

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

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



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

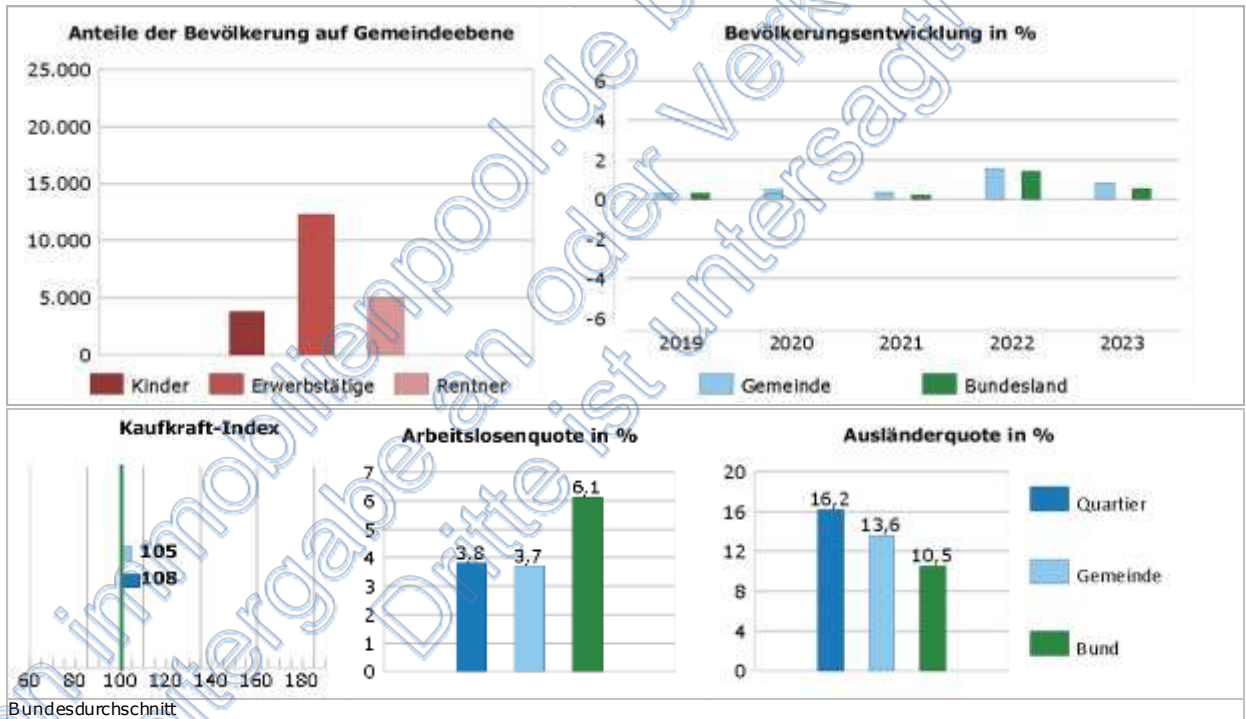
3.2 Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Breisgau-Hochschwarzwald
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (145,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Krozingen, Stadt (1,7 km)

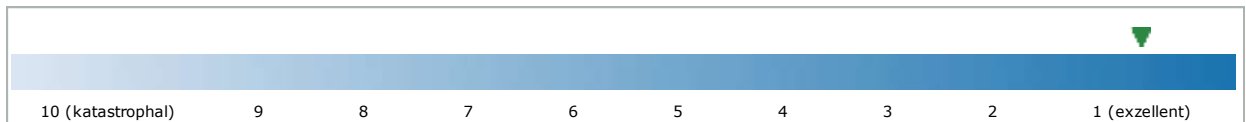
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	21.029	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.532
Haushalte (Gemeinde)	8.558	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	28.451



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 1 - (SEHRGUT)

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



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

3.2.1 Beschreibung Makrolage

Die Stadt Bad Krozingen gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im Bundesland Baden-Württemberg. Bad Krozingen zählt 21.971 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 9.917 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,22 Personen beträgt. Bad Krozingen weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Bad Krozingen räumlich der Wohnungsmarktregion Freiburg im Breisgau zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt Bad Krozingen auf 496 Personen. Damit weist Bad Krozingen im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittliche Zuwanderungstendenzen 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 Fahrländer Partner (FPRE) zählen 34,8% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 36,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 29,1% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 23,2% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 22,1% (Deutschland: 22,6%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,2% (Deutschland: 16,8%).

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

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2024) in Bad Krozingen bei den EFH bei 6.126 EUR/m², bei den ETW bei 6.433 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 16 EUR/m² pro Monat bzw. 11,9 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

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Einfache Häuser im Grünen
Typische Bebauung (Quartier)	6-9 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

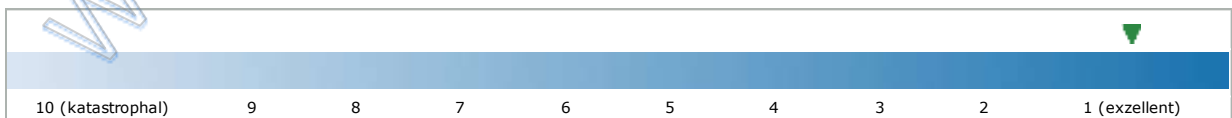
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Krozingen (4,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Krozingen (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Freiburg (14,1 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Lahr (49,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Rathausplatz (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

	Allgemein_Arzt	(0,2 km)
	Zahnarzt	(0,2 km)
	Krankenhaus	(0,4 km)
	Apotheke	(0,2 km)
	EKZ	(14,2 km)
	Kindergarten	(0,1 km)
	Grundschule	(2,6 km)
	Realschule	(5,5 km)
	Hauptschule	(8,9 km)
	Gesamtschule	(12,8 km)
	Gymnasium	(0,4 km)
	Hochschule	(12,0 km)
	DB_Bahnhof	(0,5 km)
	Flughafen	(49,9 km)
	DB_Bahnhof_ICE	(14,1 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 1 - (SEHRGUT)

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



3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Basler Str. 10 in der Stadt Bad Krozingen handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPPE um eine gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,2 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPPE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,6 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist gut, es handelt sich um eine gute Lage. 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 vor 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 eher dicht besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 100 und 150 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,7 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als gut (4,2 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 575 m entfernt. Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 450 m entfernt, der nächste Wald rund 1 km. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,8 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 75 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 525 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,6 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.

3.4 Wohnlage-Analyse

DARSTELLUNG DER WOHLNAGE IM VERHALTNIS ZUM LANDKREIS

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

Datenquelle

on-geo Vergleichspreiservice, Aktualität: 2025
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2)

