

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!**

Heike Uder-Heise

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) –
Zert.-Nr. DIA IB-318, Diplom - Sachverständige (DIA)
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke,
für Mieten und Pachten, Zertifizierungsstelle DIA
Consulting AG - akkreditiert gemäß EN ISO/IEC 17024

Uder Sachverständigenbüro
Bayern/ Baden-Württemberg
- bundesweit

Ipfstraße 38
73479 Ellwangen (Jagst)

Telefon 07961-5790-155
Telefax 07961-5790-159

svuder@uder-immobilienbewertung.de
www.uder-immobilienbewertung.de

GUTACHTEN

AZ 11/06 25 / 10 K 6/24

über den Verkehrswert i.S. des § 194 BauGB
des bebauten Grundstücks Kronenstraße 16 in
72348 Rosenfeld.



Wertermittlungstichtag: 12.03.2025

Verkehrswert: 146.000 €

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzfassung	4
2.	Allgemeine Angaben	5
2.1	Allgemeine Hinweise	6
3.	Bodenbeschreibung	9
3.1	Lage und Umgebung	9
3.2	Liegenschaftskataster	12
3.3	Notweg § 917 BGB	14
3.4	Naturgefahren	15
3.5	Bevölkerungsstruktur	17
3.6	Erschließung	18
3.7	Erschließungsbeitrag, Herstellungsbeitrag	18
3.8	Baulasten	19
3.9	Auskunft Denkmaleigenschaft	21
3.10	Verkehrsanbindung	22
3.11	Mietvertragsbindungen	22
3.12	Planungs- und Bauordnungsrecht	23
4.	Grundbuchbestand	24
5.	Baubeschreibung	25
5.2	Zustand am Wertermittlungsstichtag	29
5.3	Nutzung und Marktgängigkeit	30
6.	Wertermittlung	31
6.1	Allgemeine Grundsätze	31
6.2	Wahl des Bewertungsverfahrens	32
6.3	Bodenwertermittlung	33
7.	Sachwertermittlung	37
7.1	Verfahrenswert (Sachwert)	37
7.2	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	43
7.3	Verkehrswert und Zusammenfassung	47
8.	Anlagen	49
8.1	Nutzflächen gemäß Baugesuch 1968	49

8.2	Grundrisse/ Schnitte	50
8.3	Naturgefahren Erläuterungen	54
8.4	Sachwertmodell zuständiger GAA	55
8.5	Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, ImmoWertV	56
8.6	Fotodokumentation, Foto 1 bis 32	57
9.	Literaturverzeichnis	61

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

1. Kurzfassung

Gutachten-Nr.:	AZ 11/06 25
Auftraggeber:	Amtsgericht Balingen, Vollstreckungsgericht, Ebertstraße 20, 72336 Balingen
Aktenzeichen:	10 K 6/24 wg. Zwangsversteigerung
Beschluss vom:	28.11.2024
Antragstellerin:	
	Gz.: 1252216
Bevollmächtigte:	
	gegen
Antragsgegnerin:	
Auftrag vom:	03.01.2025
Ortsbesichtigung:	12.03.2025
Wertermittlungsstichtag:	12.03.2025
Abschluss Recherchen:	18.08.2025
Gutachtenerstattung am:	26.08.2025
BGF (Wohnhaus) ca.:	471,00 m ²
Wohnfläche ca.:	120,00 m ²
BGF (Ökonomiegebäude) ca.:	381,00 m ²
Nutzfläche:	423,00 m ²
Grundstücksgröße:	Flst. 300 ca. 1668 m ² , Flst. 301 ca. 191 m ²
Bodenwert gesamt rd.:	54.000 €
Vorläufiger Verfahrenswert rd.:	151.000 €
Sachwertfaktor:	0,90
Marktangep. Verfahrenswert rd.:	136.000 €
BoG:	10.000 €
Verkehrswert:	146.000 €

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber

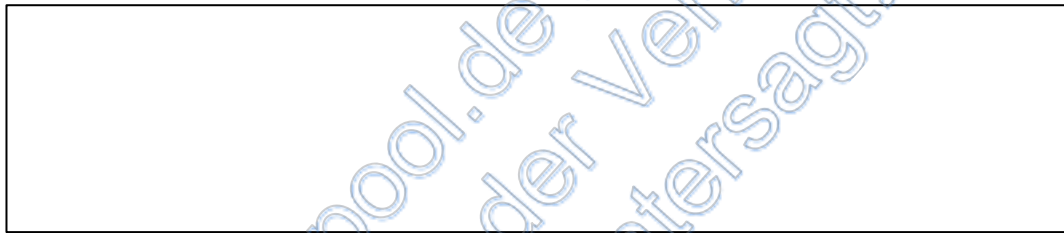
Amtsgericht Balingen mit Beschluss vom 28.11.2024 in dem Zwangsversteigerungsverfahren Aktenzeichen 10 K 6/24.

Grund der Gutachtenerstellung / Auftrag

Gemäß o.g. Beschlusses des Amtsgerichtes Balingen ist der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes:

- Kronenstraße 16 in 72348 Rosenfeld zu schätzen.

Auszug Beschluss vom 28.11.2024



Quelle: Auszug Beschluss vom 28.11.2024

Wertermittlungstichtag (WEST)

Wertermittlungstichtag ist als Tag der Ortsbesichtigung der 12.03.2025.

Lage der Immobilie

Bebautes Grundstück

Kronenstraße 16 in 72348 Rosenfeld.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde für 12.03.2025 um 13:00 Uhr anberaumt. Anwesend war die Eigentümerin sowie die Sachverständige. Besichtigt wurden die baulichen Anlagen, das Grundstück und die Umgebung.

Abschluss der Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen

Die Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen wurde am 18.08.2025 abgeschlossen. Spätere Einflüsse und Informationen wurden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Recherchen

- Gemeinsamer Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen
- Grundbuchamt am Amtsgericht Sigmaringen
- Geoportal Baden-Württemberg
- Landratsamt Zollernalbkreis Vermessungsbehörde
- Auskunft bzgl. Baurecht, Denkmaleigenschaft, zu Erschließungs- und Abwasserbeiträgen, Baulastenauskunft
- Auskunft aus der Bauakte
- Eigene Datenbank

Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 22.04.2024
- Liegenschaftskarte, Flurstück und Eigentümnachweis vom 16.01.2025
- Handschriftliche Notizen nebst 215 Bildern, die am Tag der Ortsbesichtigung angefertigt wurden
- Baugesuch von 1938, 1968
- Verkaufsexposé ca. 2011
- Marktdaten IMV GmbH

2.1 Allgemeine Hinweise

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden, soweit nicht im Gutachten anderweitig explizit behandelt, nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtensergebnisse aufgrund dieser Auskünfte besteht seitens des Gutachters keine Gewähr. Gewähr für diese Auskünfte kann lediglich die Auskunft gebende Stelle übernehmen.

Auskunft erteilenden Behördenmitarbeiter werden im Gutachten nicht namentlich benannt, da diese nicht in eigenem Namen, sondern im Namen der jeweiligen Behörde agieren. Im Bedarfsfall werden persönliche Daten datenschutzkonform auf Nachfrage und bei berechtigtem Interesse bekannt gegeben.

Berechnungen

Gegebenenfalls zur Verfügung gestellte oder beschaffte Planunterlagen wurden überschlägig auf Maßgenauigkeit und Übereinstimmung mit der Ausführung geprüft. Hierdurch können dennoch Ungenauigkeiten bei der Flächen- oder Rauminhaltsberechnung auftreten. Die Angaben zu den Flächen werden, soweit möglich,

aus diesen gefertigten Bauausführungsunterlagen entnommen. Die Richtigkeit und Übereinstimmung mit dem tatsächlich errichteten Bauwerk wird unterstellt.

Beschreibungen

Bau- und/ oder Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall sowie gesundheitsgefährdende Baustoffe wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Bodenverhältnisse

Für die Verkehrswertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden, soweit nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, altlastenfreie Verhältnisse, unabhängig von Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

Sonstiges

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) wurde nicht geprüft. Sofern nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen

der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Ebenfalls wird unterstellt, dass zum jeweiligen Wertungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt.

In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Verbindlichkeiten bei einem eventuellen Verkaufsfall oder Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises oder eines Ausgleichsbetrages kompensiert werden.

Urheberrecht

Der Gutachter hat an diesem Gutachten und allen Bestandteilen, einschließlich Anhängen, ein Urheberrecht. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

3. Bodenbeschreibung

3.1 Lage und Umgebung

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Zollernalbkreis
Gemeinde:	Rosenfeld
Einwohner:	6.590 Einwohner (Stand 31. Dez. 2023)
Landeshauptstadt:	Stuttgart

3.1.1 Makrolage¹

Rosenfeld ist eine Stadt zwischen Balingen und Oberndorf am Neckar, etwa 60 Kilometer südlich von Stuttgart im Zollernalbkreis in Baden-Württemberg.

Stadtgliederung

Die Stadt Rosenfeld besteht aus den sieben Stadtteilen Bickelsberg, Brittheim, Heiligenzimmern, Isingen, Leidringen, Rosenfeld und Täbingen, zu denen die Kernstadt Rosenfeld und 32 weitere Dörfer, Weiler, Höfe und (Einzel-)Häuser gehören.

Außer im Stadtteil Rosenfeld sind in den Stadtteilen Ortschaften im Sinne der baden-württembergischen Gemeindeordnung mit jeweils eigenem Ortschaftsrat und Ortsvorsteher als dessen Vorsitzendem eingerichtet.

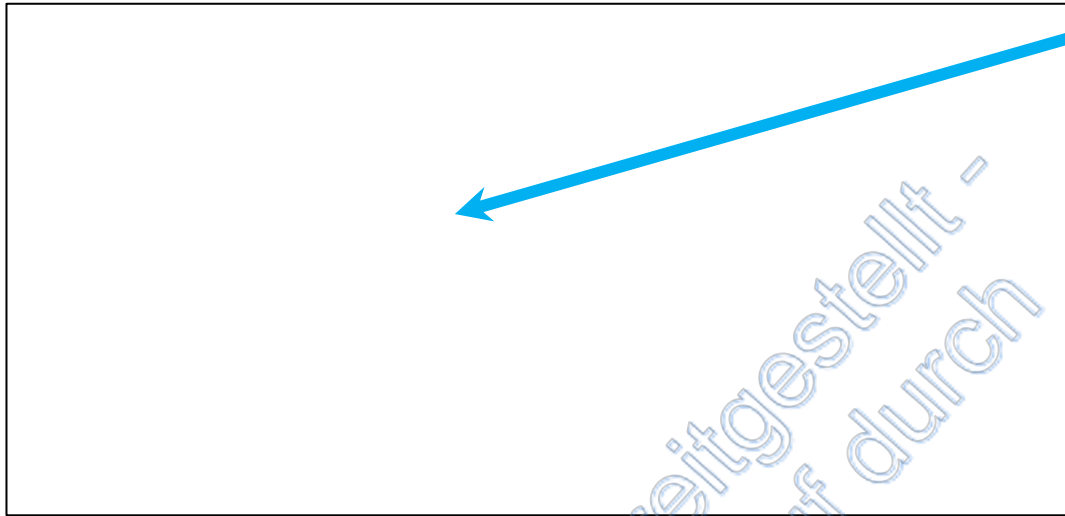
Verkehr

Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet.

Bildung

Rosenfeld verfügt über drei Grundschulen, eine Gemeinschaftsschule, ein Gymnasium sowie eine Außenstelle der Jugendmusikschule Zollernalb.

¹ www.wikipedia.org



Quelle: www.geoportal-bw.de

Nachbargemeinden

Nachbargemeinden sind Sulz am Neckar, Haigerloch, Geislingen, Dautmergen, Zimmern unter der Burg, Epfendorf, Oberndorf am Neckar¹ und Vöhringen.

