

Verkehrswertermittlung

Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Hauptstraße 20,
79189 Bad Krozingen (Biengen) - Flurstück 82/2

Wertermittlungstichtag: **18. August 2025**

Qualitätsstichtag: **18. August 2025**

Auftraggeber:

Christian Dietrich Finanzplanung

Gartenstraße 3

79189 Bad Krozingen

Inhalt	Seite
1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
1.1 Allgemeine Daten	3
1.2 Ergebnis dieser Wertermittlung	3
2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalt	4
3 Grundstücksmerkmale	5
3.1 Lagemerkmale	5
3.2 Gestalt und Form	8
3.3 Grundriss	10
3.4 Vergleichswerte	13
3.5 Ertragswertermittlung	14
3.6 Sachwertberechnung	16
4 Verkehrswert	17

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

1.1 Allgemeine Daten

Wertermittlungsstichtag:	18. August 2025
Qualitätsstichtag	18. August 2025
Objektart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Baujahr:	ca. 1969
Wohnfläche:	ca. 179,49 m ² (gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung)
Grundstücksgröße:	714 m ²
Nutzung:	Das Gebäude wird wohnwirtschaftlich genutzt.

1.2 Ergebnis dieser Wertermittlung

Verkehrswert rd.	630.000 €
-------------------------	------------------

2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalt

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut, das ca. 1969 errichtet wurde. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 179 m².

Das Gebäude ist voll unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss, ein Dachgeschoss sowie eine Einliegerwohnung. Die Grundrissgestaltung ermöglicht eine Trennung der Hauptwohnung und der Einliegerwohnung, was eine flexible Nutzung begünstigt. Im straßenseitigen Bereich liegt das Gebäude grenzständig an der westlichen Grundstücksseite, was der ortsüblichen Bauweise im historischen Ortskern entspricht.

Die Innenräume präsentieren sich in einem gepflegten Zustand, teilweise modernisiert. Die Küche und Essbereiche sind funktional ausgestattet, die Bäder sind unterschiedlich modernisiert. Im Untergeschoss befinden sich Nebenräume sowie ein Hobbyraum. Der Außenbereich umfasst einen Hof- bzw. Gartenbereich im rückwärtigen Teil des Grundstücks.

Das Objekt wird derzeit zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzt und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch für eine teilvermietete Nutzung durch die Einliegerwohnung.