3.5

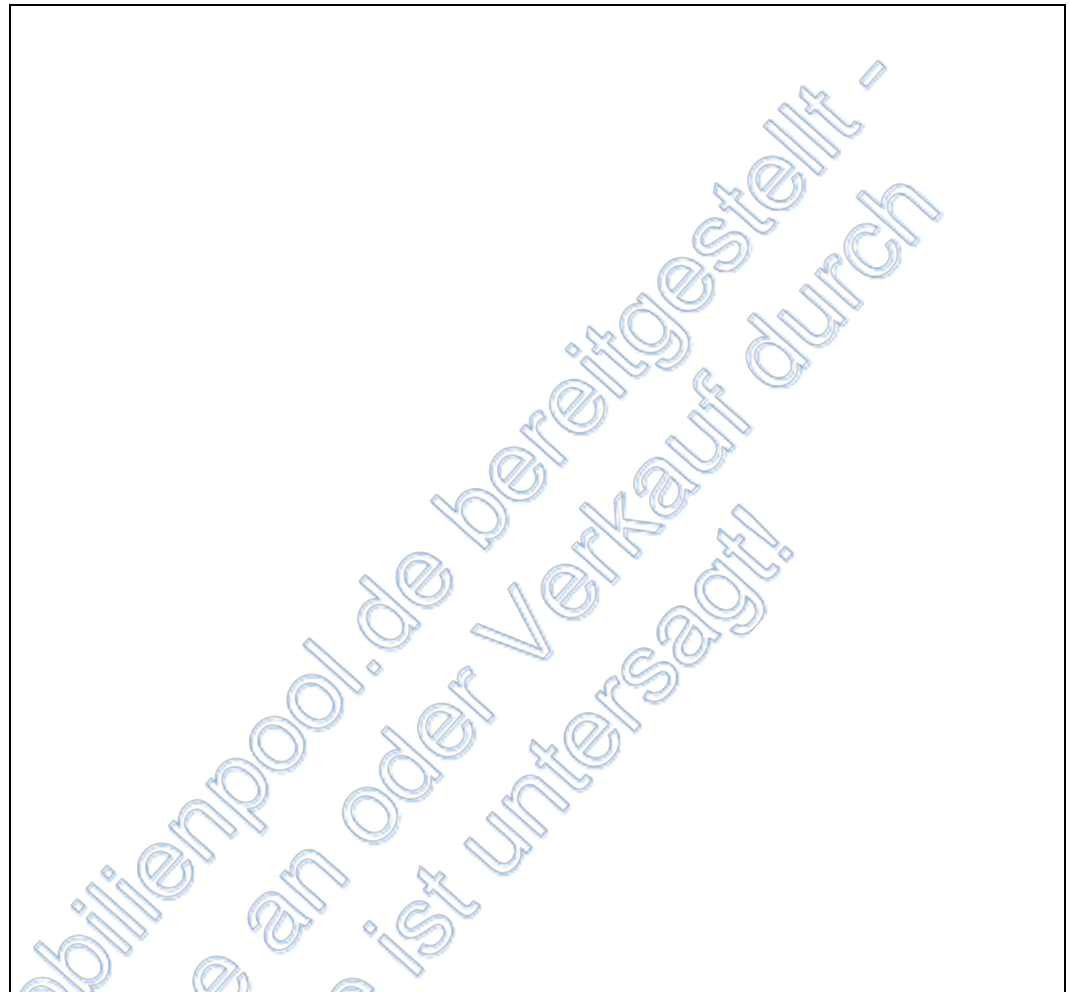
Ortslage

Das zu bewertende Grundstück liegt der Stadtmitte von Bad Krozingen, zwischen den Straßen „Basler Straße“ und „Kirchstraße“. Die Basler Straße ist die „Bundesstraße B3“, die durch die Ortsmitte führt und in diesem Bereich als verkehrsberuhigte Anliegerstraße, als Bestandteil der Fußgängerzone, mit äußerst geringem Verkehrsaufkommen, ausgebaut ist.



Die „Basler Straße“ mit Blick nach Norden





Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Lagebeurteilung

Die Wohnlage kann als gut eingestuft werden.

Straßenzustand

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

Zuwegung

Die Erschließung erfolgt sowohl von der Straße "Basler Straße", als auch von der „Kirchstraße“ aus. Die Tiefgarage wird von der „Kirchstraße“ erschlossen.

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 mehrgeschossige Geschäftsbebauungen; Einzelhandel und kleinteiliges Gewerbe mit teils Wohnungen in den Obergeschossen

3.5**Beschaffenheitsmerkmale****Baurecht**

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es ist baurechtlich nach § 34 BauGB einzustufen.

Ausnutzung

Das Grundstück ist entsprechend den Vorgaben die sich aus § 34 BauGB ergeben, bebaut.

Größe

Flst. Nr.	Größe	MEA:
		53,68/1.000
170	2.696 m ²	144,72 m ²

Grundstückszuschnitt

Polygone Form, annähernd eben, annähernd horizontal.

**Bodenbeschaffenheit**

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

Überbauungen

Laut Grundbuch: Gebäudeteil vgl. Flst. Nr. 171, Teil auf Flst. Nr. 169

Denkmalschutz

Die baulichen Anlagen sind in der Liste der Kulturdenkmale in Baden Württemberg eingetragen wie folgt:

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

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.

Eine Eigentumswohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude bringt 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.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

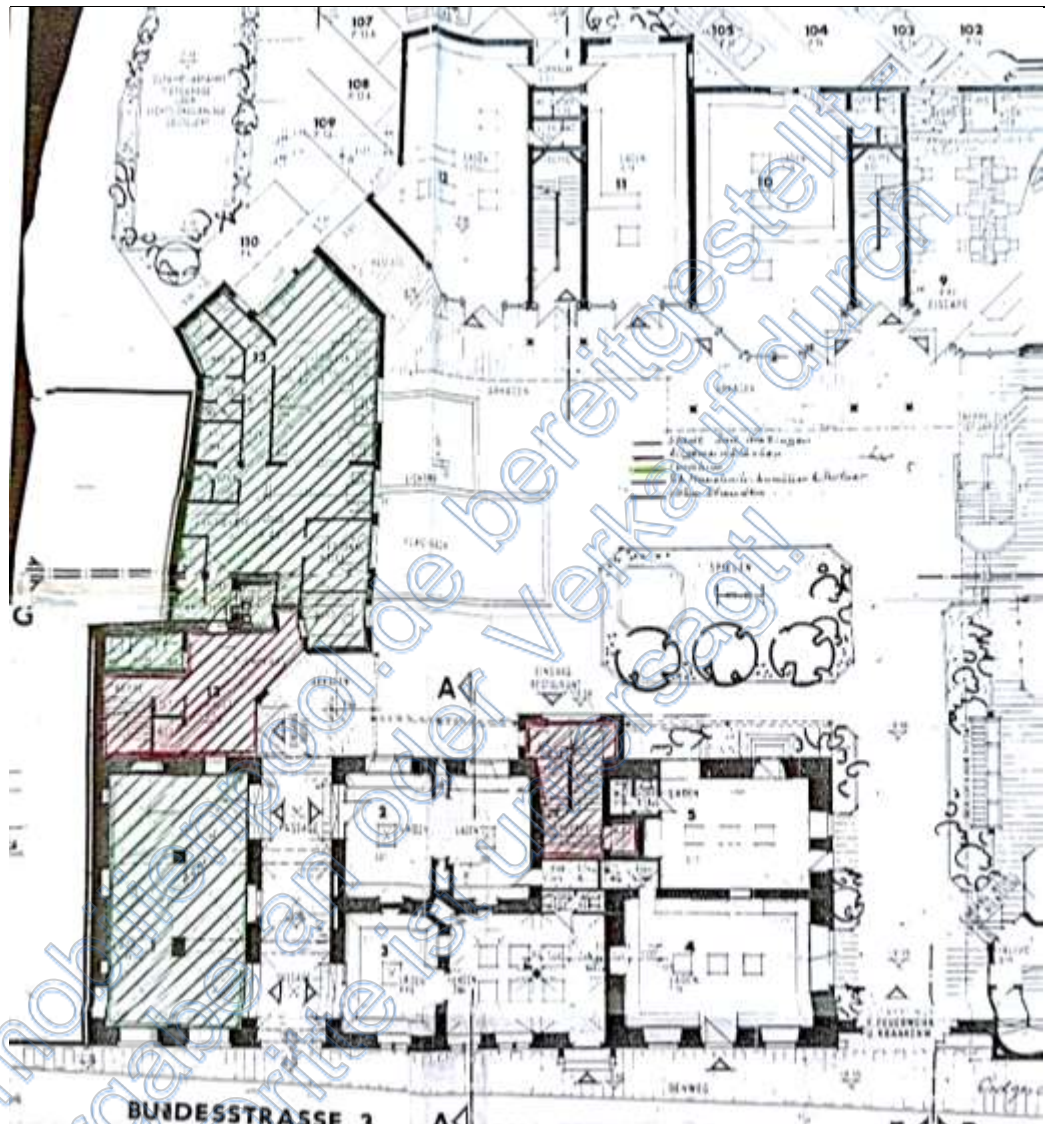
Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Es können Abweichungen zu den nachfolgenden Beschreibungen und dargestellten Planausschnitten vorhanden sein. Die Angaben 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 Gebäudekomplex, bestehend aus mehreren Gebäudeteilen mit Wohn- und Gewerbenutzungen sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage bebaut. Laut Teilungserklärung waren in dem unter Denkmalschutz stehenden "Haus", welches Anfang der 1980er Jahre um- und ausgebaut sowie durch Neubauten erweitert wurde, ca. 13 Wohnungen, 11 Ladengeschäfte, 4 Praxen/Büroeinheiten, 2 gastronomische Betriebe mit Hotelzimmern und mehreren Restaurantbereichen sowie 1 Cafe geplant. Die Gebäude auf dem gemeinschaftlichen Grundstück sind um einen Innenhof angelegt, der als Fußgänger- und Aufenthaltsbereich für Passanten und Kunden der verschiedenen Ladengeschäfte angelegt wurde.