3.1.2 Mikrolage



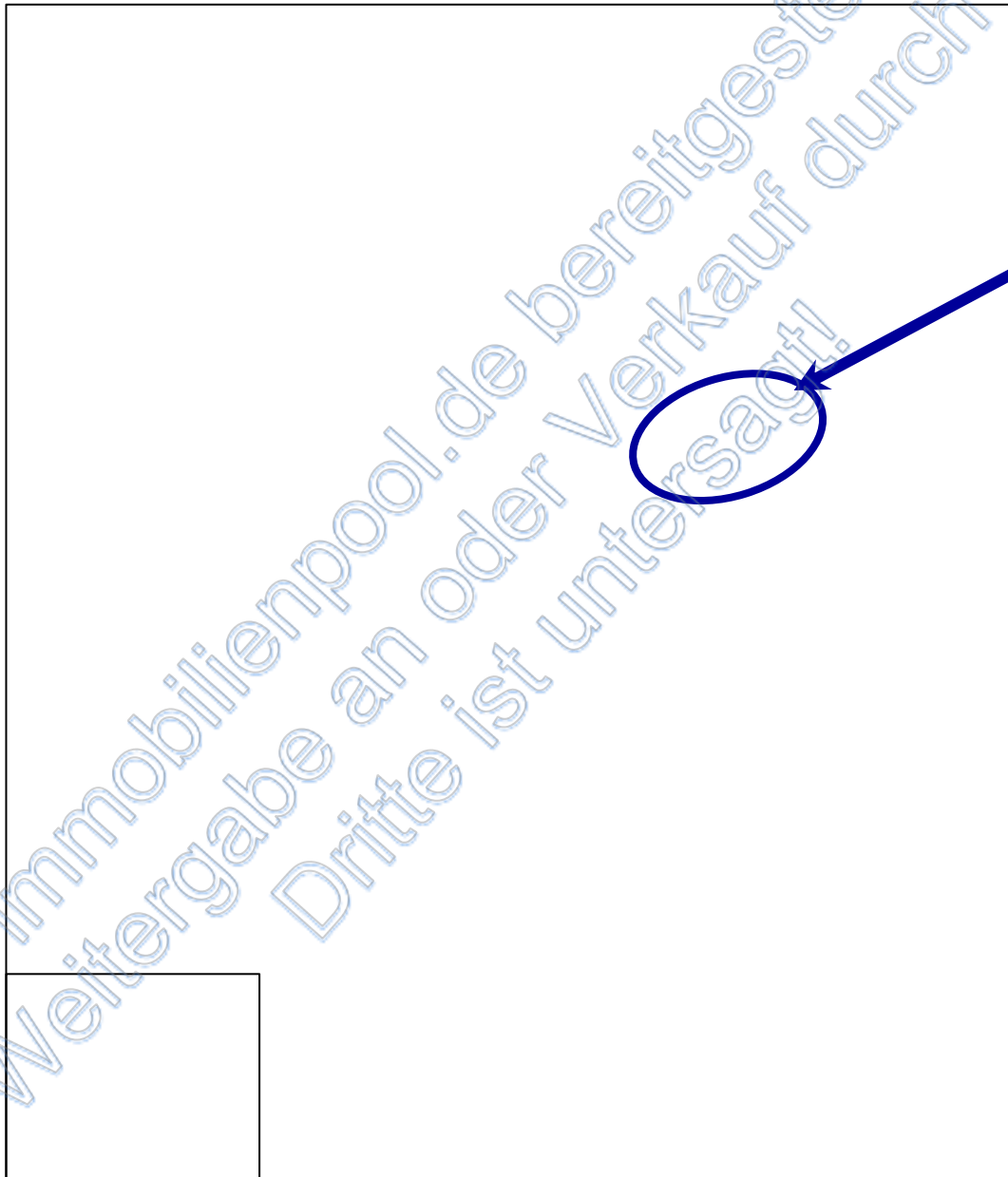
Quelle: www.geoportal-bw.de

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in östlicher Ortsrandnähe des Ortsteils Täbingen.

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Bebautes Grundstück, Kronenstraße 16 in 72348 Rosenfeld.

3.1.3 Wohnlage

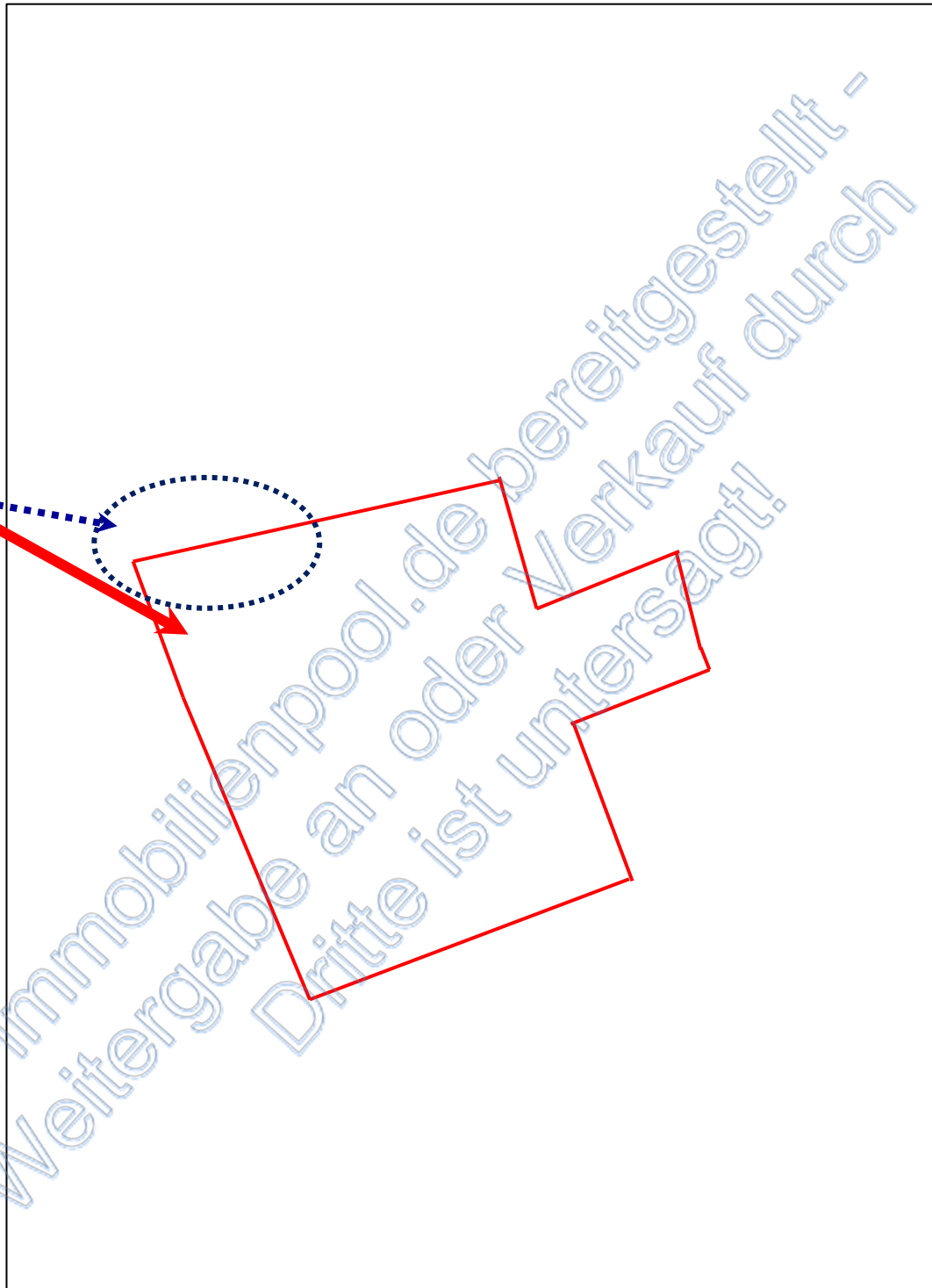
Die grobe Qualifizierung der Wohnlage erfolgt auf der Basis der vom iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH veröffentlichten Übersicht. Diese unterteilt Wohnlagen bundesweit einheitlich nach einer 5-stufigen Farbskala, deren Farbgebung von dunkelrot für „Top Wohnlagen“ bis hellbeige für „Einfache Wohnlagen“ variiert.



Quelle: [www.wohnpreis.de/...](http://www.wohnpreis.de/)

Täbingen ist recht homogen von guter Durchschnittswohnlage geprägt. Das Bewertungsobjekt wird der guten Durchschnittswohnlage zugesprochen.

3.2 Liegenschaftskataster



Quelle: Vermessungsbehörde Hechingen, hier nicht maßstabsgerecht

Hinweis: Das Bewertungsgrundstück verfügt nicht über einen Zugang zu einer öffentlichen Straße.

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Bebautes Grundstück, Kronenstraße 16 in 72348 Rosenfeld.

Flurstücksnachweise



Quelle: Vermessungsbehörde Hechingen



Quelle: Vermessungsbehörde Hechingen

3.3 Notweg § 917 BGB

Dem wertgegenständlichen Grundstück fehlt der Zugang zu einer öffentlichen Straße.

Gemäß § 917 BGB kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.

<p style="text-align: center;">Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 917 Notweg</p> <p>(1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.</p> <p>(2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.</p>

Quelle: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_917.html

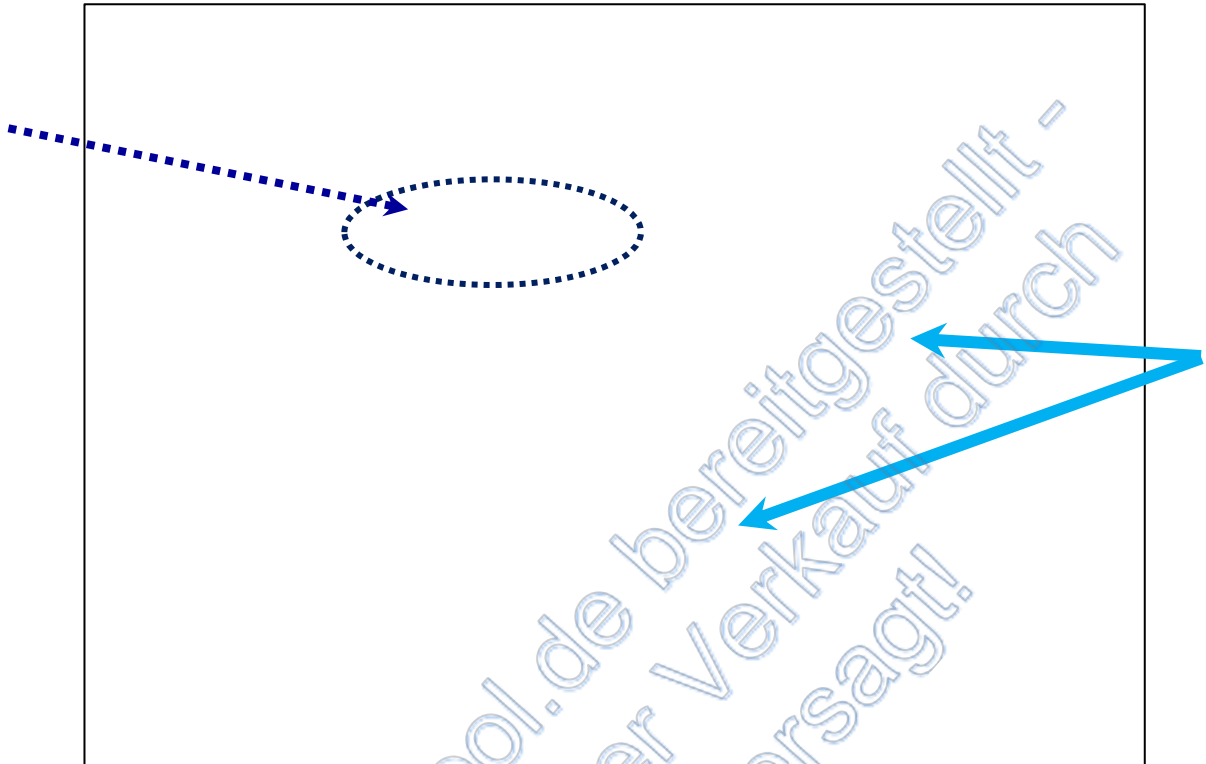
Am Tag der Ortsbesichtigung gab es Hinweise darauf, dass die Zufahrt zum Grundstück tatsächlich geduldet wird.



Ein auf dem Nachbargrundstück errichteter Zaun begrenzt die Zufahrtsmöglichkeit in etwa bis zur Garageneinfahrt.

Laut Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung bestehen noch offene gerichtliche Auseinandersetzungen. Konkretere Anhaltspunkte wurden jedoch nicht bekannt.

Orthophoto



Quelle: www.geoportal-bw.de

3.4 Naturgefahren²

Soweit hier ersichtlich, besteht keine Gefahr für Rutschgebiete, Steinschlag/ Felssturz, Setzungen, veränderlich festen Gesteinen, jahreszeitlicher Volumenänderung, Verkarstungsgefährdung und vermuteter Verkarstungsstruktur.



<https://geogefahren.lgrb-bw.de/> Abruf am 01.07.2025

² <https://geogefahren.lgrb-bw.de/>, siehe hierzu auch Anlage 8.3

Soweit hier ersichtlich, ist das umliegende Gebiet gleichermaßen von Ölschieferhebungen betroffen. Aus gutachterlicher Sicht entspricht diese den normalen, üblichen Gegebenheiten und wird demnach innerhalb der Bodenrichtwerte bereits abgebildet. Eine Anpassung wird nicht als notwendig erachtet.



Legende (Auszug)



<https://geogefahren.lgrb-bw.de/> Abruf am 01.07.2025

Hochwasser



[https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/...](https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/)

Soweit aus der Hochwasserrisikogefahrenkarte des Daten- und Kartendienstes LUBW ersichtlich ist, liegt das Bewertungsobjekt nicht innerhalb eines Hochwasser-Risiko-Gebietes.

3.5 Bevölkerungsstruktur³



Der Alterungsindex der Gemeinde Rosenfeld Stadt liegt leicht unterhalb des Gesamtalterungsindexes Deutschlands.

³<https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/de/de/demografia/eta/rosenfeld%2c-stadt/20176198/4>

3.6 Erschließung

Keine direkte Lage an einer öffentlichen Straße.

Zufahrt über fremdes Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag lediglich geduldet. Offene rechtliche Auseinandersetzungen können nicht ausgeschlossen werden.

Versorgungsanschlüsse:

Wasser:	ja
Strom:	ja (Freileitung)
Gas:	nicht bekannt, Feststofföfen im Gebäude
Abwasser:	ja

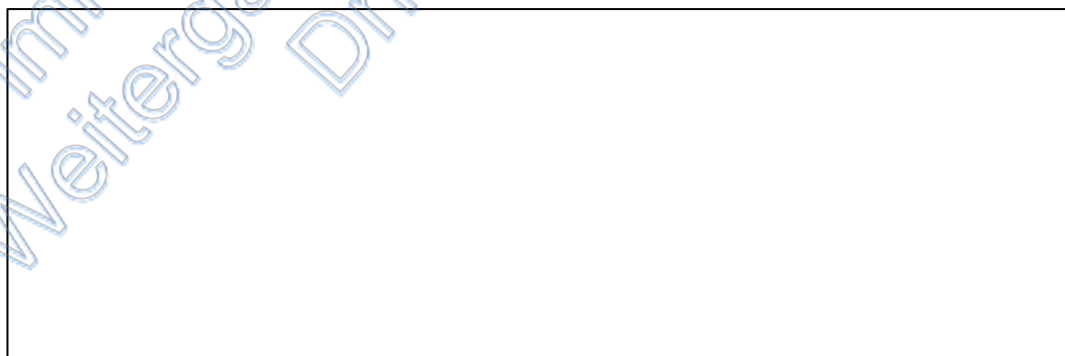
3.7 Erschließungsbeitrag, Herstellungsbeitrag

Gemäß Auskunft der Stadt Rosenfeld vom 18.08.2025 sind für Grundstück Flst. Nr. 301, Schloßgärten aufgrund der Nutzungsart „Landwirtschaftsfläche“ bislang noch keine Beiträge entstanden.