3 Grundstücksmerkmale

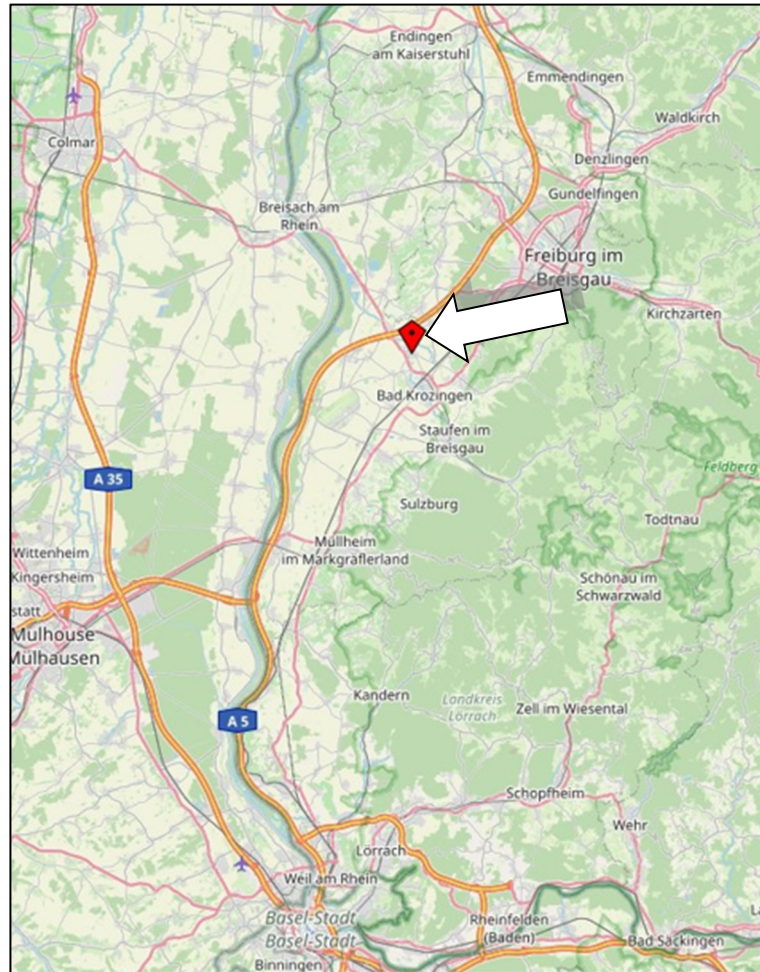
3.1 Lagemerkmale

3.1.1 Makrolage

Bundesland: Baden-Württemberg

Landkreis: Breisgau-Hochschwarzwald

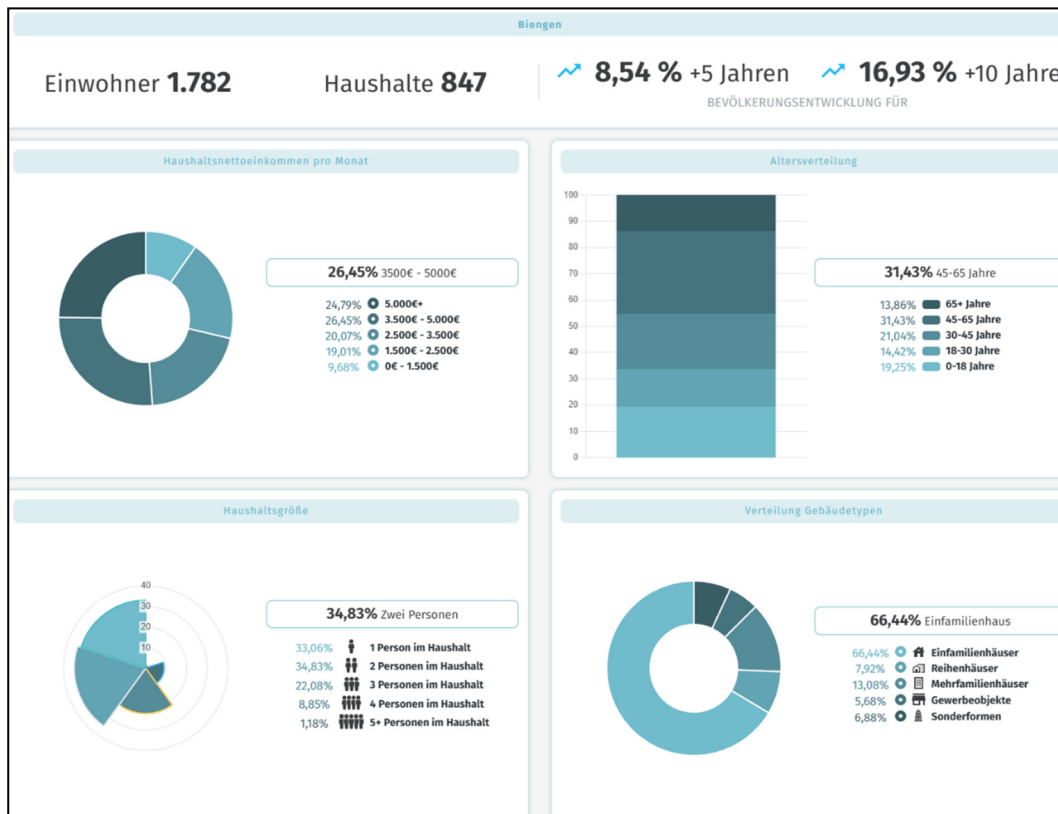
Großräumige Lage: Die Stadt Bad Krozingen befindet sich etwa 15 Kilometer südlich von Freiburg im Breisgau und rund 45 Kilometer nördlich von Basel. Geografisch liegt Bad Krozingen im südlichen Teil des Oberrheingrabens, nahe dem Schwarzwaldrand. Die Region ist bekannt für ihre landschaftliche Schönheit und die Nähe zu bedeutenden Natur- und Erholungsgebieten. Bad Krozingen ist ein anerkannter Heilkurort und bietet mit seinen Kureinrichtungen und dem großen Kurpark zahlreiche Annehmlichkeiten für Erholungssuchende. Die Stadt hat eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, die von kleinen und mittleren Unternehmen geprägt ist, insbesondere in den Bereichen Handel, Dienstleistungen, Handwerk, Gesundheit und Tourismus. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald liegt unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt, was auf eine stabile wirtschaftliche Lage hinweist. Bildungseinrichtungen sind in der Region gut vertreten, mit einer Vielzahl von Schulen und Kindergärten. Die Stadt ist verkehrstechnisch gut angebunden, mit einer Autobahnanschlussstelle zur A5 und einem Bahnhof, der Verbindungen nach Freiburg und Basel bietet. Der EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg ist ebenfalls gut erreichbar und bietet nationale und internationale Flugverbindungen.