Ansicht Innenhof von Osten

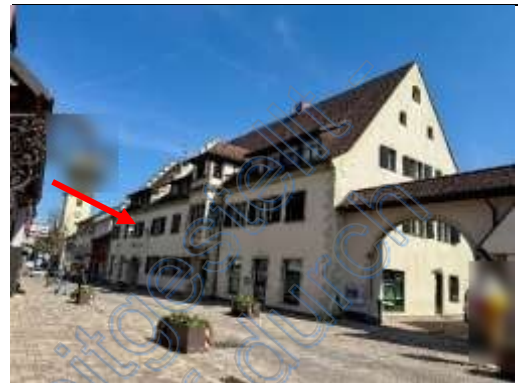


Übersichtsplan Erdgeschoss aus der Aufteilungsplanung

Das Grundstück ist nach WEG geteilt. Die Teilung ist vollzogen und in den jeweiligen Teil- und Wohnungsgrundbüchern eingetragen. Hier zu bewerten ist das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 112 im Obergeschoss. Zu beachten gilt, dass es sich grundbuchrechtlich und in der Teilungserklärung um Gewerberäume handelt. Die Nutzungsänderung erfolgte laut Auskunft der Eigentümer vor ca. 12 Jahren und wurde jedoch nie umgewidmet, da die Wohnungseigentümergeinschaft dies ablehnte. Nachfolgend wird die zu bewertende Einheit, gemäß ihrer derzeitigen Nutzung, als Wohnraum bewertet. Da seitens der Stadtverwaltung in der Vergangenheit keine Einsprüche gegen die Nutzungsänderung erhoben wurden, kann auch für die Zukunft davon ausgegangen werden, dass dies nicht erfolgen wird. Dies umso mehr, als Wohnraum allgemein knapp ist und die Nachfrage das Angebot weit übersteigt.



Ansicht von Süden



Ansicht von Süd-Westen



Innenhof, Ansicht von Westen



Innenhof, Ansicht von Norden



Ansicht Innenhof von Osten



Arkaden vor den östlich gelegenen Ladengeschäften



Kellerabgang zuzr Tiefgarage



Fußweg-Durchgang zur Kirchstraße



Zugang zur Kirchstraße



Ansicht auf den Innenhof von Nord-Osten



Ansicht von Westen



Basler Straße – Ansicht von Süd-Westen



Basler Straße - Ansicht von Westen



Basler Straße – Ansicht von Süd-Westen



Basler Straße – Ansicht von Norden



Basler Straße – Ansicht von Westen

Von immobilienportal.de
Weitergeleitet an odenwälder
Druckerei

4.2

Nutzung

Die zu bewertende Teileinheit (Wohnung) Nr. 112 befindet sich im "Altbau" unter der Hausnummer: Basler Straße 10 (örtlich jedoch Eingang bei Nr. 12), im Obergeschoss.

Man erreicht die Wohnung im Erdgeschoss über den Eingangsbereich des Bürgerbüros mittels einer Treppe oder des Aufzuges, der direkt in die zu bewertende Wohnung führt.