Sofern sich eine Bebaubarkeit ergibt, wird das Grundstück beitragspflichtig.

Das Grundstück Flst. Nr. 300, Kronenstraße 16 ist beitragsrechtlich erledigt, was bedeutet, dass sämtliche Erschließungs- und Anschlussbeiträge nach derzeitiger Rechtslage veranlagt und bezahlt wurden.

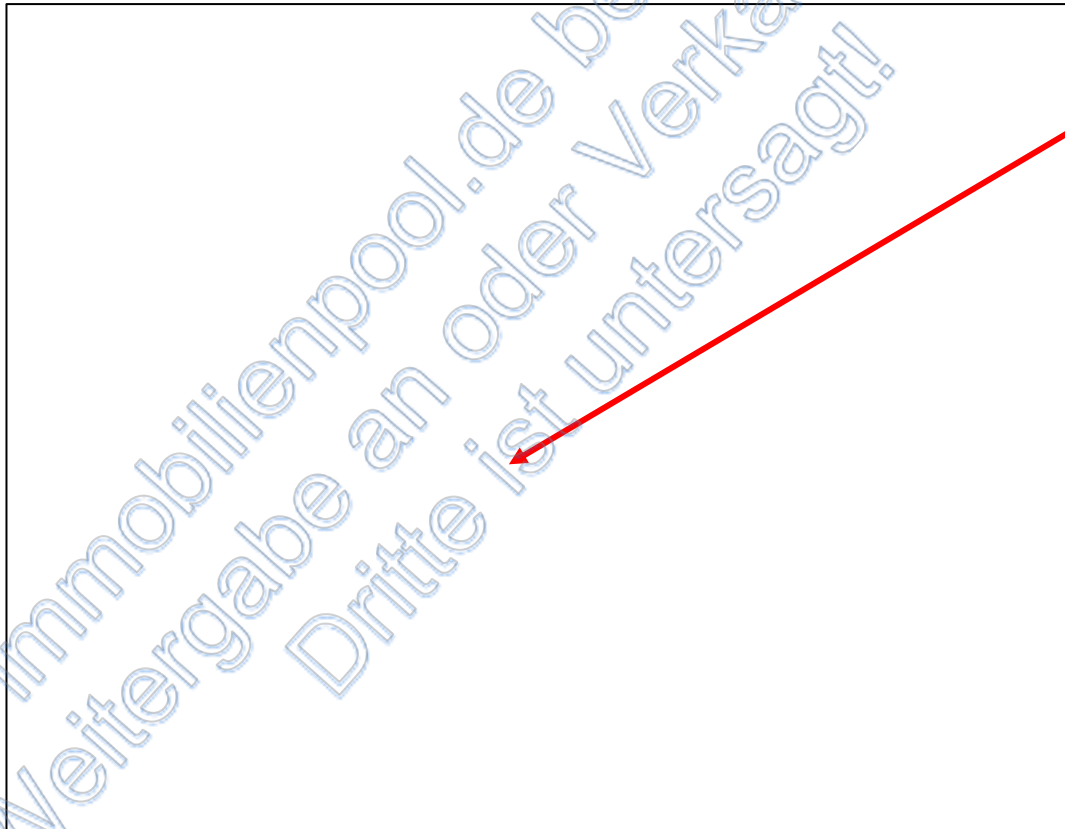
3.7.1 Bodenschutz- und Altlastenkataster



Gemäß Auskunft des LRA Zollernalbkreis vom 20.01.2025 bestehen keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

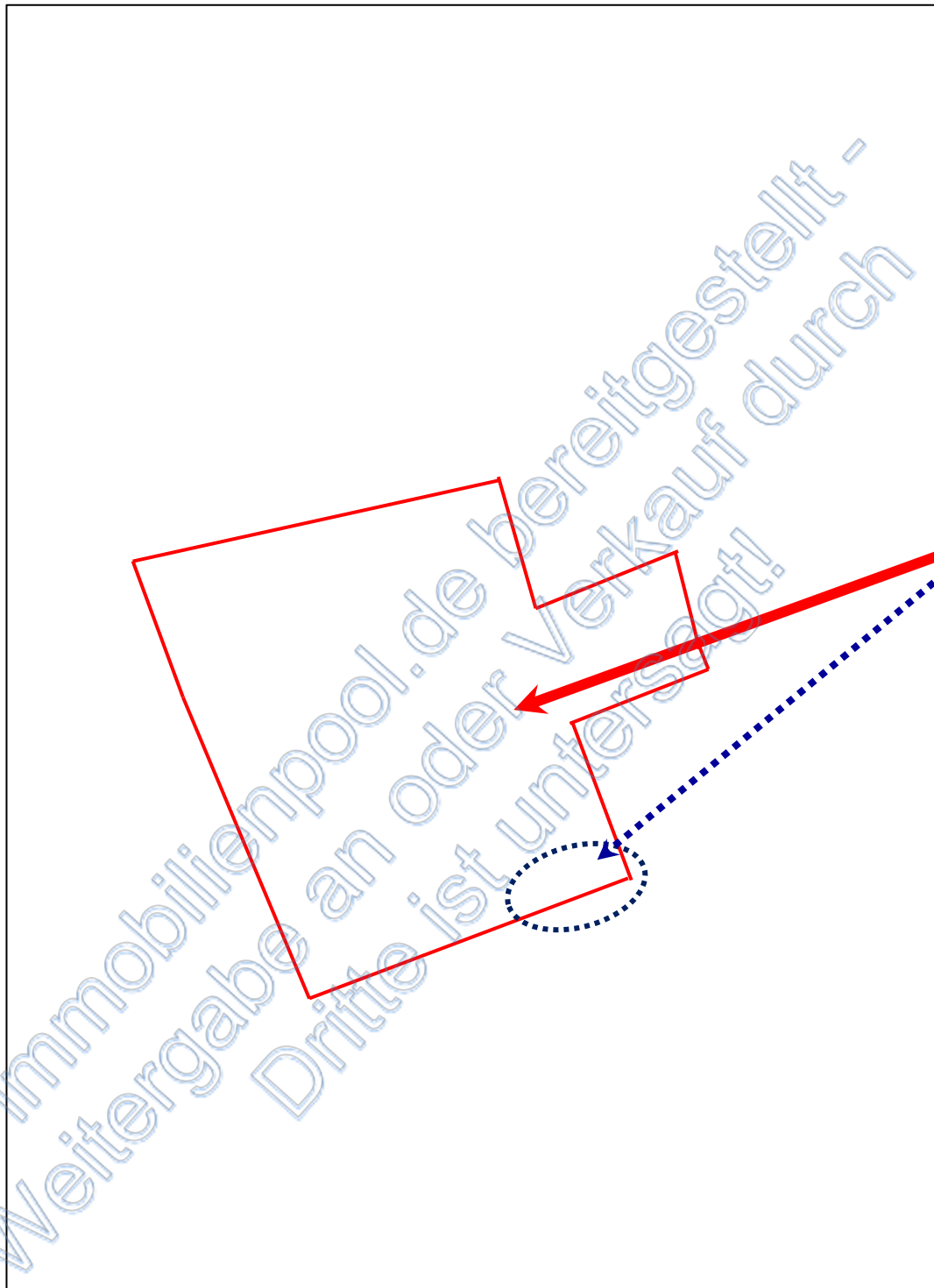
3.8 Baulasten

Baulastenblatt 444 (Auszug)



Begünstigtes Grundstück Flst. 296

Die Grenzbauast bezieht sich auf eine Fläche von 27 m² im südöstlichen Grenzbereich.

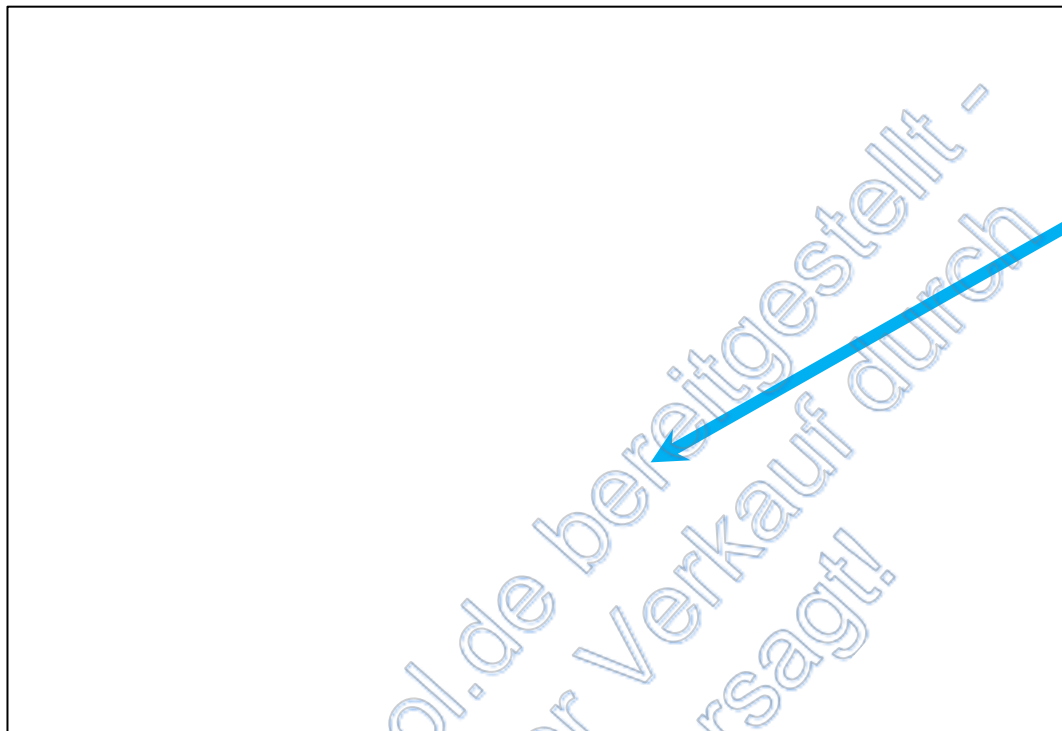


Quelle: Vermessungsbehörde Hechingen, hier nicht maßstabsgerecht

Diese Grenzbauast wirkt sich nicht wesentlich wertmindernd auf die Ausnutzung des Bewertungsgrundstück aus.

Sie wird als nicht wesentlich wertrelevant beurteilt.

3.9 Auskunft Denkmaleigenschaft



Quelle: LRA Zollernalbkreis, Auskunft vom 20.01.2025

Gemäß Auskunft des LRA Zollernalbkreis vom 20.01.2025 ist das Gebäude Kronenstraße 16 in Rosenfeld-Täbingen kein Kulturdenkmal.

Die beiden Flurstücke Nr. 300 und 301 sind archäologische Verdachtsflächen. Vor Eingriffen in den Boden sind daher die Denkmalschutzbehörden zu informieren.

Hinsichtlich eventuell entstehenden Kosten teilte die Denkmal- und Naturschutzbehörde des LRA Zollernalbkreis am 17.02.2025, gemäß Rückinformation des Landesdenkmalamtes, folgendes mit:

Das Grundstück Krienerstr. 16 und die Grundstücke nördlich der Schößgerstr. befinden sich in einem bzw. 2 unterschiedlichen Prüfbereichen.
Für diese Flächen besteht der begründete Verdacht, dass sich im Boden Kulturdenkmale gem. §2 DSchG befinden. Überprüft wird dies allerdings nur bei konkreten Baumaßnahmen, die das LAD zur Anhörung bekommt und dann in der Stellungnahme feststellt, wie mit einem ggf. vorhandenen Kulturdenkmal umzugehen ist bzw. die archäologischen Maßnahmen beschreibt, die zum Nachweis notwendig erscheinen. Das ist aber immer abhängig von einer konkreten Baumaßnahme.

Ein geplanter Bau wird so gut wie nie verhindert; im Normalfall wird das Kulturdenkmal archäologisch ausgegraben um seine dokumentationslose Zerstörung zu verhindern. In ganz seltenen Fällen und bei wirklich hochrangigen Kulturdenkmälern können aber gegen eine Bebauung erhebliche Bedenken bestehen.

Der Bauherr ist aber bei der Zerstörung eines Kulturdenkmals dazu verpflichtet im Rahmen des Zumutbaren die archäologische Ausgrabung zu zahlen. Die einzige Ausnahme davon sieht die Landesregierung beim Bau von Einfamilienhäusern zu eigenen Wohnzwecken (sog. Hausbauern). In diesen Fällen ist das Land - in diesem Fall das LAD - verpflichtet, selbst die Ausgrabung mit eigenem Personal vorzunehmen und somit zumindest die allermeisten Kosten zu tragen.

Die Kosten selbst hängen von dem ab, was sich im Boden befindet - und das kann im Normalfall erst durch eine Baggerfundlage eruiert werden sowie eben von konkreten Bauvorhaben und können somit nie pauschal beziffert werden.