Quelle: www.openstreetmap.de¹

¹ weitere Informationen zur "Open Database Licence" unter www.openstreetmap.org/copyright

3.1.2 Allgemeine Angaben



3.1.3 Mikrolage

Standortbeschreibung:

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Hauptstraße 20 in Bad Krozingen, östlich der Innenstadt. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus ein- bis mehrgeschossigen Wohngebäuden und eingeschossigen Gewerbebauten. Die Erschließungsstraße ist gut ausgebaut, beleuchtet und mit Gehwegen versehen, was eine gute Erreichbarkeit und Sicherheit für Fußgänger gewährleistet. Die Wohnqualität in der Umgebung ist als gut einzuschätzen, da Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte und Apotheken, im Ort vorhanden und gut erreichbar sind. Der nächste Supermarkt ist in kurzer Distanz zu finden, ebenso wie eine Apotheke. Für Familien mit Kindern sind ein Kindergarten und eine Grundschule in der Nähe vorhanden, was die Attraktivität der Lage für Familien erhöht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle und den Bahnhof Bad Krozingen gewährleistet. Der EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg ist ebenfalls in akzeptabler Entfernung, was die Lage für Reisende attraktiv macht. Insgesamt bietet die Mikrolage eine gute Infrastruktur und eine angenehme Wohnumgebung.

3.2 Gestalt und Form



Lageplan (verkleinert)
Quelle: www.geoportal-bw.de
Rot markiert = Bewertungsgrundstück

Grundstücksgröße: 714 m² (Flurstück 82/2)

Form: Die Grundstücksform ist unregelmäßig und lässt sich als T- bzw. hammerförmig beschreiben. Der vordere, straßenseitige Teil des Grundstücks ist rechteckig und beherbergt das Hauptgebäude. Von der Hauptstraße erfolgt die verkehrstechnische Erschließung über diesen schmaleren Grundstücksbereich. Dahinter erweitert sich das