Eingangsbereich



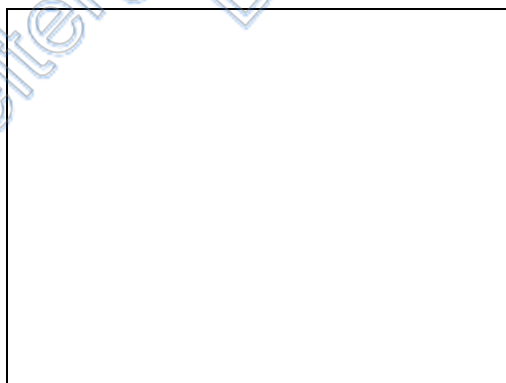
Lage der Wohnung



Durchgang zur Basler Straße



Eingangsbereich Erdgeschoss

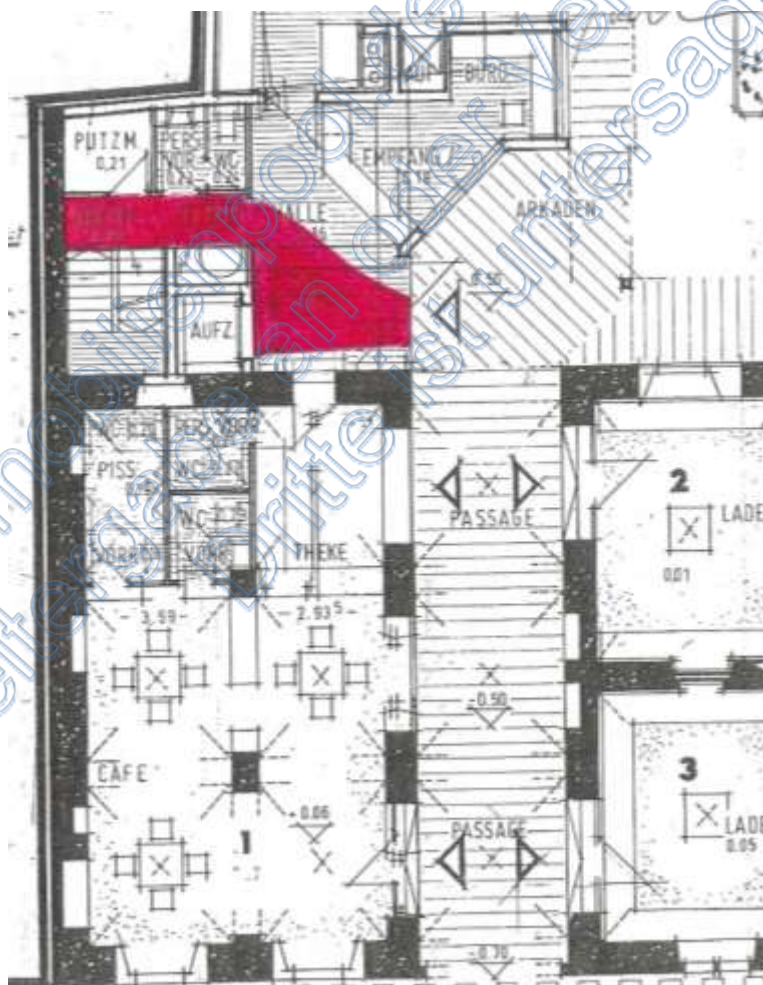


Gemeinsamer Eingangsbereich EG



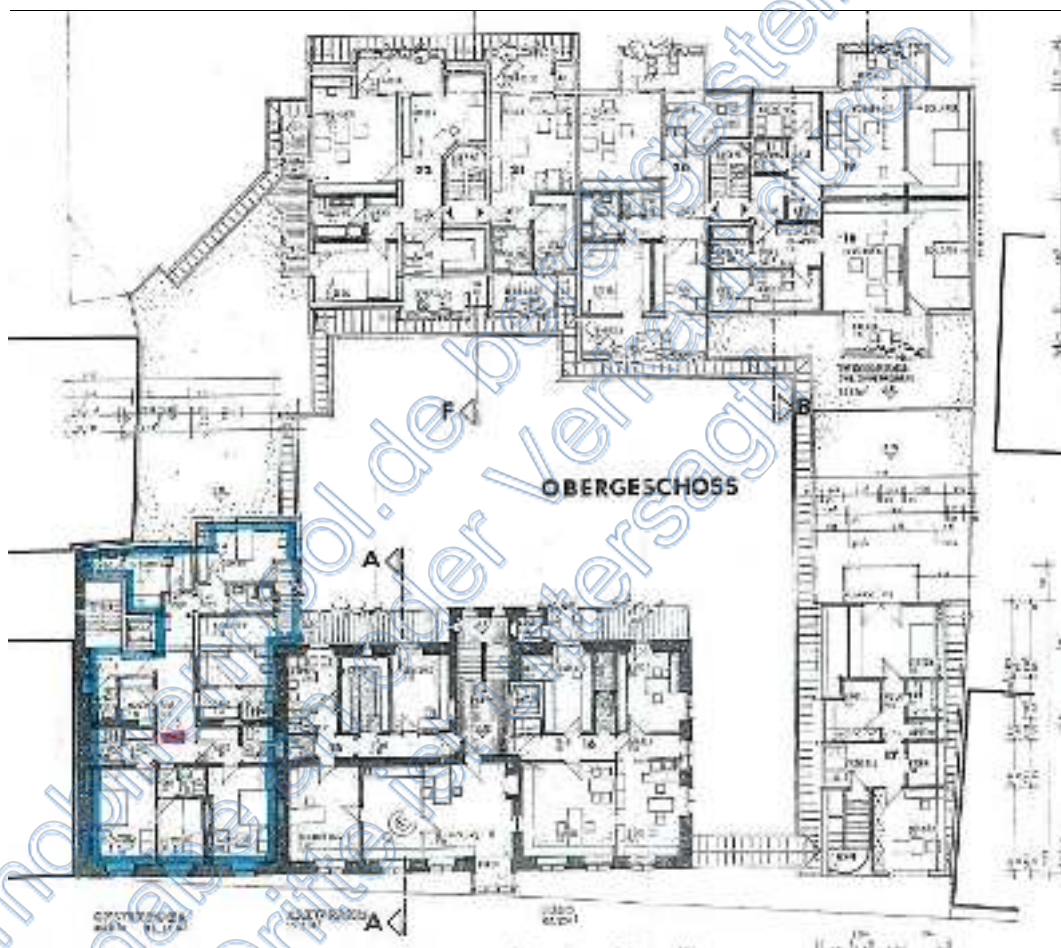
Aufzug zur Wohnung

In der öffentlichen Urkunde über Aufhebung einer Miteigentümer-Bruchteilsgemeinschaft vom 29. Juni 2004, ist folgende Grunddienstbarkeit vermerkt, welche den Zugang dauerhaft ermöglicht:

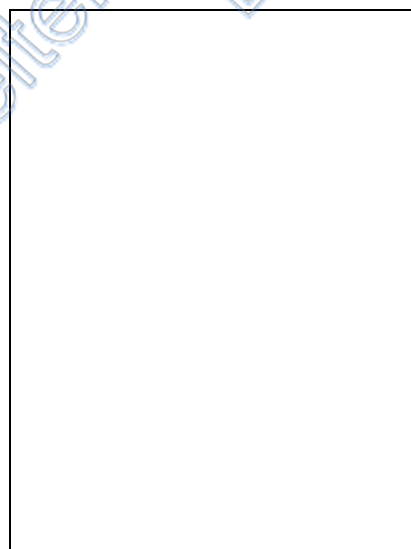


Rot markierte Fläche = gemeinsame Fläche im Eingangsbereich EG

Die ehemals als Hotelzimmer und später als Büro konzipierten Flächen, wurden zum Wertermittlungsstichtag wie folgt genutzt:
Eingangsbereich, Flur, 5 Zimmer, Badezimmer, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Küche-/ Esszimmer, Balkon



Grundriss Obergeschoss aus der Aufteilungsplanung



Eingangstür Wohnung



Flur



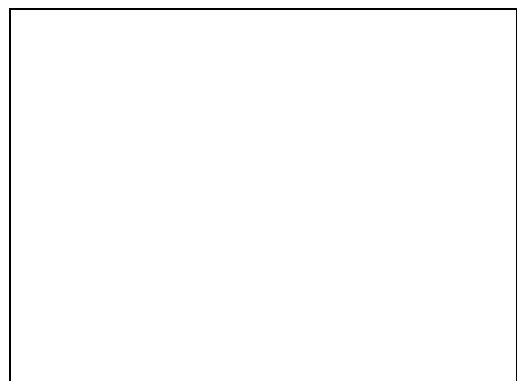
Schlafzimmer

Kinderzimmer



Hauswirtschaftsraum

Aufzug



Flur

Wohnzimmer

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



Abstellraum



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Küche/- Essen



Küche/- Essen

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

Baujahr	ca. 1564
Modernisierungen	ca. 1980er Jahre: diverse Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen ca. 2011: Innenausbau, Sanitär etc. ca. 2019: Bodenbelag Innenhof und Abdichtungen zur Tiefgarage 2023: WW-Leitungssanierung
Anzahl der Geschosse	2+DG
Bauzahlen	Die Nutz- bzw. Wohnfläche wurde den Angaben der Teilungserklärung sowie der WEG-Verwaltung entnommen. Sie wurde <u>nicht</u> durch örtliches Aufmaß überprüft. Maßabweichungen sind nicht auszuschließen. Sie beträgt demnach ca. 163 m ²
4.3 Rohbau und Fassade	Nur Altbau
Fundamente	Streifen- und Einzelfundamente
Außenwände	Starkes Bruchsteinmauerwerk, den schall- und wärmetechnischen Erfordernissen angepasst
Innenwände	HLZ, Kalksandstein
Nichttragende Innenwände	HLZ, Leichtbauwände
Decken	Kellergeschoss: Kreuz- und Tonnengewölbe, nach Auflagen des Landesdenkmalamtes renoviert; Bodenplatte Erd- und Obergeschosse: Holzbalkendecken
Treppen	Geschosstreppen: Holztreppen mit Teppichbelag und schmiedeeisernem Geländer; Kellertreppe: Beton mit Fliesenbelag