ZWISCHENFAZIT

- Bei eventuellen Baumaßnahmen wird überprüft, ob Kulturdenkmale vorhanden sind
- Sofern Kulturdenkmale vorhanden sind, werden diese ausgegraben
- „im Rahmen des Zumutbaren“ trägt der Bauherr die Kosten der Ausgrabung, ausgenommen bei Einfamilienhäusern zu eigenen Wohnzwecken
- Die tatsächlichen Kosten können nie pauschal beziffert werden

In der Gesamtschau kann festgestellt werden, dass die Umgebung in vergleichbarer Weise wie das Bewertungsobjekt vom Sachverhalt der Denkmaleigenschaft betroffen ist. Eine separate Würdigung im Sinne eines Wertabschlages wird aus gutachterlicher Sicht nicht für notwendig erachtet.

3.10 Verkehrsanbindung

- Regionalbahnhof Balingen ca. 14 Kilometer
- Bundesstraßen B 27 ca. 5,3 Kilometer
- Autobahnanschluss BAB A81, Anschlussstelle 33, Oberndorf a.N. ca. 14 Kilometer
- Flughafen Stuttgart ca. 77,5 Kilometer (kürzeste Straßenverbindung)
- Balingen ca. 14 Kilometer
- Rottweil ca. 16 Kilometer
- Sigmaringen ca. 50 Kilometer (Stadtzentrum)
- Landeshauptstadt Stuttgart ca. 88 Kilometer (Stadtzentrum)

3.11 Mietvertragsbindungen

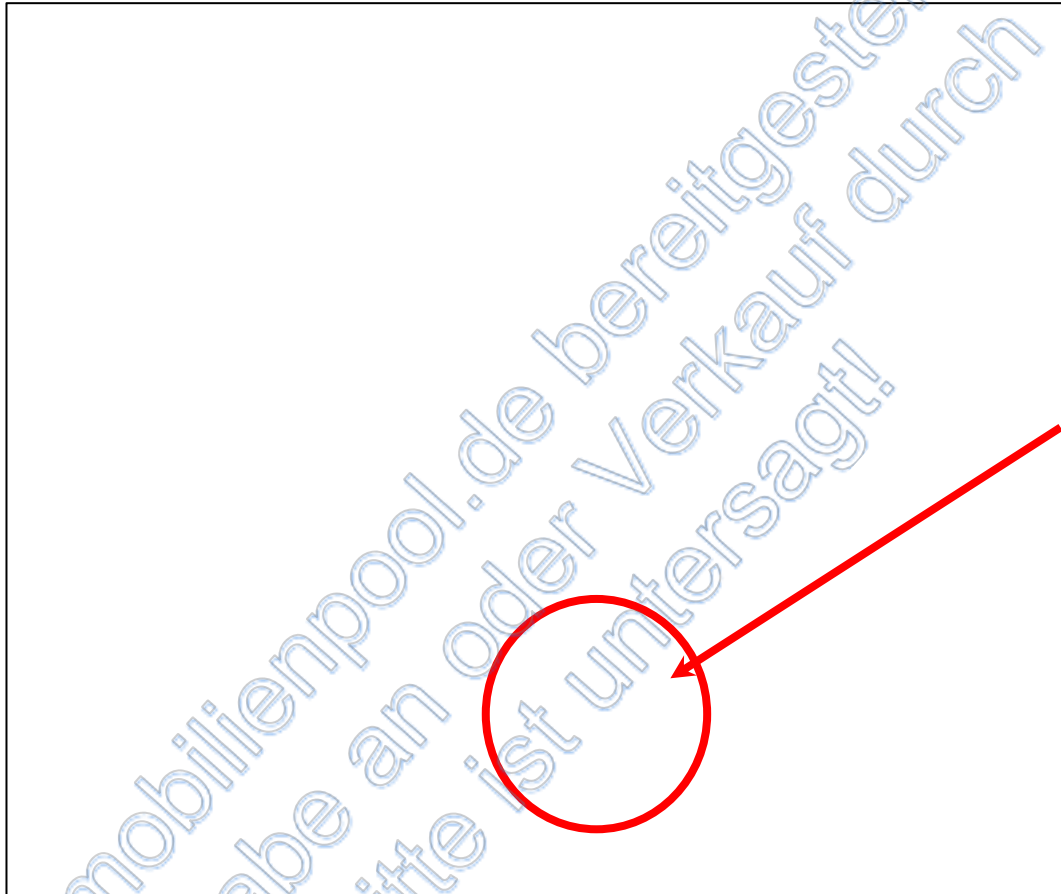
Das Bewertungsobjekt wird vom Eigentümer selbst genutzt.

Mietvertragsbindungen wurden nicht bekannt.

3.12 Planungs- und Bauordnungsrecht

Flächennutzungsplan

Beide Flurstücke des wertgegenständlichen Grundstückes (300 und 301) sind im Flächennutzungsplan als - M Mischgebiet - gekennzeichnet.



Quelle: Bauverwaltung Stadt Rosenfeld, Auskunft vom 17.01.2025

Bebauungsplan

Die Grundstücke Flst.Nrn. 300 und 301, Gemarkung Täbingen, liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Nach fernmüngerlicher Rücksprache mit der Bauverwaltung Stadt Rosenfeld wird Flst. 301 dem Außenbereich zugeordnet. Der bebaute Grundstücksbereich (Vorderland) ist baurechtlich mit hoher Wahrscheinlichkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Hinweis

Aufgrund der fehlenden öffentlichen Erschließung wird für die Abklärung eventueller baulicher Vorhaben die Rücksprache mit der Bauverwaltung des Landratsamtes empfohlen.

4. Grundbuchbestand

Grundbuchauszug vom 22.04.2024
Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Rosenfeld
Grundbuchbezirk Tübingen
Grundbuch von Tübingen
Band/ Blatt / 1225

Bestandsverzeichnis

--	--

Erste Abteilung (Eigentümer lt. Grundbuch)

2		1, 2	Aufgelassen am 16.03.2011. Eingetragen (GA 1225 Tüb./20 ff.) am 12.07.2011
---	--	------	--

Zweite Abteilung

--	--

Dritte Abteilung

Abt. III hat nicht vorgelegen. Eventuelle Eintragungen werden nicht berücksichtigt.

5. Baubeschreibung

Vorbemerkungen

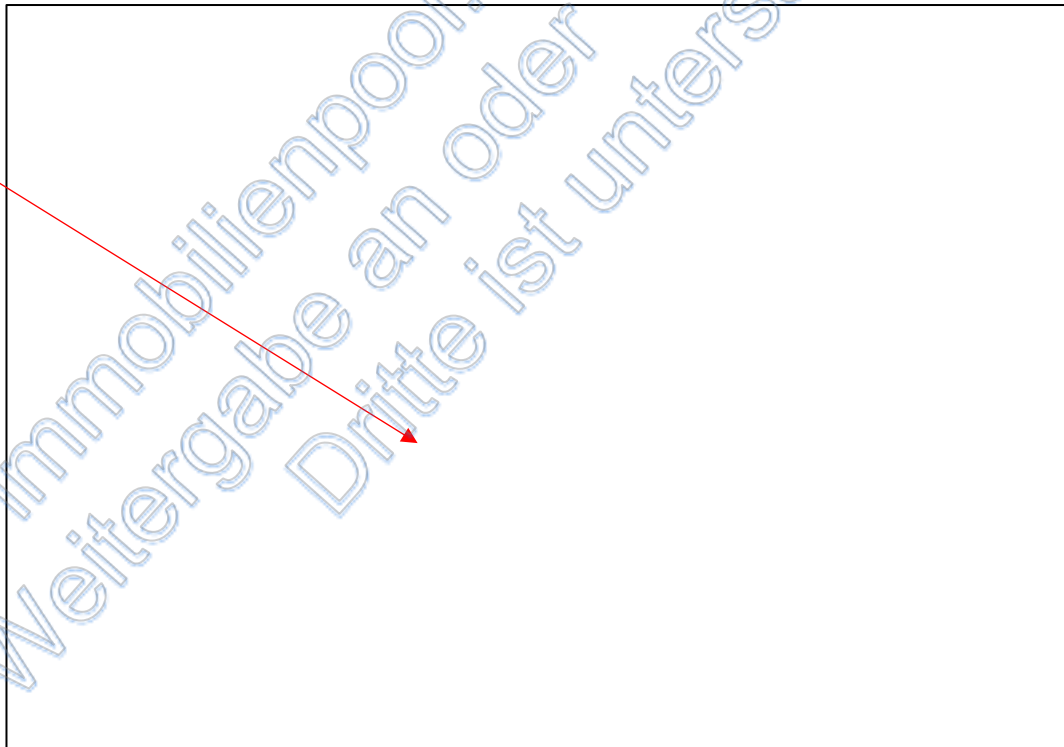
Die Bau- und Gebäudebeschreibung basiert entweder auf vorhandenen Bauunterlagen oder auf bei der Ortsbesichtigung erlangten Erkenntnissen. Die Beschreibung bzw. Auflistung erfüllt nicht den Zweck zugesicherter Eigenschaften im Sinne des Gesetzes und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Allgemeine Historie/ verfügbare Bauakten

Das ältest verfügbare Baugesuch aus dem Jahr 1938 zur Herstellung einer Dunglege mit Güllenloch, läßt darauf schließen, dass das Gebäude bereits vorher errichtet worden war. Das Ursprungsbaujahr wird um 1900 angenommen.

Baugesuch 1968: Wiederaufbau u. Wiederherstellung von Geb. 45

Nach einem Brandschaden wurde das Gebäude um 1968 wieder aufgebaut und wieder hergestellt. Der exakte Umfang konnte nicht mehr recherchiert werden.



Quelle: Auszug, Baugesuch, 1968

Gemeinde <u>Thübingen</u>		
Landkreis <u>Balingen</u>		
Baubeschreibung		
Anlage zum Bauverfahren n.:		- Bauzeitpunkt von <u>8.7.68</u>
	Vom Auftraggeber ausgehen	Baubeschreibungswert in Euro (Baujahr)
1. Wofür ist Zweck und das Gebäude dient?	Wohn- u. Ökonomiegeb.	
2. Ist Gewerbetriebl. betriebsmäßig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVerfVO erforderlich)?		
3. Besondere architektonische Merkmale (z. B. Massivbau, Holzbau, Fachwerk)	Massivbau Holzfachwerk ausgeriegelt	
4. Unüblicher Baum (DIN 277)	2452,061 qm	
5. Welche Baukosten (DIN 276) sind zu berücksichtigen? Anbaukosten	78 000,- TW 35 000,- TW 37 000,- TW	
6. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasser- beschäftigungsanlagen	ist oben enthalten	
7. Beschaffenheit und besondere Merkmale des Unter- grundes	SCHWERER BÖDEN	
8. Fundamente (Gründungsart und Material)	Beton	
9. Außenwände (Material, Dicke) Untergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss	Beton Holzfachwerk ausgeriegelt	
10. Trennwände (Material, Dicke) Untergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss	Holzfachwerk ausgeriegelt	
11. Decken (Material, Dicke) Untergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss	Holzbalkendecke	
12. Dach (Konstruktionsart und Material)	Steh. Holzdachstuhl	
13. Dachbedeckung (Material, Form)	Flachdachpfannen angebaut	
14. Treppen (Material) Untergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss	Holstreppe	
15. Spül- oder Toilettortel Ba- und Erfüllung innergelegener Aborte	Spülloort	
16. Besondere baufachliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergl.)		
17. Material, Struktur und Farbe der Außenwände des Gebäudes	Schwarzkalkputz Holz- u. Wellen- betonamentbeschulung	

Quelle: Auszug, Baugesuch, 1968

Zweck:	Wohn- und Ökonomiegebäude
Bauart:	Massivbau, Holzfachwerk ausgeriegelt
Topografie:	nach Norden hin abschüssig
Baujahr:	Ursprung annahmegemäß um 1900
Niveau:	Erdgeschoss straßenseitig auf Straßenniveau
Dachkonstruktion:	hart eingedecktes Satteldach, zweite Generation
Fenster:	Kunststofffenster, 2-fach-verglast, Holz-Kasten-Fenster zwei Scheiben, vereinzelt Kunststoff-Fenster 2 fach 2016/ 2017
Eingangstür:	Eingangstür straßenseitig Holz mit Glasausschnitt, veraltet, unterdurchschnittlicher Zustand
Fassade:	Putzfassade und Eternit-Vertäfelung, unterdurchschnittlicher Zustand
Heizung:	drei Einzel-Feststoff-Öfen, 1 x Wohnzimmer OG, 1 x Küche OG, 1 x Waschküche EG
Elektroinstallation:	annahmegemäß veraltet
Wände/Decken:	Tapete/ Putz/ Vertäfelung, tlw. ohne Belag
Sanitäranlagen:	Wannenbad im OG, Stil der 1970er Jahre
Fußböden:	Laminat, PVC, Laminat in Wohnräumen teilweise nach 2011 erneuert, kleinformatige Fliesen im Bad, großformatige Bodenfliesen in Küche und Essbereich
Energetik:	Energieausweis lag nicht vor, annahmegemäß überwiegend veraltet
Außenanlagen:	Pflastersteine teilweise bereits uneben, Schwarzdecke, Schotter, Garten Rasenfläche, teilweise als Abstellfläche/ Lagerfläche für landwirtschaftliches Gerät genutzt
Balkon:	gartenseitig Balkon einfachster Bauart
Sonstiges:	Ein Raum des Untergeschosses (Wohnhaus) ca, 2011 renoviert (Malerarbeiten, Decke, Fenster, Laminatboden), ehemals Schimmelproblematik bekannt
Zufahrtsproblematik:	Zufahrt nur geduldet, anhängige Rechtsstreitigkeiten sind nicht auszuschließen.
Barrierefreiheit:	Wohnebene nicht barrierefrei erreichbar

5.1.1 Bruttogrundfläche

Wohn- und Ökonomiegebäude

Die Bruttogrundfläche des Wohn- und Ökonomiegebäudes wurde aus Bauunterlagen von 1968 ermittelt.