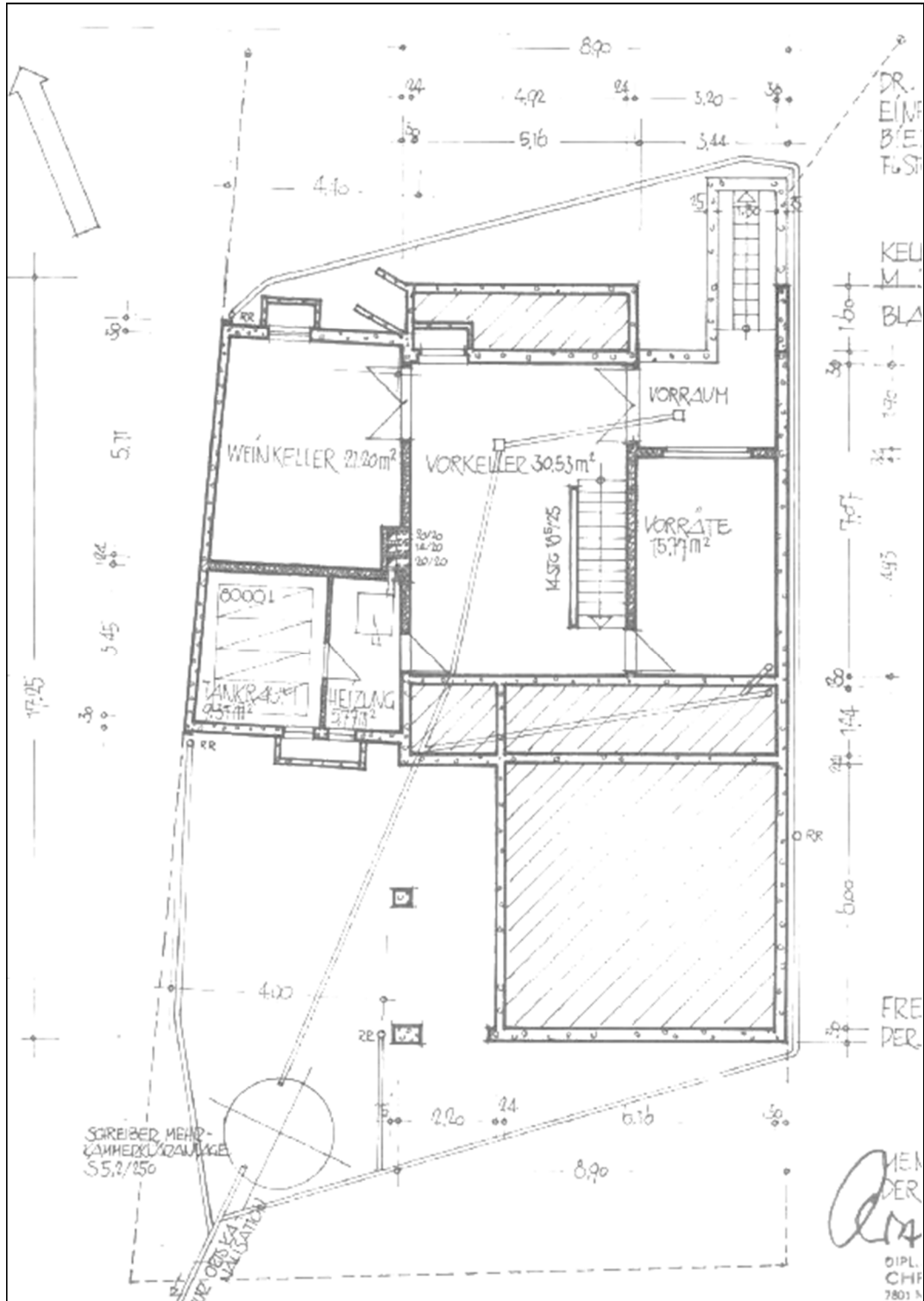
Grundstück winkelig nach Norden und nimmt dort eine größere Breite ein als im straßenseitigen Abschnitt.

Grenzbebauung:

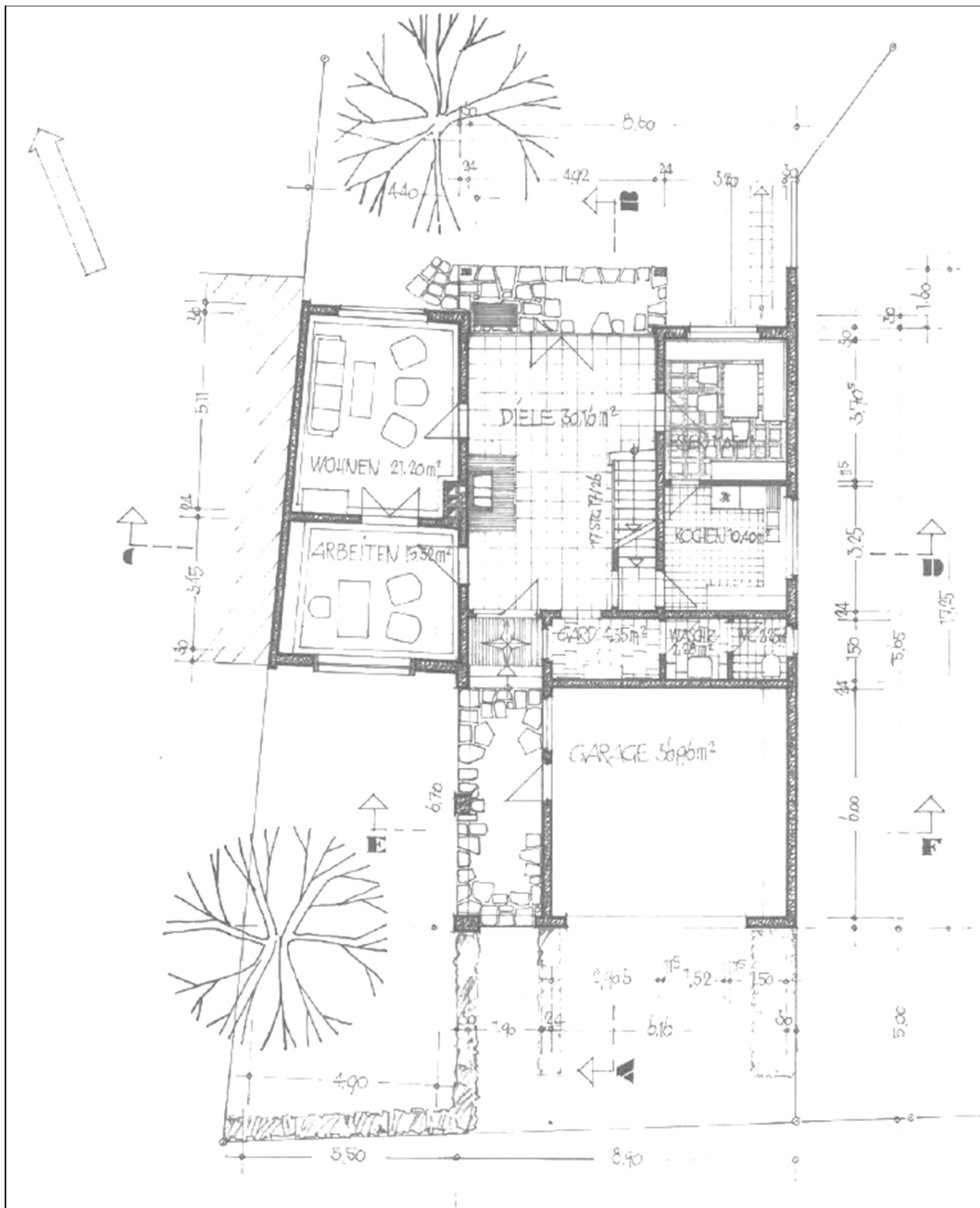
Das Wohngebäude auf dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 82/2) ist auf der westlichen Grundstücksseite grenzständig errichtet. Es liegt dort eine Grenzbebauung zum Nachbarflurstück 82/1 vor. Die Gebäudekanten beider Gebäude schließen direkt aneinander an, sodass eine geschlossene Bauweise im straßenseitigen Bereich vorliegt.