Treppenhaus

Fassaden	Verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Dachgauben
Dachdeckung	Biberschwanzziegel
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech oder Kupfer
Balkon	Loggia mit Holzgeländer



Balkon



Balkon



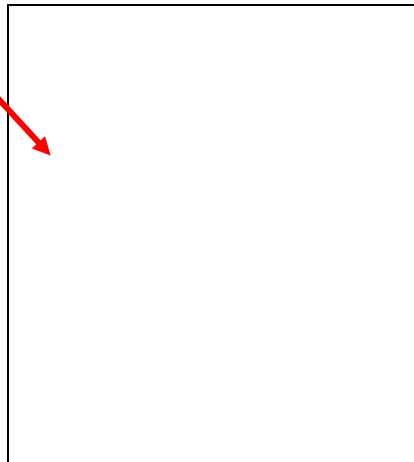
Balkon



Blick vom Balkon nach Süden in den Innenhof

4.3 Ausbau

Gebäudeeingang	Hauseingangstür in Holz-Ausführung mit Glaseinsatz und feststehenden, verglasten Seitenteilen
-----------------------	---



Eingangsbereich



Hauingangstür

Fenster

Überwiegend isolierverglaste Holzfenster

Türen

Holz- und Holzfertigtüren, teils Glastüren

Bodenbeläge

Fliesen, Holzparkett

Wand- und Deckenbeläge

Verputz und gestrichen bzw. tapeziert. Sanitär- und Küchenbereiche mit Wandfliesenspiegel

Heizung

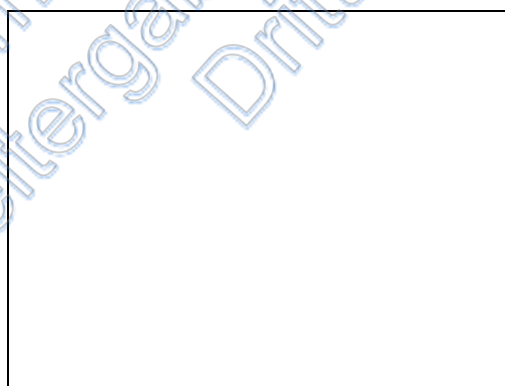
Gas-Zentralheizung

Warmwasserbereitung

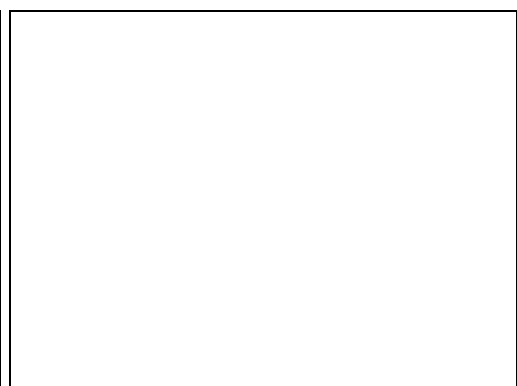
Über Heizungsanlage

Sanitärinstallation

Badezimmer mit: 2 Waschbecken, 1 WC, 1 Badewanne



Badezimmer



Badezimmer

Elektroinstallation

Zeitgemäß, ausreichende Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen vorhanden

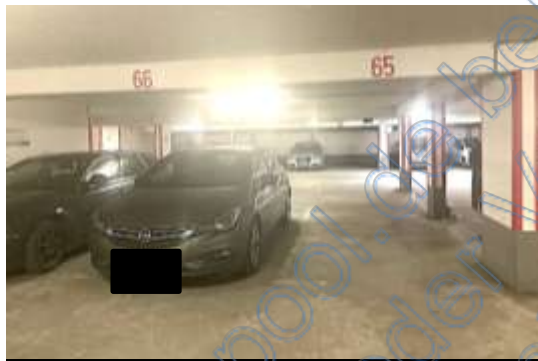
Aufzug

Personenaufzug; Baujahr 1980

Außenanlagen	Alle Zufahrts-, Hof- und Fußwege überwiegend mit Verbundpflasterbelag
Einfriedung	Gebäudekanten, offen

Stellplätze

Stellplätze für Anwohner und Besucher in der Tiefgarage vorhanden. Der zu bewertenden Wohnung ist grundbuchrechtlich kein Stellplatz zugeordnet. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist lediglich vermerkt, dass Sondernutzungsrechte begründet sind. Welche Sondernutzungsrechte dies betrifft, wird auch in der Teilungserklärung nicht benannt. Beim Ortstermin wurden seitens der Schuldner die Stellplätze 65 und 66 gezeigt, die zur Wohnung gehören würden:



Stellplätze 65 und 66

Laut Teilungserklärung handelt es sich hier um:

- 2/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 65 bezeichneten Stellplatzfläche im 2. UG
- 2/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 66 bezeichneten Stellplatzfläche im 2. UG

Die beiden Stellplätze sind demzufolge nicht der zu bewertenden Wohnung zuzuordnen, sondern bedürfen einer gesonderten Bewertung, weshalb sie bei nachfolgender Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Zubehör ./.

4.5 Energetische Eigenschaften

Für das Objekt liegt ein Energieausweis gem §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013 (EnEV) vor. Dieser gibt für das Gebäude einen Endenergieverbrauchs-kennwert von 116,7 kwh/ (m²* von a) und einen Primärenergieverbrauchs-kennwert von 128,3 kwh/ (m²*a) an. Ausstellungsdatum: 05.11.2015.

4.6 Baulicher Zustand

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

4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Hausgeldrückstand:

Die WEG-Verwaltung teilte mit, dass mit Stand Ende März 2025, Hausgeldrückstände inklusive Zinsen in Höhe von rd. 52.000 € 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. Bezogen auf 2023 und 2024 beträgt der anrechenbare Rückstand (ohne Zinsen) rund **33.000 €**.

Sonderumlage:

Zudem stünde die Sanierung des Hinterhofes an, die durch eine Sonderumlage getätigt werden müsse. Bei geschätzten Kosten von 120.000 €, entfallen entsprechend den 53,68 MEA auf die Bewertungswohnung ca. **6.500 €**.

Höhe des Hausgeldes

Das Hausgeld von 1.306 €/Monat (ca. 15.600 €/Jahr) ist für eine 163 m² Wohnung in einem Altbau mit Denkmalschutz sehr hoch. Bei 1.306 €/Monat entspricht das ca. 8,01 €/m²/Monat, was überdurchschnittlich ist. Zum Vergleich: Typisches Hausgeld für Eigentumswohnungen liegt bei 3–5 €/m²/Monat (ca. 495–825 €/Monat für 163 m²).

Mögliche Gründe für die Höhe des Hausgeldes:

- Denkmalschutz/Baujahr 1650: Historische Gebäude haben oft höhere Instandhaltungskosten (z. B. Fassadenpflege, Dachreparaturen), die über das Hausgeld gedeckt werden.
- Sonderumlage (6.500 €): Die geplante Hofsanierung deutet auf laufende oder anstehende Investitionen hin, die das Hausgeld erhöhen können.
- Aufzug: Der private Aufzug verursacht Wartungs- und Betriebskosten, die im Hausgeld enthalten sein könnten.
- Zentrale Lage: In der Passage könnten zusätzliche Kosten (z. B. für Gemeinschaftsflächen, Verwaltung) anfallen.