Berechnung BGF:						
BGF aus Plänen 1968	Wohnhaus	Ökonomiegebäude				
		Geräte/ Hühner	BGF m²	Stall/ Scheuer	BGF m²	BGF m² rd.
Geschoss	Typ 2.02					
Erdgeschoss	157,16	Erdgeschoss	65,00		157,67	
Obergeschoss	157,16			Scheuerraum	158,18	
Dachgeschoss	157,16					
Summe	471,47		65,00		315,85	380,85
BGF gesamt rd.	471,00					381,00
Typ 2.02	Doppel- und endreihenhäuser, Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut					
	Ökonomiegebäude					
Wohnhaus	Typ 2.02	Faktor	Breite	Tiefe	BGF	
			m	m	m²	
Erdgeschoss	wie Untergeschoss	1,000	12,230	12,850	157,16	
Obergeschoss	wie Erdgeschoss	1,000	12,230	12,850	157,16	
Dachgeschoss	nicht ausgeb. DG	1,000	12,230	12,850	157,16	
					471,47	
Gesamt BGF rund						471,00 m²
Geräte/ Hühner		Faktor	Breite	Tiefe	BGF	
			m	m	m²	
Erdgeschoss		1,000	3,750	12,800	48,00	
		1,000	5,150	3,300	17,00	
					65,00	
Gesamt BGF rund						65,00 m²
Stall/ Scheuer		Faktor	Breite	Tiefe	BGF	
			m	m	m²	
Erdgeschoss		1,000	12,270	12,850	157,67	
Obergeschoss	Scheuerraum	1,000	12,310	12,850	158,18	
Weitere Ebene(n)	ohne Berücksichtigung					
					315,85	
Gesamt BGF rund						316,00 m²

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses wurde mit rund 471,00 m² ermittelt.

Die Bruttogrundfläche des Ökonomiegebäudes (Stall, Scheuer, Anbau Geräte, Anbau Hühner) wurde aus vorhandenen Unterlagen insgesamt mit 381,00 m² ermittelt.

5.1.2 Wohn-/ Nutzfläche

Die Wohnfläche des Wohn- und Ökonomiegebäudes wurde gemäß vorliegendem Exposé mit ca. 120 m² angegeben.

Laut Baugesuch 1968 beträgt die Wohnfläche ca. 126,50 m², die Nutzfläche ca. 423 m².

Exemplarisch wurde das Wohnzimmer ausgemessen. Die tatsächlich ermittelte Fläche war etwas geringer, als die Fläche gemäß Planunterlagen. Dies könnte damit zusammen hängen, dass lt. Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung einige Räume mit einer Innendämmung versehen sind.

Nach dem Prinzip der Sicherheit wird die Wohnfläche mit 120,00 m² angesetzt. Die Nutzfläche wird in Anlehnung an die Bauunterlagen 1968 mit 423,00 m² angesetzt.

Hinweis

Die Genauigkeit der Wohn- und Nutzungsmaße wird für den Zweck der Wertermittlung als ausreichend erachtet. Für Verträge jeglicher Art, zum Beispiel Mietverträge, weisen diese Daten jedoch keine ausreichende Genauigkeit auf. Für Verträge jeglicher Art wird empfohlen, ein örtliches Aufmaß anfertigen zu lassen.

5.2 Zustand am Wertermittlungsstichtag

Das Gebäude wurde etwa 2011 erworben. Nach dem Erwerb wurden einige Renovierungsarbeiten vorgenommen.

Am Tag der Ortsbesichtigung erschienen die baulichen Anlagen, trotz vorgenommener Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten ab 2011 im Wohnbereich insgesamt dennoch recht unterdurchschnittlich.

Der Stall diente der Unterbringung von Schafen sowie als Abstellfläche. Der Bereich präsentierte sich in recht unterdurchschnittlichem Zustand.

Ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird die baulichen Anlagen vermutlich insgesamt einer Renovierung bzw. Modernisierung, ggf. einer Sanierung unterziehen.

5.3 Nutzung und Marktgängigkeit

Die baulichen Anlagen und Außenanlagen befinden sich insgesamt in recht unterdurchschnittlichem Zustand.

Aus gutachterlicher Sicht wird ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die baulichen Anlagen kurz- bis mittelfristig umfangreich verbessern und anfallende Modernisierungs- und Sanierungsaufwendungen in seine Kaufüberlegungen einbeziehen.

Mit Blick auf die Art, die Lage, den Zustand und die Erschließungssituation des Bewertungsobjektes wird Marktgängigkeit trotz recht großem Grundstück insgesamt als durchschnittlich bis hin zu unterdurchschnittlich beurteilt.

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

6. Wertermittlung

6.1 Allgemeine Grundsätze

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im Kauffall zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden. Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV:

Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV)

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücke, existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Immobilienportale, Presse, Makler) bekannt.

Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) in drei Varianten

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes

Verfahren angesehen. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels usw. zum Tragen.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Dieses Bewertungsverfahren kommt zur Anwendung, „wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind“. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden.

6.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Ältere Bauernhäuser mit Stallungen dienen heute nicht mehr der früher üblichen hauptberuflichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung für den Lebensunterhalt. Mehrheitlich werden ältere Hofstellen heute zur Wohnnutzung auf dem Land, gegebenenfalls zur Hobby-Tierhaltung oder auch zum Unterstellen von Fahrzeugen oder ähnlichen Gerätschaften genutzt.

Nach fernmündlicher Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss werden diese Objekte üblicherweise nach dem Sachwertverfahren bewertet.

Gemäß § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität, sind bei der Anwendung für die Wertermittlung relevanter Daten dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.

Modellkonform wird als führendes Bewertungsverfahren das Sachwertverfahren angewandt.

6.3 Bodenwertermittlung

Anmerkungen zum Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte sind lageabhängige Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie sind für einzelne Gebiete oder Quartiere, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und aus Kaufpreisen abgeleitet. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen etc. bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden müssen.

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. §§ 15 und 16 ImmoWertV). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 4 bis 6 ImmoWertV) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

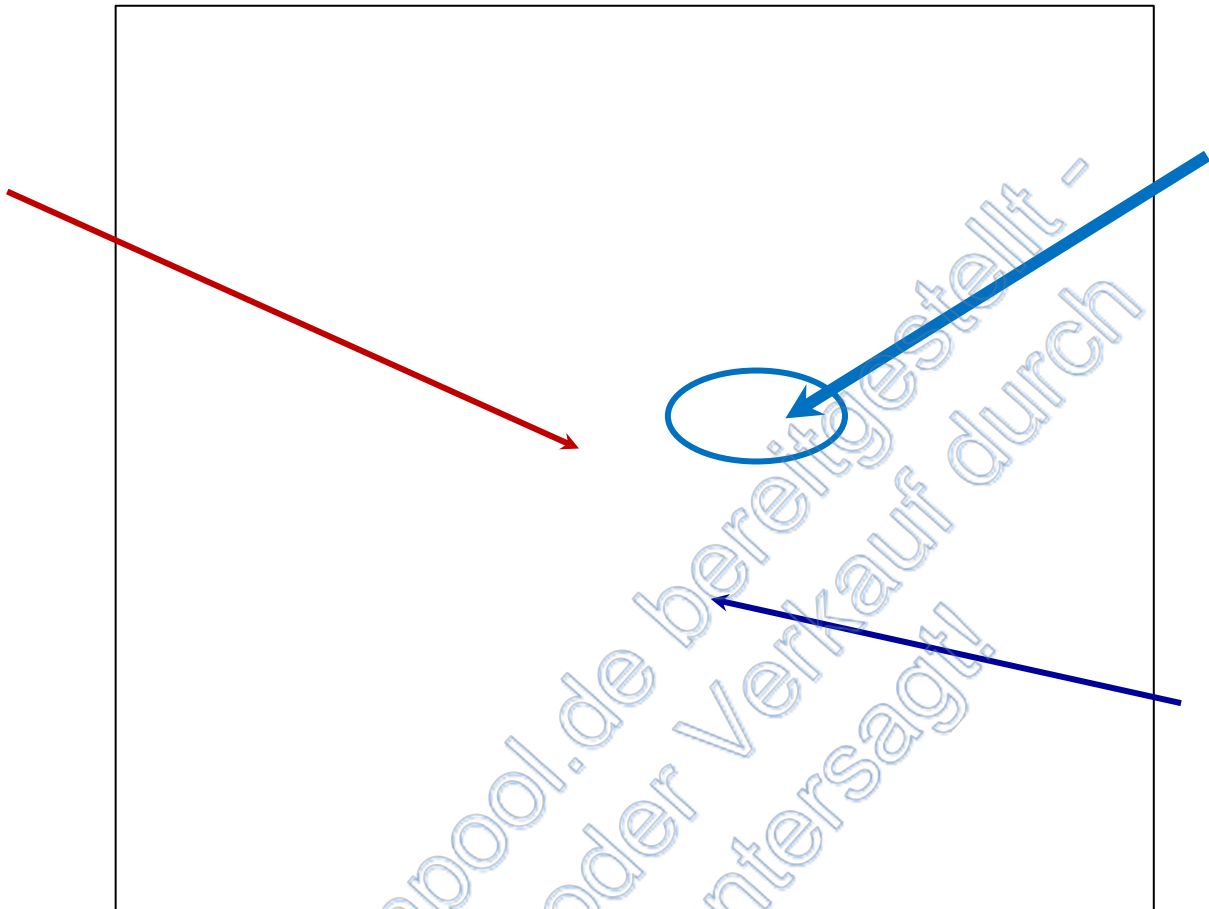
Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die betreffende Richtwertzone zum 01.01.2023 einen BRW für gemischte Baufläche von 60 €/m² veröffentlicht.

Wohnbauflächen wurden je nach Lage, mit 70 €/m², überwiegend jedoch mit 100 €/m² veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss stellte keine Umrechnungskoeffizienten zur Größenanpassung zur Verfügung, jedoch sind tendenziell Grundstücke in Mischgebietslage größer und unregelmäßiger, als in der benachbarten Wohngebietslage.

Eine Größenanpassung wird daher nicht vorgenommen.



Quelle: <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/...>Abruf 01.07.2025

Der Wertermittlungsstichtag 12.03.2025 liegt grob zwei Jahre und zwei Monate nach dem zuletzt veröffentlichten Stichtag des Bodenrichtwertes. Konkrete Zahlen zur Bodenwertentwicklung liegen bisher noch nicht vor.

Die historischen Werte zeigen seit 2022 keine Veränderung der Bodenrichtwerte.

Die konjunkturelle Anpassung mit dem geschätzten Faktor 1,00 vorgenommen. Dies wird als angemessen erachtet.

Unterteilung des Grundstücks in Vorderland und Hinterland (Gartenland)

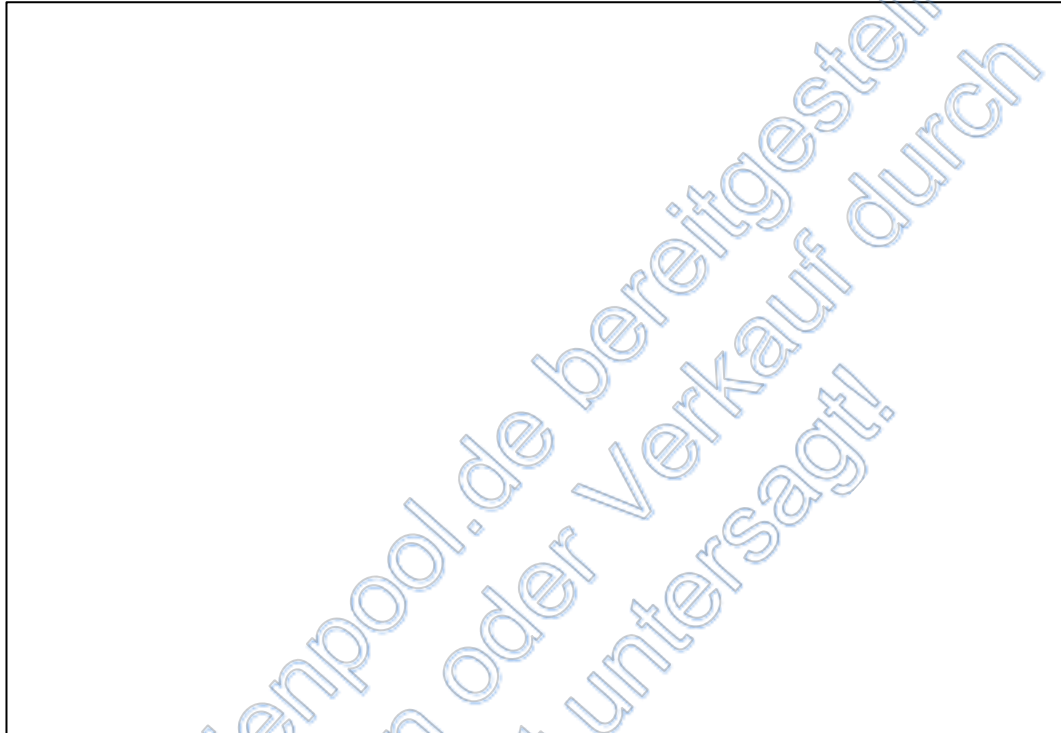
Aus gutachterlicher Sicht ist das Grundstück in die zwei Bereiche Vorderland und Hinterland (Gartenland) zu unterteilen. Bei der Aufteilung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen als Bestand weiter genutzt werden.