Diese Bauweise ist in der Ortslage von Biengen nicht unüblich und entspricht der traditionellen innerörtlichen Bebauungsstruktur entlang der Hauptstraße. Auf den übrigen Grundstücksseiten bestehen seitliche Grenzabstände zum jeweiligen Nachbargrundstück.

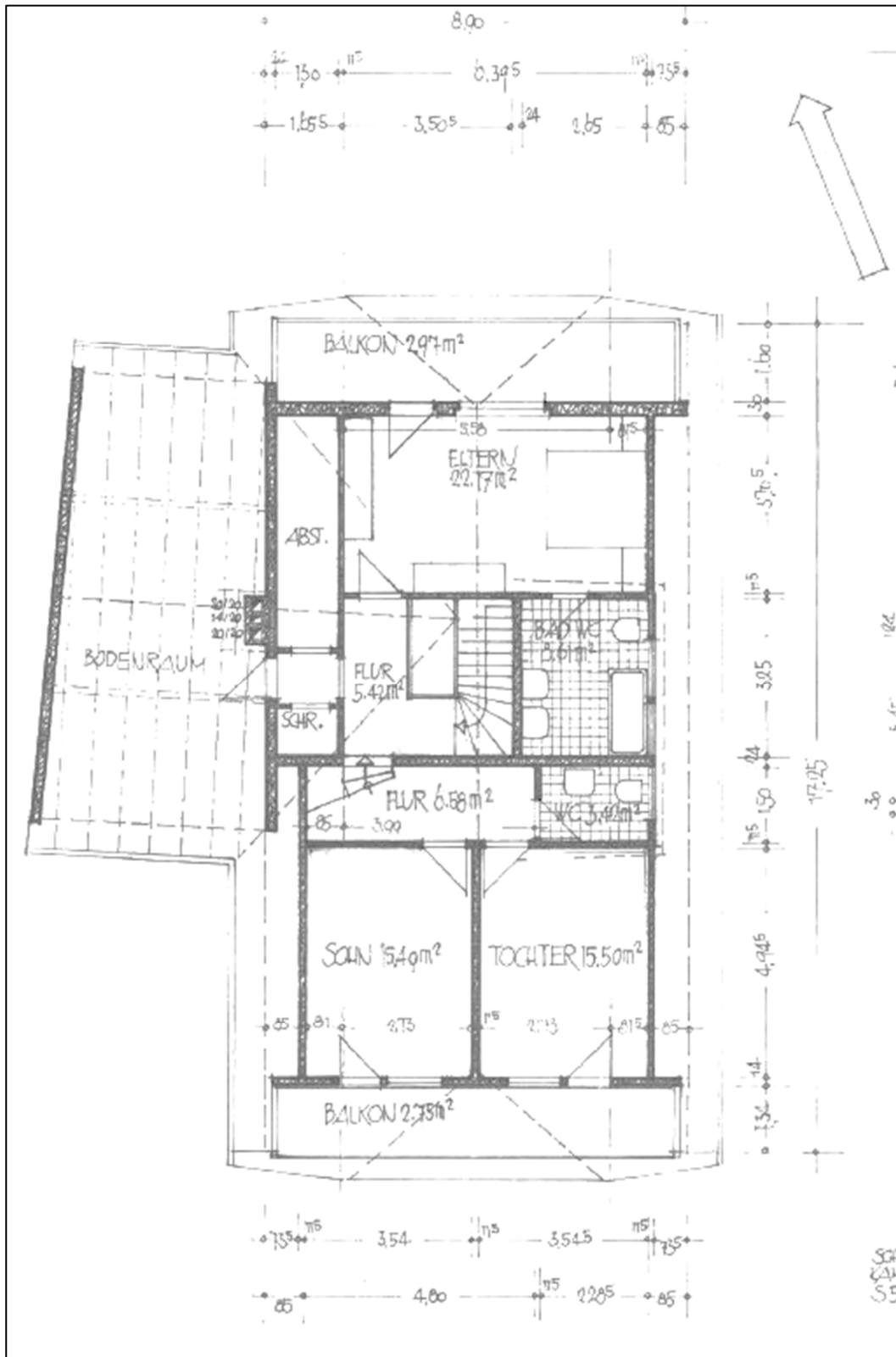
3.3 Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