Das hohe Hausgeld beeinflusst die Bewertung:

- Ertragswertberechnung: Das Hausgeld wird nicht direkt in die Bewirtschaftungskosten einbezogen, da diese pauschal geschätzt werden (z. B. als Prozentsatz der Miete). Allerdings kann ein hohes Hausgeld die Attraktivität für Investoren senken, da es die Nettoendite reduziert, was den Liegenschaftszinssatz erhöht (höheres Risiko).
- Verkehrswert: Hohe monatliche Kosten machen die Wohnung für Eigennutzer und Investoren weniger attraktiv, was zu einem Wertabschlag führen kann.

4.7.1 Baumängel/Bauschäden

Im Fachgebiet der Wertermittlung wird unterschieden nach dem Begriff des Baumangels und dem des Bauschadens. Der juristischen Terminologie folgend sind Baumängel üblicherweise Fehler, die während der Bauzeit verursacht wurden (Rechtsbegriff Baumangel nach Werkvertragsrecht des BGB und der VOB, Teil B). Bauschäden entstehen dagegen meist als Folge eines Baumangels oder durch äußere Einwirkungen während der Nutzungsdauer.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren visuell keine Mängel feststellbar.

4.8 Gesamtbeurteilung

Die zu bewertende Teileinheit/- Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses, in direkter Stadtmitte von Bad Krozingen. Der bauliche und dekorative Zustand der baulichen Anlagen ist, soweit im Rahmen einer Begehung äußerlich feststellbar, dem Alter entsprechend, als befriedigend zu bezeichnen. Die Gesamtanlage macht grundsätzlich einen gepflegten Eindruck.

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

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, Gewerbestandteile, 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

Eigentumswohnungen werden auf dem örtlichen Grundstücksmarkt überwiegend als Vergleichswertobjekte gehandelt. Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten wie bspw. Lage im denkmalgeschützten Ensemble, Größe der Wohnung, Einordnung als Gewerbe etc. ist eine gesicherte Vergleichswertermittlung erschwert. Da Eigentumswohnungen auch als Kapitalanlagen gelten und einer Vermietung zugeführt werden können, wird insofern unterstützend zum Vergleichswertverfahren auch das Ertragswertverfahren, mit ortsüblichen Mieten sowie marktkonformen Bewertungsparametern herangezogen.

Von immobilien.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

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.

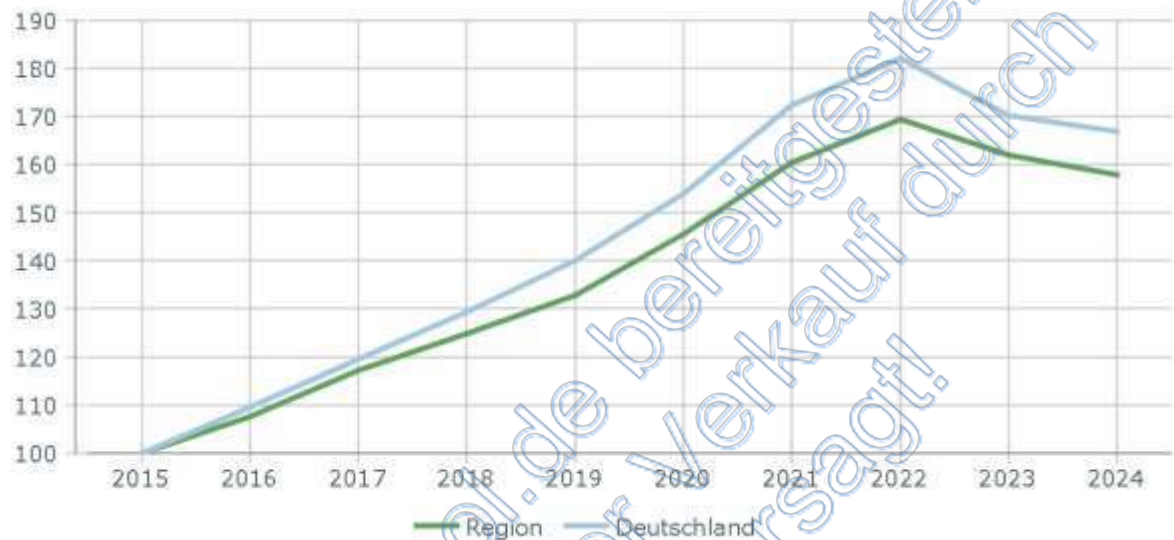
Negative Tendenzen:

- 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.

6.3 Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise

Preisindex für Eigentumswohnungen in Prozent

Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
100	107,5	117,2	124,8	132,8	145,5	160,3	169,3	161,9	157,9
100	109,5	119,5	129,3	140	154	172,3	182	170,1	166,9

Erläuterung zur Wertentwicklung

Wertentwicklung Region	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 2671 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald berücksichtigt.
Wertentwicklung Deutschland	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 621727 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung in Deutschland berücksichtigt.

Mittlere Wertentwicklung pro Jahr in %

Region	5,2
Deutschland	5,9
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 (§ 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 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 zum 01.01.2023 bekannt gegeben: 710 €/m² ebf.

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

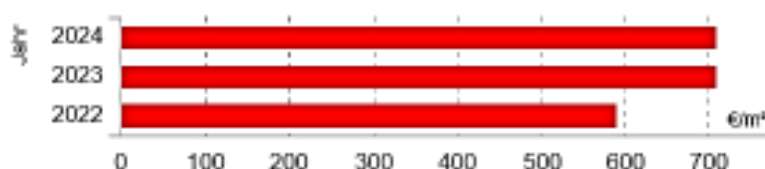
7.4 Berücksichtigung von Abweichungen

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 Umfeldeinflüsse (z. B. Industrieanlagen in der Nähe) entstehen.

Historische Werte/ Zeitreihen



Bezogen auf das Bewertungsgrundstück:

Da der Bodenwert bei der Bewertung einer einzelnen Eigentumswohnung nur marginal den Verkehrswert beeinflusst, kann auf eine detailliertere Bodenwertermittlung verzichtet werden.

7.5 Bodenwert

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	6327	1	Bad Krozingen	112		170	53,68	1.000	144,72

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

144,72 m²

davon zu bewerten:

144,72 m²

Richtwertanpassung:

zu 1 Gebäude- und Freifläche Bodenrichtwert: 710,00 EUR/m²
Quelle: Boris.BW / Stand: 01.01.2023

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Gebäude- und Freifläche	144,72	710,00					Ja	102.751

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

Bodenwert (gesamt)

102.751 EUR

8. Ermittlung des Ertragswerts (§§ 17 bis 20 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 Ertragswertberechnung 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 10,21 bis 14,38 €/m² Wohnfläche bewegen. Als angemessener Wert wird **12,00 €/m²** angegeben. Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 1154 Objekte im Umkreis von 3,0 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024). 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 Wertermittlungsstichtag angepasst.

8.6 Mietspiegel

Für die Stadt Bad Krozingen gibt es keinen Mietspiegel. Laut mietcheck.de liegt der Mietpreis für Bad Krozingen im Jahr 2024 zwischen 12,65 € und 15,43 €.

8.7. Marktüblich erzielbarer Ertrag bezogen auf das Bewertungsobjekt

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen, wird für die Wohnung eine nachhaltig/- marktübliche Miete von rd. 12,00.- €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

8.8 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.

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. Dringend notwendige Instandsetzungen hingegen beeinflussen den Verkehrswert unmittelbar und werden unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in Höhe der ermittelten Kosten berücksichtigt.

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.

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.

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

Aufgrund der denkmalschutzspezifischen Eigenschaften, werden die Instandhaltungskosten nachfolgend auf 20 €/m² jährlich erhöht.