Das Vorderland wird mit einer Umgriffsfläche von rund 1000 m² angesetzt. In ländlichen Gegenden ist dies eine übliche Grundstücksgröße.

Die übrige Fläche wird als hausnahes Gartenland bewertet. Sofern keine Bodenrichtwerte für Gartenflächen (hausnahes Gartenland) vorliegen, wird die Wertigkeit

von Gartenland häufig in einer Spanne zwischen 10% und 30% des Bodenrichtwertes für baureifes Land angesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Wertansatz der Gartenfläche innerhalb der Spannbreite mit frei geschätzt 15% des Bodenrichtwertes des Vorderlandes angesetzt. Dies wird als angemessen erachtet.



Quelle: Vermessungsbehörde Hechingen, hier nicht maßstabsgerecht, Auszug

Fehlendes Wege- und Fahrrecht

Aufgrund des fehlenden Wege- und Fahrrechtes und des damit fehlenden direkten Zugangs an eine öffentlichen Straße, ist der Entwicklungszustand des Grundstückes zu diskutieren.

§ 3 Abs. 3 ImmoWertV definiert den Entwicklungszustand für „Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind, als Rohbauland.“

Mit Blick auf o.g. Erläuterung wird das Vorderland als Rohbauland eingestuft. In der Wertermittlungsliteratur wird der Wertansatz für Rohbauland üblicherweise bei 80% des baureifen Landes angesetzt.

Weitere Anpassungen sind nicht ersichtlich.

Berechnung Bodenwert					
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2023				
BRW-Nummer	79560001				
BRW Name	Dorfgebiet Altort				
Bodenrichtwertkennung	zonal				
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabegesetz				
Art der Nutzung	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)				
Fläche	k.A.				
Geschosszahl	k.A.				
Bauweise	k.A.				
BRW	60 €/m²		Faktor:	absolut:	1,00
Änd. allg. Wertverh. BRW-Stichtag -> WEST			1,000	0,00	0,000
Konkreturelle Anpassung in %			0,0%	0,00	
Sonstige Grundstückmerkmale					
Entwicklungszustand	Rohbauland § 3 Abs. 3 ImmoWertV		0,800	-12,00	0,200
abgabenrechtlicher Zustand			1,000	0,00	0,000
Grundstücksgröße			1,000	0,00	0,000
Anpassung WGFZ			1,000	0,00	0,000
Sonstiges			1,000	0,00	0,000
Lage			1,000	0,00	0,000
Summe Anpassungen sonst. Grundstückmerkmale			20,0%	-12,00	
Gesamtanpassung			20,0%	-12,00	
BRW (angepasst):	48,0 €/m ²				
BRW (angepasst, gerundet):	48 €/m²				
Bodenwert					
Flist.:	(Teil-)Fläche:	Qualität:	Ansatz	angep.	Bodenwert
				BW €/ m² rd.	€
300	1.668 m ²	Kronenstraße 16, Gebäude- und Freifläche	1.000 m ²	48,00 €/m ²	48.000 €
		Hausnahes Gartenland,	668 m ²	7,20 €/m ²	4.810 €
301	191 m ²	Schlossgärten, Landwirtschaftsfläche	191 m ²	7,20 €/m ²	1.375 €
		(wie Hausnahes Gartenland)			54.185 €
Bodenwert gesamt, gerundet					54.000 €

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird mit 54.000 € ermittelt.

7. Sachwertermittlung

Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück wurde insgesamt mit rund 54.000 € ermittelt.

7.1 Verfahrenswert (Sachwert)

7.1.1 Gebäudewert

Die Ermittlung der Baukosten stützt sich auf normierte Baukosten in einem Normjahr (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010, herausgegeben durch das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau). Für diese normierten Kostenkennwerte sind Gebäudetypenblätter in der Sachwertrichtlinie veröffentlicht. Der vorliegende Gebäudetyp wird hiervon abgeleitet und anhand der Bruttogrundfläche des Gebäudes werden die Normalherstellungskosten berechnet.

7.1.2 Gebäudewert zum Wertermittlungsstichtag

Die Methode des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV §§ 35 und 39 verlangt die Ermittlung der Normalherstellungskosten nach den Vorgaben der NHK 2010. Zur sachgerechten Einordnung in die Tabelle der Normalherstellungskosten, entsprechend der NHK 2010, wird das Wohngebäude dem Typ 2.02 (Doppel- und Reihenhäuser, Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) zugeordnet.

Ermittlung des Gebäudestandards

(Gebäudestandard nach NHK 2010)

Typ 202

Stufe	1,80
€/m ²	559
GND	64

Normalherstellungskosten	Typ	1	2	3	4	5
	202	515	570	655	790	985

Standard nach Bauteilen ermitteln	1	2	3	4	5
Außenwände	0,50	0,50			
Dach		1,00			
Fenster u. Außentüren		1,00			
Innenwände ü. - türen		1,00			
Deckenkonstr. u. Treppen		1,00			
Fußböden		1,00			
Sanitäreinrichtungen		1,00			
Heizung	1,00				
sonst. techn. Ausstattung		1,00			

23%	124,8
15%	85,5
11%	62,7
11%	62,7
11%	62,7
5%	28,5
9%	51,3
9%	46,4
6%	34,2

Kostenkennwert (NHK 2010)

ermittelte Standardstufe

559
1,80

Entsprechend der für diese Gebäudetypen dargestellten Kriterien der NHK 2010 und des Ausstattungsstandards wurde die resultierende Standardstufe des Wohnhauses mit 1,80 ermittelt.

7.1.3 Nutzungsmaße

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit 471,00 m², die Wohnfläche wurde mit 120,00 m² ermittelt, siehe auch Kapitel 5.1.2

7.1.4 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird modellkonform mit dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird modellkonform nach dem Modernisierungsmodell gemäß ImmoWertV vorgenommen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird somit unter Berücksichtigung von Modernisierungen der baulichen Anlagen ermittelt.

Ermittlung der Modernisierungspunkte

(nach ImmoWertV)

Modernisierungselemente	Punkte max	Modernisierungsmaßnahmen	result. Pkt Objekt
Wärmedämmung Außenwände	4		0,00
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4		1,00
Fenster und Außentüren	2		0,00
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2		1,00
Bäder	2		0,00
Heizungsanlage	2		0,00
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		0,00
Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2		0,00
Summe			2,00

Die Modernisierungsmaßnahmen seit 2011 werden mit einem Punkt gewürdigt. Das Dach erscheint intakt. Hier wird ein Modernisierungspunkt vergeben.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Der Modernisierungsgrad liegt zwischen nicht modernisiert und kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Nach dem angewandten Modell ermittelt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Vergabe von 2 Punkten und einem Gebäudealter von über 80 Jahren mit ca. 15 Jahren.

Quelle: Auszug ImmoWertA

Dieser Ansatz geht in die weiteren Berechnungen ein und wird als sachgerecht erachtet.

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

7.1.5 Berechnung vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)

Bewertungsjahr	2025	
Gebäudeart	Typ 202	
Baujahr (evtl.fiktiv/ wertrelevant)	1900	
rechn. Gebäudealter (ggf. fiktiv)	125	
Zweifamilienhaus (ja/nein)	nein	
Gebäudeart gem. SW-RL (Anlage 1)	Typ 202	
Gebäudestandardstufe	1,80	
standardabhängiger Kostenkennwert (NHK 2010)	559,0 €/m ²	
Korrektur Zweifamilienhaus (nein=1,00 ja=1,05)	1,00	
angepasster Kostenkennwert (NHK 2010) gesamt	559,0 €/m²	
Baupreisindex (Destatis, Basis 2021=100) zum Stichtag	132,60	Q II 2025
Baupreisindex (Destatis, Basis 2021=100) 2010 D	70,90	
Baupreisindex (Destatis, Basis 2010=100) zum Stichtag	1,8702	
Anpassung NHK	1,000	
Bruttogrundfläche (BGF)	471,00 m²	
Normalherstellungskosten des Gebäudes	492.414 €	492.414 €
über BGF nicht erfasste Bauteile (Neubaukosten)		0 €
kein Ansatz	0 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		492.414 €
lineare Alterswertminderung	-81,00%	-398.855 €
	GND rd. 80 Jahre	
	(modifizierte) RND rd. 15 Jahre	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		93.559 €
Zeitwert der baulichen Außenanlagen		3.742 €
	pauschal prozentual	4,0%
Zeitwert sonstige Anlagen		0 €
	keine	0 €
Bodenwert		54.000 €
Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)		151.301 €
Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) gerundet		151.000 €

Der vorläufige Verfahrenswert (Sachwert) wurde mit rd. 151.000 € ermittelt.

7.1.6 Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (§ 39) wird der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen- und Außenanlagen und dem Bodenwert gebildet.

Der Gebäudesachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. **93.600 €**

Die Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen besitzen am Wertermittlungsstichtag einen Wert von

rd. **3.700 €**

Der Bodenwertanteil beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. **54.000 €**

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. **151.000 €**

Die Summe dieser Komponenten – Gebäudesachwert/ Außenanlagen/ Sonstige Anlagen/ Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert des zu bewertenden Grundstücks.

Um zum Verkehrswert des Grundstücks zu gelangen, sind in dem angewandten Sachwertverfahren in folgender Reihenfolge noch gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Marktanpassung sowie
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der Verfahren abzuleiten.

7.1.7 Marktanpassung

Wertermittlungsrelevante Daten des zuständigen Gutachterausschusses

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht zwar keinen Grundstücksmarktbericht, stellt jedoch auf Anfrage Informationen zu Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Spanne des Sachwertfaktors zwischen 0,90 bis 1,10 als gerechtfertigt angesehen.

In Abhängigkeit vom Standard bewegt sich der Sachwertfaktor bei niedrigem Standard im unteren Bereich der Spanne, bei höherem Standard im oberen Bereich der Spanne.

Unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes wird der Sachwertfaktor im unteren Bereich der vorliegenden Spanne mit 0,90 angesetzt.

Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) gerundet		151.000 €
Marktanpassung Sachwertfaktor	0,90	135.900 €
Vorl. Marktangep. Verfahrenswert (Sachwert), rd.		136.000 €
<i>entspricht rd. 1.133 €/m² Wfl.</i>		

Der marktangepasste Verfahrenswert (Sachwert) wurde mit **136.000 €** ermittelt.

7.2 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

Es sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung noch nicht erfasst sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erhebliche abweichende Erträge.

Innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind das Ökonomiegebäude (Stall/ Scheune/ Hühner) sowie die fehlende Zugänglichkeit zu einer öffentlichen Straße zu diskutieren.

7.2.1 Ökonomiegebäude (Stall/ Scheune/ Hühner)

Der Bereich des Ökonomiegebäudes mit einem pauschalen Ansatz gewürdigt.

Das Gebäude befindet sich in unterdurchschnittlichem Zustand, kann jedoch durchaus zur Tierhaltung oder als Lagerfläche genutzt werden. Die Zugänglichkeit ist eingeschränkt.

Der Wertansatz für das Ökonomiegebäude wird in freier Schätzung mit einem Ansatz 10.000 € vorgenommen.

7.2.2 Fehlendes Wege- und Fahrrecht

Vorbemerkung

Der fehlende Anschluss an eine öffentliche Straße aufgrund des fehlenden Wege- und Fahrrechtes wurde innerhalb der Bodenwertermittlung mit der Einstufung als Rohbauland bereits ausreichend gewürdigt.

Diskussion eines Risikoabschlages

Für einen Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist das fehlende Wege- und Fahrrecht einerseits mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.

Andererseits wird im vorliegenden Bewertungsfall der Zugang und die Zufahrt zum Grundstück geduldet. Eine Einigung auf die aktuelle Ist-Situation halte ich für möglich und realistisch.

Um eine rechtlich belastbare Einigung herbeizuführen, sind Verhandlungen mit dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks notwendig, gegebenenfalls würde eine Wegerente vereinbart werden.

Eine Wegerente würde mit jährlichen Kosten verbunden sein, jedoch würde hierdurch der Entwicklungszustand des Grund- und Bodens verbessert werden.

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile halte ich einen zusätzlichen Risikoabschlag nicht für notwendig.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht ersichtlich.

Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) gerundet		151.000 €
Marktanpassung Sachwertfaktor	0,90	135.900 €
Vorl. Marktangep. Verfahrenswert (Sachwert), rd.		136.000 €
<i>entspricht rd. 1.133 €/m² Wfl.</i>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (€)		10.000 €
Ökonomiegebäude (Scheune/ Stall/ Hühner)	10.000 €	
		146.000 €
Verfahrenswert / Sachwert / Verkehrswert		146.000 €
<i>entspricht rd. 1.217 €/m² Wfl.</i>		

Der Verfahrenswert (Sachwert) des Bewertungsobjektes wurde nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale insgesamt mit rd. 146.000 € ermittelt.

7.2.3 Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung der Ergebnisse wurden Angebotsdaten der IMV GmbH für Bauernhäuser im Umkreis von 10 Kilometern des Bewertungsobjektes abgerufen und analysiert. Seit dem 01.01.2023 bis zum 23.07.2025 standen 20 Angebote zur Verfügung. Nur auf das Jahr 2025 bezogen, standen 9 Angebotsdaten zur Verfügung.

Bei den Daten handelt es sich um Angebotspreise. Diese werden auf dem Immobilienmarkt nicht immer realisiert. Nach dem Prinzip der Sicherheit wird ein Sicherheitsabschlag von 5% vorgenommen.