3.4 Vergleichswerte

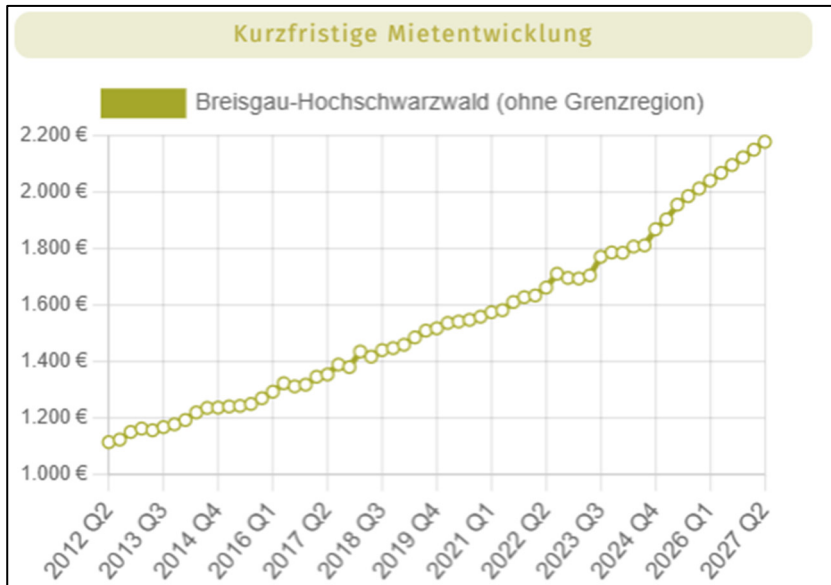
Objektkategorie	Baujahr	Wohnfläche	Energielabel und Typ	Grundstücksfläche	Ausstattungsstandard	Datum	Entfernung	Preis m²	Vergleichbarkeit
Freistehend		144 m²	k.A.	272 m²		2025	ca. 71m	4.229 €/m²	■ ■ ■ ■ ■
Doppelhaushälfte	2023	154 m²	A 	326 m²	Gehoben	2024	ca. 74m	4.409 €/m²	■ ■ ■ ■ ■
Freistehend	1970	330 m²	C 	881 m²	Gehoben	2017	ca. 93m	2.803 €/m²	■ ■ ■ ■ ■
Doppelhaushälfte		100 m²	k.A.	166 m²	Mittel	2017	ca. 93m	2.200 €/m²	■ ■ ■ ■ ■
Freistehend	1972	158 m²	H 	1288 m²		2025	ca. 151m	4.747 €/m²	■ ■ ■ ■ ■
Freistehend		173 m²	k.A.	842 m²		2023	ca. 189m	5.069 €/m²	■ ■ ■ ■ ■
Freistehend	1978	197 m²	k.A.	683 m²		2021	ca. 191m	3.249 €/m²	■ ■ ■ ■ ■
Freistehend	1976	146 m²	k.A.	636 m²		2021	ca. 204m	3.630 €/m²	■ ■ ■ ■ ■
Reihenmittelhaus	1997	140 m²	D 	279 m²		2018	ca. 220m	3.564 €/m²	■ ■ ■ ■ ■
Freistehend	1999	194 m²	C 	621 m²		2018	ca. 240m	3.711 €/m²	■ ■ ■ ■ ■

Legende  - Endenergieverbrauch  - Endenergiebedarf k.A.- es sind keine Angaben vorhanden

3.5 Ertragswertermittlung

3.5.1 Marktmiete

1.694 €	2.397 €
9,44 €/m²	13,35 €/m²
MINIMALE MIETE	MAXIMALE MIETE



3.5.2 Ertragswertberechnung

	Wohnfläche	Ansatz	Rohrertrag/Monat	Betrag	
Wohnhaus	202 qm	143 m ²	11,10 €/m ²	1.585 €	2.242 €
Einliegerwohnung		37 m ²	15,00 €/m ²	551 €	
Monatlicher Rohrertrag			2.136 €		2.793 €
Jahresrohertrag				25.626,56 €	33.516
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.					
Instandhaltungskosten		14,00 €/m ²		1.999 €	3.346 €
Mietausfallwagnis		2,0 %		513 €	670 €
Verwaltungskosten		pauschal		718 €	
Summe Bewirtschaftungskosten				- 3.229 €	- 4016 €
entspricht ca.		12,6 %			
Jahresreinertrag				22.397,25 €	29.500
Bodenwert		392.700 €			
Liegenschaftszinssatz		2,70 %			
abzügl. Bodenwertverzinsungsbetrag				- 10.603 €	
Gebäudereinertrag				11.794,35 €	18.897 €
Restnutzungsdauer		30 Jahre			
Liegenschaftszinssatz		2,70 %			
Barwertfaktor		20,38			
Gebäudeertragswert				240.369 €	385.121
zuzüglich Bodenwert				392.700 €	392.700
Vorläufiger Verfahrenswert				633.069,00 €	777.821
Summe boG (Sanierungskosten)				0 €	
Verfahrenswert (Ertragswert)				633.069 €	./, 27 T€
Verfahrenswert (Ertragswert) gerundet				630.000 €	750.000 €

3.6 Sachwertberechnung

Zeitwertermittlung Einfamilienhaus Typ 1.01		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ² BGF		761,25
Baupreisindex Wohngebäude Q II/2025	188,6	1.435,72
Indexierter Kostenkennwert		1.435,72
Bruttogrundfläche in m ²	500,00	
Herstellungskosten		717.858,75
Regionalfaktor (ohne Ansatz GAA)	1,00	717.858,75
zzgl. Außenanlagen	5,00%	35.892,94
Herstellungskosten Wohngebäude inkl. Außenanlagen		753.751,69
abzgl. Alterswertminderung	62,50%	471.094,80
Zeitwert Wohngebäude		282.656,88
zzgl. unbelasteter Bodenwert (Wohnbaufläche)		392.700,00
Vorläufiger Verfahrenswert		675.356,88
Sachwertfaktor = marktangepasster vorl. Verfahrenswert	0,90	607.821,19
Summe boG (Balkone, Terrasse, Außentreppe, etc./pauschal)		25.000,00
Verfahrenswert		632.821,19
Verfahrenswert (Sachwert) gerundet		630.000,00

4 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Unterhaltungszustandes, der regionalen Lage und der Lage auf dem Immobilienmarkt wird der Verkehrswert des Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Hauptstraße 20, 79189 Bad Krozingen (Biengen) zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag, dem 18. August 2025 bewertet mit gerundet

630.0000 €

(in Worten: sechshundertdreißigtausend Euro)

Freiburg, den 03.09.2025

Alexander Weber (M. Sc.)

Von der DIAZert zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIN EN ISO/IEC 17024)
TEGOVA - Recognised European Valuer