8.9 Gesamtnutzungsdauer

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (regelmäßig und fortdauernd) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus Bauweise, Bauart, Konzeption und Nutzung.

Der Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer Mehrfamilienhäuser:
nach ImmoWertV 21: 80 Jahre

8.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes wird in erster Linie von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bestimmt, die dem zu bewertenden Objekt am Wertermittlungsstichtag noch beizumessen ist. Sie errechnet sich i.d.R. aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Baualter. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass evtl. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können. Das Modell ist bei allen Gebäudearten die lineare Alterswertminderung.

Die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Nummer 4.3.2 und Anlage 4 der SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 der EW-RL.

Wertermittlungsstichtag:	April 2025
Baujahr/ Fertigstellung	1650
Alter des Gebäudes:	375 Jahre
Übliche GND :	80 Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch:	0 Jahre
Restnutzungsdauer modifiziert*:	50 Jahre

*Modernisierungen

8.11 **Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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.

- Hausgeldrückstand (ca. 33.000 €): Dieser stellt eine finanzielle Last dar, die direkt vom Ertrags- und Vergleichswert abgezogen wird, da der Käufer diese Schuld übernehmen oder begleichen müsste.
- Sonderumlage (ca. 6.500 €): Die Sonderumlage für die Hofsanierung ist eine zusätzliche Belastung, die ebenfalls den Wert mindert, da sie sofort fällig ist.
- Zusammen ergeben sich ca. 39.500 € direkte Abzüge.

Baumängel/Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung waren visuell keine Baumängel/- Bauschäden erkennbar. Der allgemeine Bauzustand wird nachfolgend bei der Wahl der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

8.12 **Liegenschaftszinssatz**

8.12.1 **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.

8.12.2 **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 Bad Krozingen kann keine Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stellen.
- Vergleichsobjekte: Analyse von Verkaufspreisen und Mieteinnahmen vergleichbarer Immobilien in der Region (z. B. Müllheim, Freiburg oder 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%.

8.12.3 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 Bad Krozingen sind:

- Lage: Toplagen wie die Passage senken den LZ.
- Baujahr/Denkmalschutz: Ältere Gebäude mit Auflagen erhöhen den LZ.
- Ausstattung/Grundriss: Durchschnittliche Ausstattung und Anpassungsbedarf erhöhen den LZ.
- Besondere Merkmale: Ein privater Aufzug senkt den LZ.
- Hausgeld/Belastungen: Hohe Kosten (1.306 €/Monat, Rückstände) erhöhen 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.

8.12.4 Praktische Umsetzung für die zu bewertende Wohnung:

Basierend auf diesen Faktoren, insbesondere aber unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt, kann der Liegenschaftszinssatz mit 3,0% als grundstücksmarktkonform der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt werden. Dies ist höher als für Neubauten in Toplagen (z. B. 1,5–2,5 %), aber niedriger als für Risikoobjekte in Randlagen (z. B. 4,0–5,0 %).

8.13 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	%		
		Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen / ETW Nr. 112	50	3,00	1	163,00	0,00	12,00	23.472	3.083

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 50 Ø 3,00

Σ 1 Σ 163,00

Σ 23.472

Σ 3.083

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
			EUR/m ²	% HK	EUR/Stk.	% RoE		CO ₂	EUR/m ²	% RoE	
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	/Stk.				% RoE	EUR/m ²	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / ETW Nr. 112	20,00		359,00	1,52	2,00				17,42

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 17,42

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

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / ETW Nr. 112	23.472	4.089	19.383	3.083	16.300	25,7297	419.394

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 23.472

Σ 4.089

Σ 19.383

Σ 3.083

Σ 16.300

Σ 419.394

Ertragswert der baulichen Anlagen

• Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor **419.394 EUR**

+ Bodenwert **102.751 EUR**

vorläufiger Ertragswert 522.145 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Hausgeldrückstand **33.000 EUR**

Sonderumlage **6.500 EUR**

Ertragswert 482.645 EUR

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

9. Ermittlung des Vergleichswerts (§24 ImmoWertV21)

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 Vorgehensweise

Beim Vergleichswertverfahren ist der Vergleichswert nach § 24 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu bestimmen. Heranzuziehen sind dafür Kaufpreise solcher Grundstücke als Vergleichspreise, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag verkauft wurden. Die Kaufpreise sind dafür auf ihre Eignung zu prüfen. Ggf. sind auch Vergleichspreise aus anderen Gebieten zu verwenden, wenn in dem zu betrachtenden Gebiet keine Vergleichspreise vorliegen.

9.2 Ableitung von Vergleichspreisen:

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungsstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. 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:

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. 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.

Der Gutachterausschuss konnte keine hinreichende Anzahl an annähernd vergleichbaren Kaufpreisen zur Verfügung stellen. Nachfolgend werden demzufolge anhand einschlägiger Immobilienportalen, die Preise für Eigentumswohnungen in Bad Krozingen ermittelt und diese entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten modifiziert.

9.2 Ongeo Verkaufspreise für Wohnimmobilien

9.2.1 Informationen zur Lage – Vergleichspreise Objektangaben:

Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	163 m ²
Grundstücksfläche	2.696 m ²
Baujahr	ca. 1650
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6
Angemessener Wert [EUR/m ²]	3.610,00

Preisspanne [EUR/m²] **3.130,00 bis 4.165,00**

Es wurden 1.819 Objekte im Umkreis von 4,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024). 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 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

Bemerkung

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79189), Baujahr 1564, Wohnfläche 107 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3.271 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79189), Baujahr 1564, Wohnfläche 163 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3061 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79189), Baujahr 1654, Wohnfläche 163 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3.245 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79189), Baujahr 1982, Wohnfläche 83 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3.675 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 79189), Baujahr 1980, Wohnfläche 50 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3.700 €/m²

Quelle on-geo GmbH
Stand 2024

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.

Vergleichspreise Wohnen	
Vorschlagswert (Spanne)	3.710 (3.150 - 4.270) €/m ²
Quelle	vdpResearch GmbH, on-geo GmbH Stand: siehe Stichtag bei Lieferung Auswertungszeitraum letzte zwölf Quartale
Bemerkungen	Einwohner: 21971; Veränderung zum Vorjahr in %: 1,32; Arbeitslosenquote: 3,4%; Ver.zum Vorj.in %-Punkten: 0,3; Stand: EW-31.12.2023; ALQ-Ø 2023; Kreis/krfr.Städte Ebene

Vergleichsobjekte									
Objektart	WF [m]	GSF* [m ²]	Bau- Jahr	PLZ	Lage	Zustand	Ausstat- tung	Kaufpreise** Jahr	€/m ²
Eigentumswohnung	164	k.A.	1934	79426	Mittel	Gut	Mittel	2021	3.712
Eigentumswohnung	134	k.A.	1920	79189	Mittel	Durchschnittlich	Mittel	2020	3.834
Eigentumswohnung	138	k.A.	1900	79206	Gut	Durchschnittlich	Mittel	2021	3.384
Eigentumswohnung	137	k.A.	1850	79241	Gut	Durchschnittlich	Mittel	2021	3.745
Eigentumswohnung	132	k.A.	1940	79395	Mittel	Durchschnittlich	Mittel	2021	3.425

* WF = Wohnfläche, GSF = Grundstücksfläche

** Kaufpreise der vdpResearch-Transaktionsdatenbank mit Anpassungen an Preisentwicklung

9.4 Analyse der Faktoren

Baujahr 1650 und Denkmalschutz:

- Ein Baujahr von ca. 1650 macht das Gebäude zu einem historischen Objekt, was den Denkmalschutz unterstreicht. Dies kann den Wert steigern (Charme, Einzigartigkeit), aber auch senken (strikte Auflagen, hohe Instandhaltungskosten).-
- Die Einschränkungen durch Denkmalschutz (z. B. begrenzte Modernisierungsmöglichkeiten) wirken wertmindernd, besonders bei einem ungünstigen Grundriss.