Grundsätzlich ist feststellbar, dass sich die durchschnittlichen Angebotspreise und Gebädefaktoren für Bauernhäuser im Jahr 2025 gegenüber des Angebotszeitraums 2023 bis Juli 2025 verringert haben.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes läßt sich zwischen Minimum und Mittel/Median der Vergleichsobjekte einordnen.

Das vermutete Ursprungsbaujahr des Bewertungsobjektes liegt im unteren Bereich der Vergleichsobjekte.

Seit 2023 wurden etwa 20 Angebote für Bauernhäuser im Umkreis von 10 Kilometern recherchiert. Hiervon verfügte lediglich 1 Objekt über eine Grundstücksfläche von knapp 1.800 m². Alle übrigen lagen deutlich darunter.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes liegt oberhalb der Grundstücksgröße der verfügbaren Vergleichsobjekte. Die recht große Grundstücksfläche wirkt sich durchaus positiv aus, da derartige Objekte aktuell rar sind.

Der ermittelte Verfahrenswert (Sachwert) liegt (ohne Ökonomiegebäude) zwischen Mittelwert und Mittelwert/ Median der Vergleichsobjekte.

Der Gebädefaktor des Bewertungsobjektes liegt (ohne Ökonomiegebäude) zwischen Minimum und Mittelwert/ Median der Vergleichsobjekte.

Mit Blick auf die Vor – und Nachteile des Bewertungsobjekt wird die Einordnung in der Gesamtschau insgesamt als plausibel erachtet.

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

7.3 Verkehrswert und Zusammenfassung

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

§ 194 BauGB

Zusammenfassung

Für die Wertermittlung sind die allgemeine und spezielle Wohnlage nebst Verkehrsanbindung sowie der Zustand des Bewertungsobjektes zu beachten.

Der Verfahrenswert (Sachwert) des bebauten Grundstückes, Kronenstraße 16 in 72348 Rosenfeld wurde nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit rund 146.000 € ermittelt.

Die Plausibilitätsbetrachtungen bestätigen das Ergebnis anschaulich.

Verkehrswert und Ergebnis

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wurde der Verkehrswert für das Versteigerungsobjekt:

Bebautes Grundstück, Kronenstraße 16 in 72348 Rosenfeld,

zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2025

mit 146.000 €

in Worten: einhundertsechszwanzigtausend Euro

bewertet.

Diese Wertermittlung wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde von der Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat die Unterzeichnerin kein persönliches Interesse.

Ellwangen, 26.08.2025



Heike Uder-Heise



Heike Uder-Heise

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIA Zert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF), Zertifikats-Nr.: DIA IB-318, gültig bis 26.10.2026. Die Überprüfung erfolgte auf Basis des Programms für Sachverständige für Immobilienbewertung, Programmversion: 6.0, Revisionsstand 5.0 und den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024.

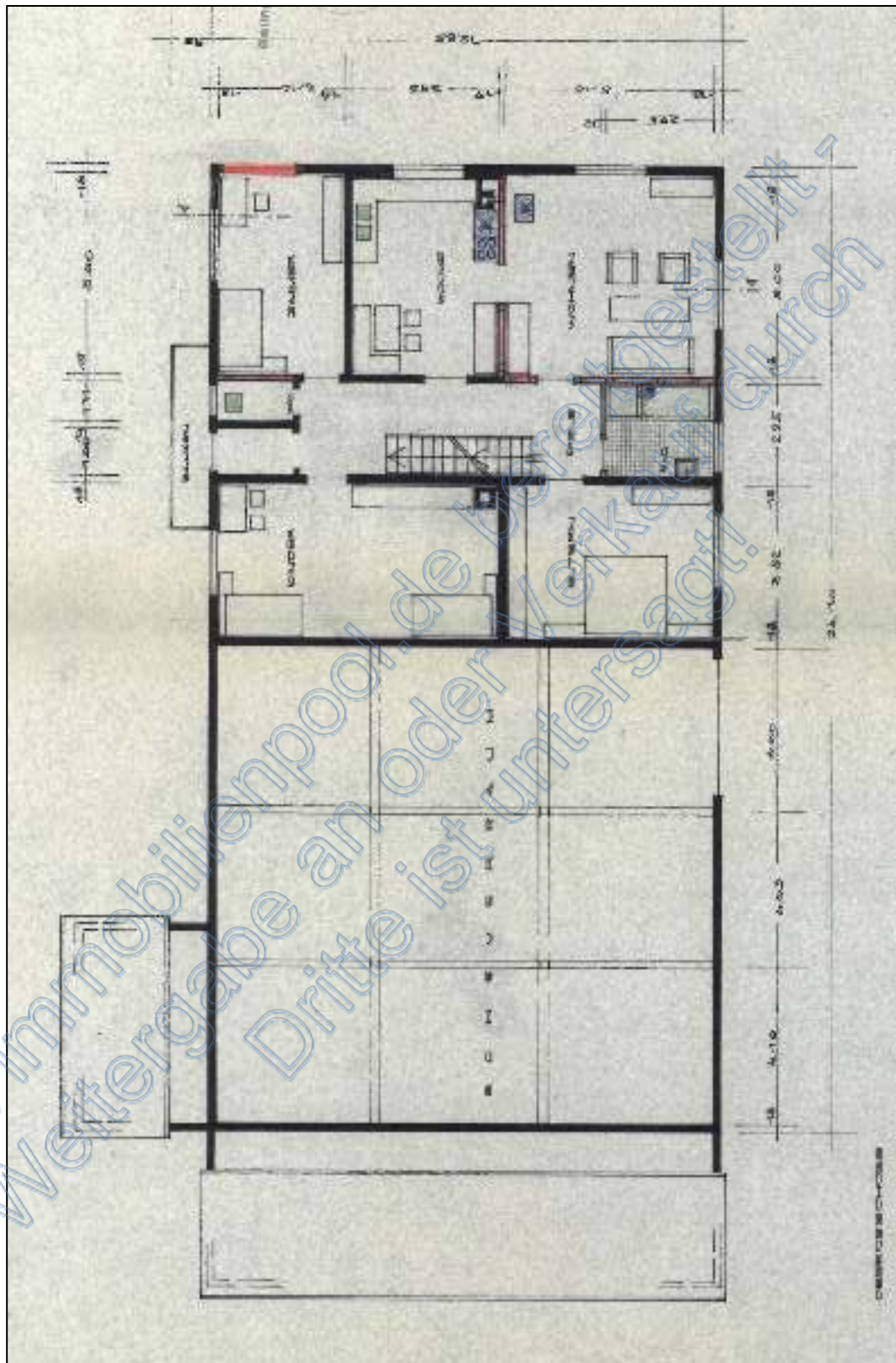
Urheberrechtsschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8. Anlagen

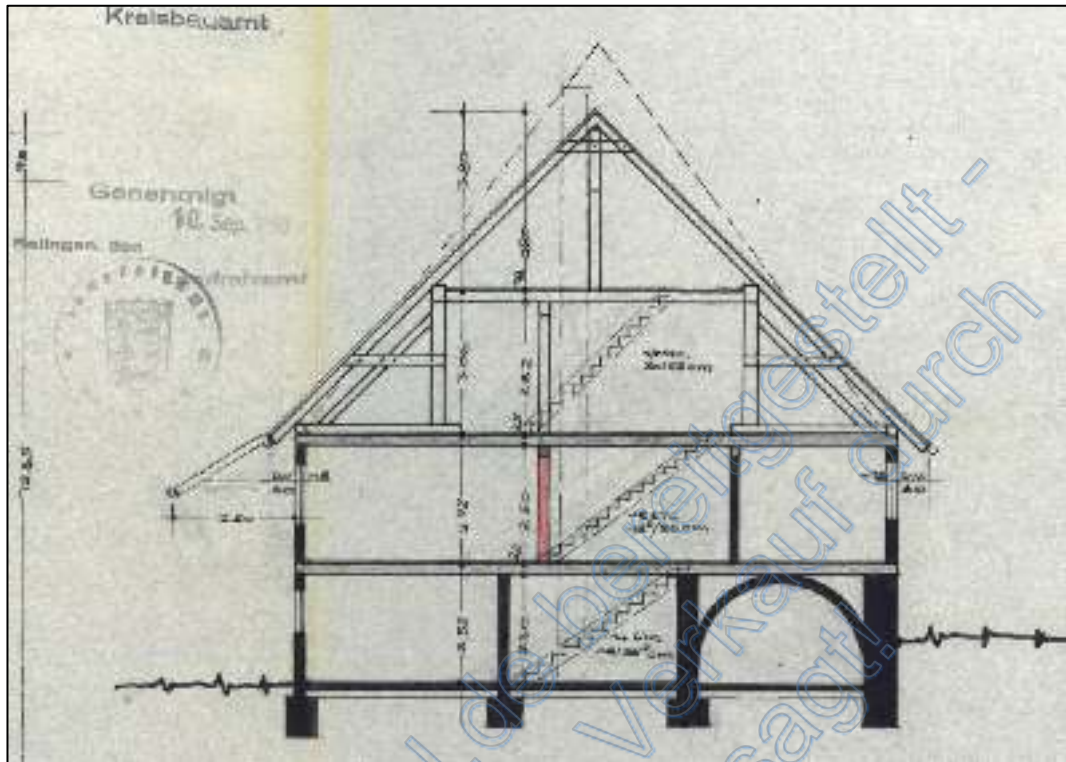
8.1 Nutzflächen gemäß Baugesuch 1968



Quelle: Baugesuch 1968, Auszug



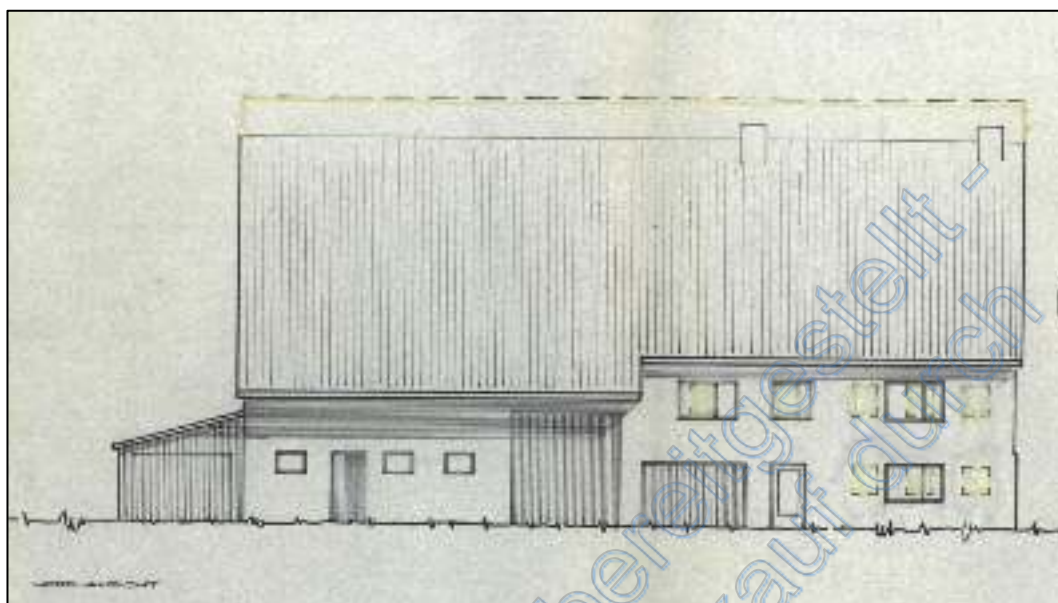
Quelle: Auszug, Baugesuch, 1968, Obergeschoss



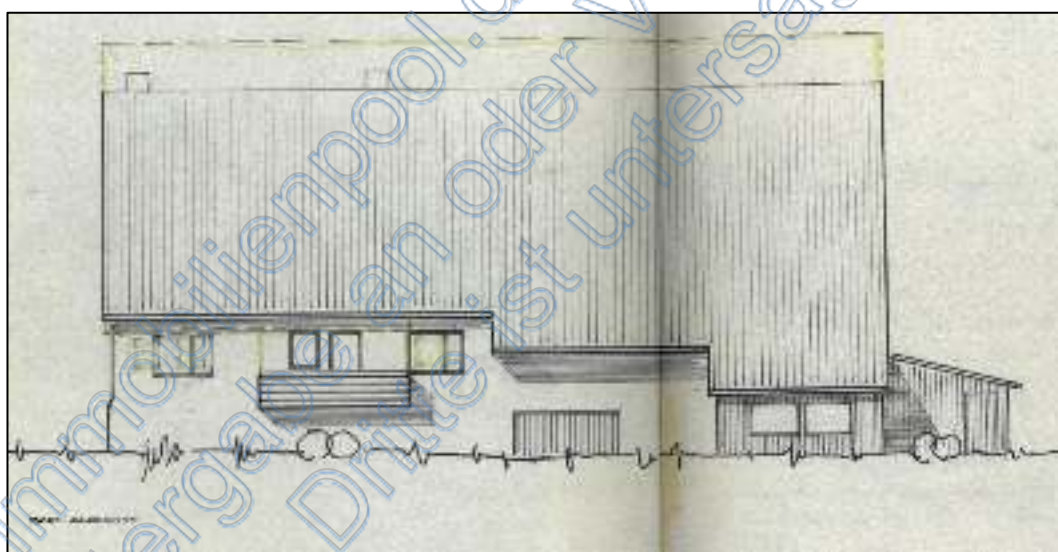
Quelle: Auszug, Baugesuch, 1968, Schnitt



Quelle: Auszug, Baugesuch, 1968, West-Ansicht



Quelle: Auszug, Baugesuch, 1968, Nord-Ansicht



Quelle: Auszug, Baugesuch, 1968, West-Ansicht

8.3 Naturgefahren Erläuterungen⁴

Rutschungsgebiete

Die Gefahrenhinweisflächen "Rutschungsgebiete" sind Gebiete mit deutlichen Hinweisen auf aktive oder inaktive Rutschungen inkl. Hangzerreißung. Dargestellt ist der Prozessraum ohne Angabe der Gleitflächentiefe. Rutschungsprozesse sind bereits erfolgt, eine Reaktivierung bzw. Vergrößerung der Rutschung ist möglich. Die Rutschungsgebiete entstammen der Geologischen Karte sowie aus der fernerkundlichen Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells.