Ungünstiger Grundriss und Bürokonzeption:

- Die ursprüngliche Konzeption als Bürofläche mit kleinen Zimmern macht die Wohnung für Wohnzwecke weniger attraktiv. Dies führt zu einem Wertabschlag, da die Zielgruppe (Eigennutzer oder Investoren) eingeschränkt ist.

Hausgeldrückstand und Sonderumlage:

- Hausgeldrückstand (33.000 €): Dieser stellt eine finanzielle Last dar, die direkt vom Verkehrswert abgezogen wird, da der Käufer diese Schuld übernehmen oder begleichen müsste.
- Sonderumlage (6.500 €): Die Sonderumlage für die Hofsanierung ist eine zusätzliche Belastung, die ebenfalls den Wert mindert, da sie sofort fällig ist.
- Zusammen ergeben sich 39.500 € direkte Abzüge.

Aufzug direkt in die Wohnung:

- Der private Aufzug ist ein starkes Plus, besonders in einem Gebäude von 1650. Er erhöht die Barrierefreiheit und den Komfort, was den Wert um ca. 200–400 €/m² steigern kann.

Lage:

- Die Basler Straße 10 in der Passage ist eine Toplage in Bad Krozingen, mit Nähe zu Geschäften, Thermalbädern und guter Anbindung. Dies stützt den Wert trotz der Nachteile.

Marktpreise in Bad Krozingen:

- Laut Immoportal liegen die Immobilienpreise für Eigentumswohnungen in Bad Krozingen zwischen 3.427 und 5.366 €/m², abhängig von Lage und Zustand.
- Für Altbauten mit Denkmalschutz und durchschnittlicher Ausstattung ist der untere bis mittlere Bereich realistisch (ca. 3.500–4.500 €/m²).-

Basispreis: 4.000 €/m², abgeleitet aus durchschnittlichen Marktpreisen für Bestandswohnungen in zentralen Lagen Bad Krozingen (Immoportal 2025: 3.427–5.366 €/m²).

Anpassungen:

- Denkmalschutz/Baujahr 1650: Abschlag 10 % (–400 €/m²), aufgrund hoher Instandhaltungskosten und strenger Auflagen → 4.000 € × 0,90 = 3.600 €/m².
- Grundriss: Abschlag 5 % (–180 €/m²), da die ursprüngliche Bürokonzeption durch Zusammenlegen von Zimmern anpassbar ist, aber dennoch leichte Einschränkungen bestehen → 3.600 € × 0,95 = 3.420 €/m².
- Privater Aufzug: Zuschlag 300 €/m², da der direkte Aufzug Barrierefreiheit und Exklusivität bietet, ein seltenes Feature in einem Altbau → 3.420 € + 300 € = 3.720 €/m².
- Hohes Hausgeld (1.306 €/Monat): Abschlag 5 % (–177 €/m²), da die überdurchschnittlichen laufenden Kosten die Attraktivität für Käufer senken → 3.720 € × 0,95 = 3.534 €/m² (gerundet: 3.500 €/m²).

9.10 Vergleichswertermittlung

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

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	Kaufpreis	Werte [EUR/m ² (Stk.)]			ange- messen	Verkehrswert EUR
				von	bis	Mittel		
ETW 112	1	163,00	3.680	3.200	4.800	3.540	3.500	570.500

vorläufiger Vergleichswert

570.500 EUR

9.11 Vergleichswert

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

vorläufiger Vergleichswert	570.500 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Hausgeldrückstand	33.000 EUR
Sonderumlage	6.500 EUR
Vergleichswert	531.000 EUR

10. Abschließende Beurteilung

Objekt

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in der Basler Straße 10, Bad Krozingen, im 1. Obergeschoss des Hauses, einem historischen Gebäude mit einem Baujahr von ca. 1650, das unter Denkmalschutz steht. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 163 m² und war ursprünglich als Bürofläche konzipiert, verfügt jedoch über einen akzeptablen Grundriss mit der Möglichkeit, Zimmer zusammenzulegen, sowie eine ausreichende Belichtung. Die Ausstattung ist durchschnittlich, ohne nennenswerte Zubehörelemente. Ein herausragendes Merkmal ist ein privater Aufzug, der direkt in die Wohnung führt, was die Barrierefreiheit und den Komfort erheblich erhöht.

Finanzielle Belastungen umfassen einen Hausgeldrückstand von 33.000 € sowie eine Sonderumlage von 6.500 € für eine erforderliche Hofsanierung. Das Hausgeld beträgt 1.306 €/Monat (15.672 €/Jahr, ca. 8,01 €/m²/Monat), was im Vergleich zu üblichen Werten (3–5 €/m²/Monat) hoch ist und auf die Instandhaltungskosten des Denkmalschutzobjekts sowie den Betrieb des Aufzugs hinweist. Der Miteigentumsanteil am Grundstück (2.696 m²) beträgt 53,68/1.000, der Bodenrichtwert liegt bei 710 €/m².

Positiv:

Lage: Passage, zentral, nahe Thermalbäder und Verkehrsanbindungen.
Privater Aufzug: Selten, bietet Barrierefreiheit und Exklusivität.
Historischer Charakter: Attraktiv für spezielle Käufer.
Anpassbarer Grundriss: Flexibilität für Wohnnutzung.

Negativ:

Denkmalschutz: Hohe Instandhaltungskosten, strenge Auflagen.
Hohes Hausgeld: 1.306 €/Monat mindert Attraktivität.
Belastungen: 39.500 € (Rückstand, Sonderumlage).

Tendenzen auf dem Immobilienmarkt Bad Krozingen

Bad Krozingen, ein bekannter Kur- und Thermalbadeort im Breisgau, zeigt einen dynamischen Immobilienmarkt mit positiven Tendenzen, wie bspw. attraktiver Kurort, Nähe zu Freiburg, Preissteigerung (2011: 1.900 €/m², 2025: 3.427–5.366 €/m²), hohe Nachfrage in Toplagen.

Ausblick: Stabiler Markt, besonders in zentralen Lagen, aber Denkmalschutzobjekte erfordern Käufer, die höhere Kosten akzeptieren.

Schlussfolgerung

Der Verkehrswert von 531.000 € (3.2570 €/m²) ist realistisch und spiegelt die Vorzüge der Wohnung (Passage, Aufzug, historisches Gebäude mit entsprechendem Prestigefaktor) sowie Risiken (hohes Hausgeld, Belastungen, Ausstattung) wider. Der Immobilienmarkt in Bad Krozingen bleibt stark, doch Denkmalschutzobjekte sprechen spezialisierte Käufer an.

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. Der Vergleichswert wurde mit zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktgerechten Eingangsgrößen ermittelt.

11.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Bad Krozingen, Flst. Nr. 170 mit 2.969 m² (hier MEA 53,68/1.000), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 112 bezeichneten Teileinheit (Büro, Praxis oder sonstige Gewerberäume im Obergeschoss), geschätzt auf:

531.000.- €

(Fünfhundert Einunddreißig Tausend Euro)

Freiburg, den 22. April 2025

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