Steinschlag und Felssturz

Die Gefahrenhinweisflächen "Steinschlag/Felssturz" sind potenzielle Ausbruchgebiete für Steinschlag und Felssturz. Dargestellt sind mittels standardisierter Auswertung (Gestein, Hangneigung) teilautomatisiert abgeleitete Flächen ohne Angabe der Geometrie des vollständigen Prozessraums und möglicher Sturzkörper volumina.

Vermutete Verkarstungsstrukturen

Die Punkte zeigen "vermutete Verkarstungsstrukturen" (Erdfälle, Dolinen i. w. S., Karstwannen, etc.) über verkarstungsfähigem Untergrund ohne Angaben der Geometrie des vollständigen Prozessraums sowie der Verkarstungstiefe. Die Verkarstungsstrukturen entstammen dem verfügbaren Kartenmaterial (Geologische Karte, Topografische Karte, Bodenkarte) sowie der fernerkundlichen Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells.

Verkarstungsgefährdung

Die Gefahrenhinweisflächen "Verkarstungsgefährdung" werden aus Grundlagendaten des ISONG-Projektes (Informationssystem oberflächennahe Geothermie) abgeleitet und stellen Gebiete dar, in denen Verkarstungserscheinungen auftreten können. Hierbei wird unterschieden, welche Gesteine (Sulfat- und/oder Karbonatgesteine) mögliche Verkarstungserscheinungen aufweisen können. Das geologische 3D-Modell liegt bislang nicht landesweit vor. In den nicht bearbeiteten Bereichen wird zusätzlich grob nach Verkarstungswahrscheinlichkeit (möglich/unwahrscheinlich) unterschieden.

Ölschieferhebungen

Die Gefahrenhinweisflächen "Ölschieferhebungen" werden aus dem digitalen geologischen Basisdatensatz abgeleitet und stellen Gebiete mit der Gefahr von Baugrundhebungen dar, die bei Austrocknung bituminöser, pyritführender Ton- und Mergelsteine infolge Kristallisationsdrucks von Sulfatmineralneubildungen auf

⁴ <https://geogefahren.lgrb-bw.de/>

Schichtflächen entstehen. Die Angaben sind auf den oberflächennahen Baugrund (z. B. einfache Kellertiefe) beschränkt.

Jahreszeitliche Volumenänderung

Die Gefahrenhinweisflächen "Jahreszeitliche Volumenänderungen" werden aus dem digitalen geologischen Basisdatensatz abgeleitet und stellen Gebiete dar mit der Gefahr von Baugrundsetzungen und -hebungen tonig-schluffiger Lockergesteine, die infolge Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung entstehen. Die Angaben sind auf den oberflächennahen Baugrund (z. B. einfache Kellertiefe) beschränkt.

Setzungen

Die Gefahrenhinweisflächen "Setzungen" werden aus dem digitalen geologischen Basisdatensatz abgeleitet und stellen Gebiete mit der Gefahr von Setzungen dar. Die Gefahrenhinweisflächen sind hinsichtlich ihres mineralischen und organischen Aufbaus (z. B. organische bzw. bindige kompressive Lockergesteine, Auffüllungen) differenziert. Die Angaben sind auf den oberflächennahen Baugrund (z. B. einfache Kellertiefe) beschränkt.

Veränderlich feste Gesteine

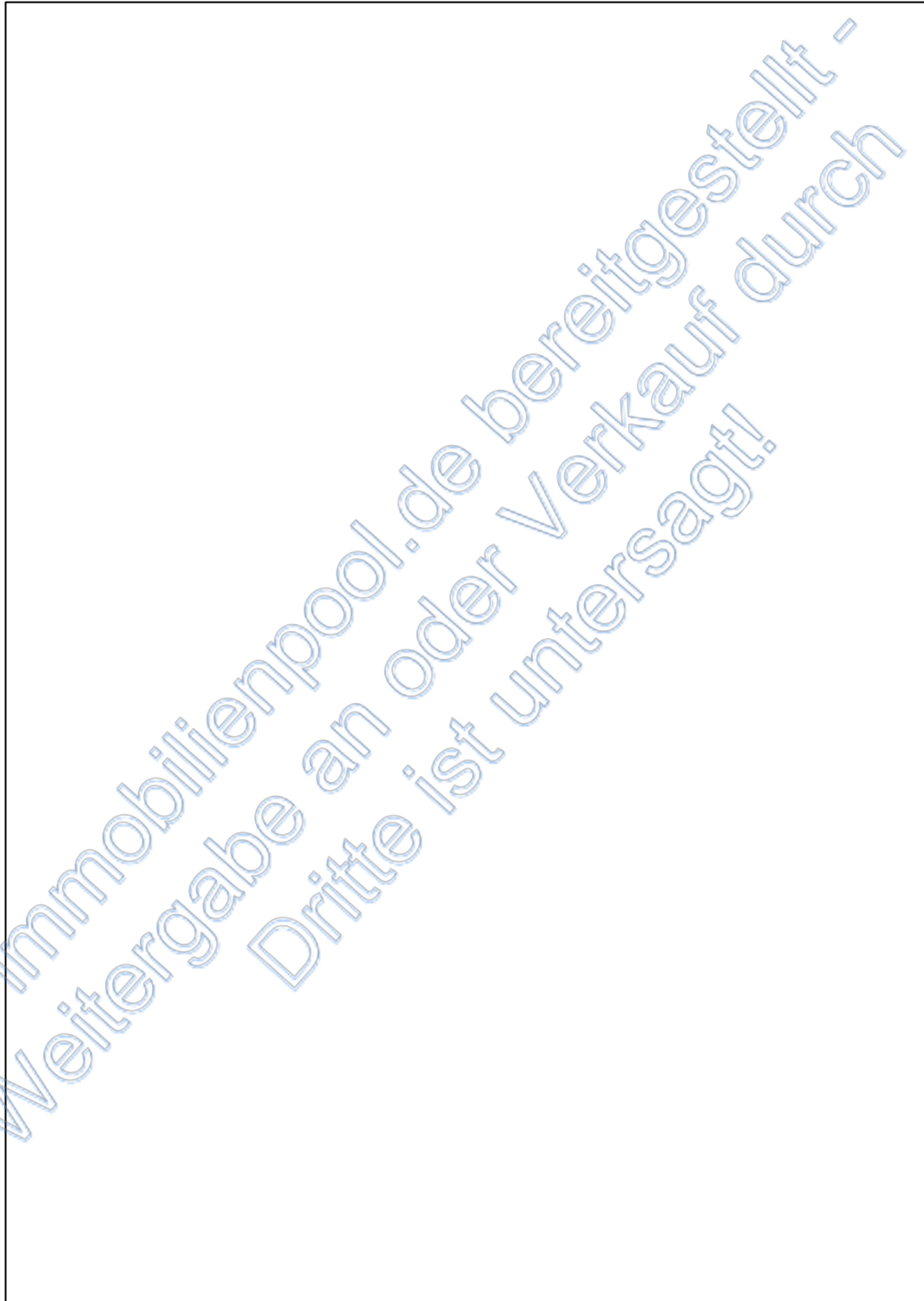
Die Gefahrenhinweisflächen "Veränderlich feste Gesteine" werden aus dem digitalen geologischen Basisdatensatz abgeleitet und kennzeichnen Gebiete mit Ton-, Tonschluff-, Schluff- und Mergelgesteinen, die aufgrund ihrer tiefgründigen, selten homogen verlaufenden Verwitterung eine bekannte Erschwernis für Bauvorhaben (z. B. bei Anlage von Baugruben, von Geländeanschnitten bzw. Geländeeinschnitten, bei der Gründung von Bauwerken) darstellen. Die Angaben sind auf den oberflächennahen Baugrund (z. B. einfache Kellertiefe) beschränkt.

8.4 Sachwertmodell zuständiger GAA⁵

- ImmoWertV
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Modernisierungsmodell gemäß ImmoWertV

⁵ Fernmündlich am 30.06.2025 mitgeteilt

8.5 Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, ImmoWertV



Quelle: ImmoWertV

8.6 Fotodokumentation, Foto 1 bis 32

8.6.1 Außenansichten Gebäude



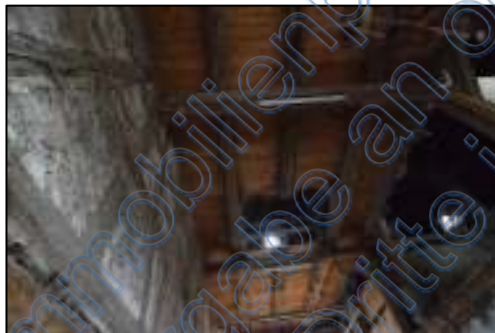
8.6.2 Garten



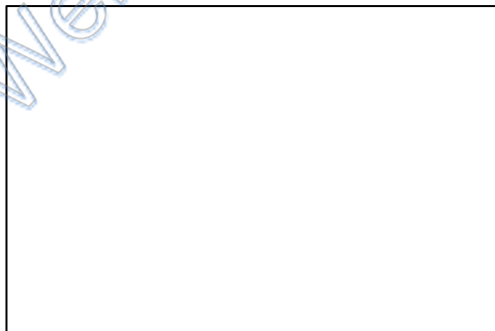
8.6.3 Situation Zufahrt/ Notweg

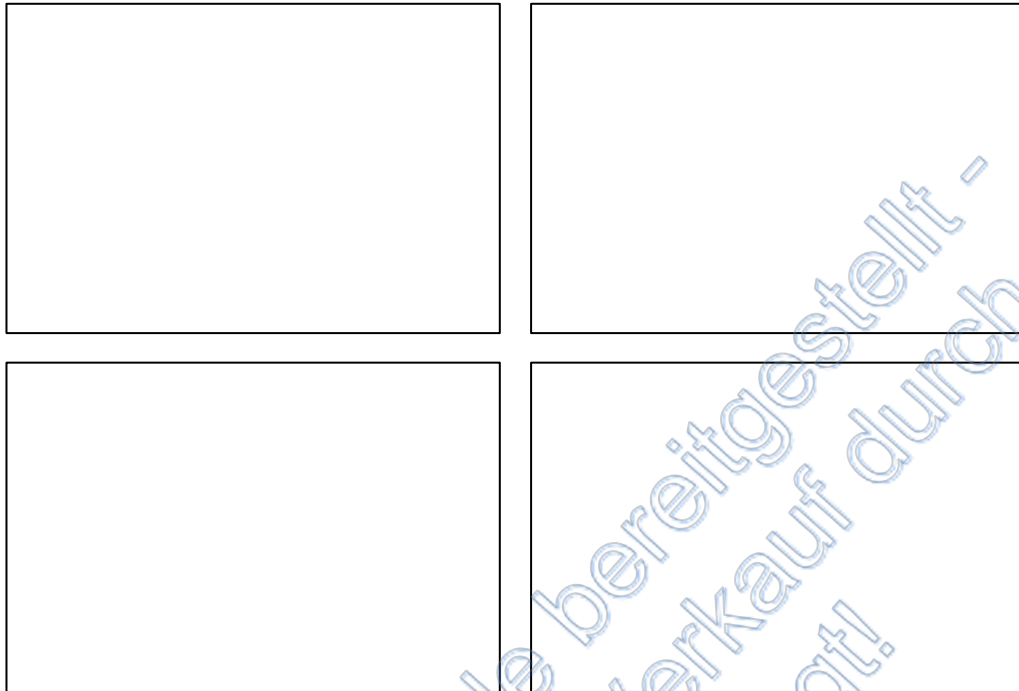


8.6.4 Scheune, exemplarisch



8.6.5 Wohnhaus EG/ Übergang Scheune, exemplarisch



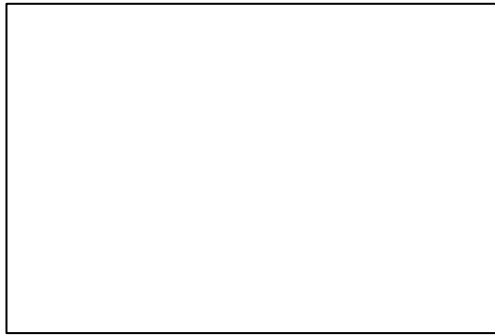


8.6.6 Wohnhaus OG, exemplarisch



1





8.6.7 Dachgeschoss/ Bühne, exemplarisch



9. Literaturverzeichnis

Fachbücher

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023

TILLMANN; KLEIBER; SEITS: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken (2017), Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2010, 12. Auflage 2016 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13. Auflage 2021 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2022

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung von 23.09.2004 (BGBl 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftssteuergesetzes vom 24.12.2008 BGBl. I, 3018)

ImmoWertV (2010): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 19.05.2010 [BGBl. I S. 639], am 01.07.2010 in Kraft getreten, am 01.01.2022 außer Kraft getreten

ImmoWertV (2021): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Bundesgesetzblatt vom 03.11.2021 [BGBl. I S. 3634], am 01.01.2022 in Kraft getreten

ImmoWertA (2023): Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Städteentwicklung und Bauwesen, am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen