

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!**



IMMOBILIENBEWERTUNG

MARKTWERT

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Balingen - Vollstreckungsgericht
Ebertstraße 20
72336 Balingen

AUFTRAG vom

13. Juni 2025

OBJEKTART

Doppelhaushälfte (ehem. Wohn- und Ökonomiegeb.)

OBJEKTORT

Oberndorfer Straße 14
72348 Rosenfeld

REGISTRIER-NR.

25034

BEWERTUNGSTICHTAG

07. April 2025

FERTIGUNGSGRUND, -TAG

Reutlingen, 25. August 2025



Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 für die Markt-
und Beleihungswertermittlung von Wohn-, Gewerbe-
und Spezialimmobilien



DOKRA zertifiziert für
komplexe Wohn- und
Gewerbeobjekte (D3)

1	GRUNDDATEN, EINZELERGEBNISSE UND VERGLEICHSDATEN	Seite	3
	1.1 Grunddaten und Einzelergebnisse		
	1.2 Vergleichsdaten		
	1.3 Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte		
2	VORAUSSETZUNGEN, BEDINGUNGEN UND ANNAHMEN	Seite	5
3	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	Seite	10
	3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen		
	3.2 Lage		
	3.3 Baurechtliche Fragen		
	3.4 Beurteilung		
4	BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES	Seite	18
	4.1 Gebäude- und Nutzungsübersicht		
	4.2 Gebäude, Nebengebäude, Außenanlagen und Instandhaltung		
	4.3 Beurteilung		
	4.4 Gesamtnutzungsdauer (GND)/Restnutzungsdauer (RND)		
5	BODENWERTERMITTLUNG	Seite	24
	5.1 Bodenrichtwert		
	5.2 Gewählter Wert (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert)		
	5.3 Bodenwert		
6	SACHWERTERMITTLUNG	Seite	26
	6.1 Systematik des Sachwertverfahrens		
	6.2 Datenbasis		
	6.3 Sachwert		
7	ERTRAGSSITUATION	Seite	29
	7.1 Vermietungssituation im Objekt (tatsächliche Ertragsverhältnisse)		
	7.2 Vermietungsmarkt		
	7.3 Marktübliche Ansätze (marktübliche Ertragsverhältnisse)		
	7.4 Nichtumlagefähige Bewirtschaftungskosten		
	7.5 Immobilienmarkt		
	7.6 Liegenschaftszinssatz - objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz		
8	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	Seite	32
	8.1 Ertragswert		
9	MARKTWERT	Seite	33
	9.1 Zusammenstellung Einzelergebnisse		
	9.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
	9.3 Marktwert		
10	ANLAGEN	Seite	34

1 GRUNDDATEN, EINZELERGEBNISSE UND VERGLEICHSDATEN**3****1.1 Grunddaten und Einzelergebnisse**

Besichtigungstag	11. August 2025
Qualitätsstichtag	07. April 2025
Bewertungsstichtag	07. April 2025
Ursprungsbaujahr (erstmalige Bezugsfertigkeit)	1922
Gesamt- / Restnutzungsdauer	80 Jahre / 17 Jahre
GRZ	0,14
GFZ	0,30
Geschosse	EG, OG, DG
Makrolage	durchschnittlich bis gut
Mikrolage	mittlere Wohnlage
Bauzustand	kein Instandhaltungsrückstau
Gebäudekonzeption	einfach
Bauart	gemischte Bauweise

1.2 Vergleichsdaten

Bodenwert	100.000 € (24 €/m ²)
Sachwert	191.000 €
Ertragswert	192.000 €
Rohertrag	12.997 €
Reinertrag	10.352 €
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	20,35 %
Liegenschaftszins	2,00 %
Barwertfaktor	14,292
Der Marktwert von	228.000 €
entspricht bei o.g. Jahresrohertrag dem x - fachen von	17,54
und wird verzinst mit	5,70 %
hat bei einer vermietbaren Gesamtnutzfläche von	122,89 m²
einen Preis einschließlich Stellplätzen von	1.855 €/m²
Der Bodenwertanteil liegt bei	43,86 %
Verhältnis Sachwert zu Ertragswert	100 % : 100,52 %

1.3 Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte

Der Verkehrswert zum 07.04.2025 beträgt:

228.000 €

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

A Auftraggeber

Auftraggeber ist:

Amtsgericht Balingen - Vollstreckungsgericht
Ebertstraße 20
72336 Balingen

B Zweck der Bewertung

Aktenzeichen 9 K 2/25

Amtsgericht Balingen
Vollstreckungsgericht

Beschluss**Im Zwangsvollstreckungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**

- Antragsteller -

gegen

- Antragsgegner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Bickelsberg

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Bickelsberg	3172	Gebäude- und Freifläche	Oberndorfer Straße 14	4.144	27 BV 17

hat das Amtsgericht Balingen am 07.04.2025 beschlossen:

1. Es wird festgestellt, dass der Antragsgegner innerhalb der Notfrist der §§ 180, 30b ZVG einen Antrag auf einstweilige Verfahrenseinstellung nach § 180 Abs. 2, 3 ZVG nicht gestellt hat.
- 2.
3. Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Strizzi
Rechtspflegerin

D Ortsbesichtigung

Am 11.08.2025 fand durch den Sachverständigen Dipl.-Kfm. Michael Blum eine ausführliche Ortsbesichtigung im für die Bewertung erforderlichen Umfang statt. Hierbei wurden auch aus vorliegenden Objektunterlagen nicht hervorgehende Informationen abgefragt und besprochen.

E Informationen von Subunternehmern oder Maklern und deren Beiträge

Die Grundlage der Bewertung wurde von Dipl.-Kfm. Michael Blum bearbeitet.

Informationen bezüglich der Marktmietrecherchen wurden über die Stadt Rosenfeld sowie über regionale Immobilienmakler eingeholt.

Zur Ermittlung der Bodenwerte wurden die ermittelten Werte des Gemeinsamen Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen bei der Stadt Balingen zugrunde gelegt.

Vergleichspreise wurden über den Gemeinsamen Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen bei der Stadt Balingen abgefragt.

F Definition und Basis des gesuchten Wertes

Es wird der **Marktwert** in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Er entspricht dem Market Value entsprechend den International Valuation Standards.

§ 194 BauGB: "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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

International Valuation Standards: "Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Tag der Wertermittlung, zwischen einem bereitwilligen Käufer und einem bereitwilligen Verkäufer in einer unbelasteten Transaktion nach üblichem Marketing, bei dem beide Parteien sachkundig, besonnen und ohne Zwang handeln, ausgetauscht werden sollte."

Bewertungsgrundlage ist dabei die:

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) in der Fassung vom 14. Juli 2021

A Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV 2021), in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit Preisen und Eigenschaften vergleichbarer Objekte analysiert wird.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichend übereinstimmen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des Wertermittlungsgrundstückes ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge angemessen zu berücksichtigen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Es besteht die Möglichkeit bei der Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung heranzuziehen, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, dem Erschließungszustand und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt bestimmt sind.

F Definition und Basis des gesuchten Wertes

- B Das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV 2021), das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag aus Vermietung beruht.

Der Ertragswert eines (bebauten) Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Bodenwerts. Mit dem Ertragswert wird demzufolge aufgezeigt, welches Kapital aus dem Grundstück sich nach dem ortsüblichen Miet- und Pachtzinsniveau rentierlich verzinst.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag des Grundstückes abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag der jeweiligen Wertermittlungsgrundstücke umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück (Mieten und Pachten) ohne Berücksichtigung von Betriebskostenumlagen.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen sämtliche bei gewöhnlicher Bewirtschaftung entstehenden Kosten des Grundstückseigentümers und Vermieters, die nicht als sogenannte Neben- und Umlagekosten neben der Miete an den Mieter weiter verrechnet, oder nicht vom Mieter unmittelbar getragen werden.

Hierbei sind regelmäßig Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Beleihungswertes kommt zusätzlich das Modernisierungsrisiko hinzu.

Betriebskosten sind nur insoweit zu berücksichtigen, wie diese nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

- C Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV 2021), das auf Art und Wertigkeit des Grund und Bodens sowie der baulichen Anlagen abgestellt ist.

Zur Ermittlung des Herstellungswertes sind die gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) zugrunde zu legen. Besondere Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten. Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen und erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag umzurechnen.

Der Wert der Außenanlagen wird, wenn er nicht im Bodenwert mit erfasst wurde, separat ermittelt.

Wahl des Bewertungsverfahrens

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück mit einer Doppelhaushälfte (ehem. Wohn- und Ökonomiegeb.).

Sofern keine Vergleichspreise vorliegen, sind eigen genutzte Wohnimmobilien vorzugsweise nach dem Sachwertverfahren zu beurteilen. Hilfsweise und für zusätzliche Vergleichszwecke kann das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss konnte keine Vergleichswerte zur Verfügung stellen.

Der Marktwert wird vom Sachwert abgeleitet.

G Umfang/Größe der Wertermittlung

Die Wertermittlung umfasst das Gebäude und das Grundstück, das zu dem Objekt gehört. Es erfolgte eine vollständige Bewertung, es handelt sich nicht um ein Kurzgutachten.

H Annahmen, Bedingungen und Einschränkungen

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinsichtlich der Tragfähigkeit und evtl. Kontaminationen gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine marktübliche Gebrauchstauglichkeit (einschließlich der Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern und Bewohnern) gefährden.

Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des gewonnenen optischen Eindrucks sowie auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen. Eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar.

Beschreibungen von nicht sichtbaren und noch nicht fertiggestellten Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Für diese wird ein mängel- bzw. schadensfreier Zustand unterstellt. Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Es werden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten betreffend vorgenommen. Dies gilt auch für die bei Neubau oder bei baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die Vorgaben der EnEV eingehalten werden.

Im Rahmen der Bewertung werden die Kosten für die Behebung von Instandhaltungsstau/Mängeln, für Revitalisierungsbedarf und/oder gegebenenfalls Modernisierungsbedarf überschlägig abgeschätzt und bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt. Die Einschätzung erfolgt auf der Grundlage des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen optischen Eindrucks. Zerstörende Prüfungen sowie Untersuchungen verdeckter Bauteile bezüglich der Standsicherheit, des Brand-, Schall-, Feuchte- und Wärmeschutzes sowie des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nicht vorgenommen. Für eine detailliertere, weiterführende Erfassung und zur Konkretisierung der Kostenschätzung wird dem Auftraggeber empfohlen, entsprechende Experten/Sachverständige heranzuziehen.

Die Bewertung wurde vollständig und unparteiisch erstellt. Sie ist nur für den Auftraggeber und den bezeichneten Zweck bestimmt und gilt nur für das darin genannte Objekt. Sie ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der Seite Inhalt ausgewiesen.

I Bestätigung

Der Verfasser befolgte bei der Erfüllung der Aufgabe die ethischen und professionellen Anforderungen des IfS (Institut für Sachverständigenwesen) und des IVS (International Valuation Standards) Code of Conduct. Der Verfasser versichert, dass die Analysen, Informationen und Schlussfolgerungen der Bewertung der Aufgabenbeschreibung entsprechen.

J Vollständigkeitserklärung

Die unter Anlage A genannten Unterlagen und Zusammenfassungen (Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibung, Verträge etc.) sind Basis und Bestandteil der Bewertung. Die daraus verwendeten Flächengrößen sowie die Angaben zu Mietverträgen, zum Vermietungsstand, zu Vereinbarungen und zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden für die Bewertung als richtig zugrunde gelegt. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgt durch den Sachverständigen nicht. Es wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Lasten, Rechte und Beschränkungen bestehen sowie dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Gegebenheiten erfüllt. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass andere als die zugrunde gelegten Gegebenheiten oder Vereinbarungen zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zur Beschaffenheit und zu den rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen auf Grundlage der seitens des Auftraggebers vorgelegten Unterlagen/Informationen sowie eigener Recherchen. Die Wertermittlung erfolgt jeweils in Auswertung der vorhandenen Unterlagen, der eingeholten Informationen, der beschafften Daten sowie des persönlichen Augenscheines.

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

3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen

3.11 Grundstücksdaten

Das Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 17.03.2025 folgendermaßen im Grundbuch eingetragen:

Gemeinde: Rosenfeld
 Amtsgericht: Sigmaringen
 Blatt: 27

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Karte SW	Flst. Geb.	Bezeichnung, Nutzungs- bzw. Kulturart	Größe m ²
17	2223	3172	Oberndorfer Straße 14 Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche	4.144 m ²
Summe				4.144 m²

Abt. 1 Eigentümer

lfd. Nr. 1 -

Abt. II Lasten, Dienstbarkeiten

lfd. Nr. 7 - Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
 Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Balingen vom 07.03.2025 (9 K 2/25).

Abt. III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden in Abt. III sind für die Wertermittlung ohne Einfluss.

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Ausstellungsdatum des Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Bewertungsobjektes im Grundbuch keine Änderungen vorgenommen worden sind. Sollten sich im Nachhinein Abweichungen herausstellen, ist die Bewertung ggf. zu modifizieren.

Beurteilung

In der Abteilung II unter der laufenden Nummer 7 ist ein **Zwangsversteigerungsvermerk** eingetragen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk stellt einen bedeutsamen Begriff im deutschen Zwangsversteigerungsrecht dar. Es handelt sich hierbei um eine im Grundbuch eingetragene Vormerkung, die signalisiert, dass für ein Grundstück, eine Immobilie oder ein grundstücksgleiches Recht ein Zwangsversteigerungsverfahren beantragt wurde. Der Zwangsversteigerungsvermerk dient dem Schutz der Gläubigerinteressen und informiert potenzielle Erwerber sowie Dritte über den anhängigen Antrag auf Durchführung einer Zwangsversteigerung.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keine Auswirkungen auf die Bewertung und kann als wertneutral eingeschätzt werden.

3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen

3.12 Baulasten

Das Grundstück ist gem. Auskunft der Stadt Rosenfeld (Bauverwaltung, Tel.: 07725 / 9892 - 17), vom 21.07.2025, nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen.

3.13 Denkmalschutz

Das Grundstück ist gem. Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Zollernalbkreis (Denkmal- und Naturschutz, Tel.: 07433 / 92 - 1342), vom 22.07.2025, nicht in der Denkmalschutzliste geführt.

3.14 Miet-, Pacht und sonstige Nutzungsverhältnisse
sind nicht bekannt

3.15 Sonstige Rechte und Lasten

Dem Sachverständigen sind keine Rechte und Lasten am Grundstück mitgeteilt worden, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, weshalb davon ausgegangen wird, dass keine sonstigen Rechte und Lasten bestehen.

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

3.2 Lage

Makrolage:

Das Bewertungsobjekt ist in Rosenfeld gelegen. Rosenfeld ist eine Stadt zwischen Balingen und Oberndorf am Neckar, etwa 60 Kilometer südlich von Stuttgart im Zollernalbkreis in Baden-Württemberg. 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. Zum 31.12.2024 hatte Rosenfeld rd. 6.400 Einwohner.

Überörtl. Verkehrsanbindung:

Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet. Die Gemeinde befindet sich in der Wabe 330.

Mikrolage:**Ortsbeschreibung:**

Das gegenständliche Doppelhaushälfte (ehem. Wohn- und Ökonomiegeb.) befindet sich in Rosenfeld-Bickelsberg.

Bickelsberg ist ein Stadtteil von Rosenfeld in Baden-Württemberg. Das Dorf hat 569 Einwohner und liegt am Nordrand des Kleinen Heubergs, rd. 2,5 km nordwestlich der Kernstadt.

Lage im Ort:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Oberndorfer Straße 14.

Charakter der Umgebung:

Bei dem Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, handelt es sich um ein durchgrüntes Mischgebiet mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise.

Örtliche Verkehrslage:

Die Oberndorfer Straße ist die Ortsdurchgangsstraße (L415) und führt von Rosenfeld zur B 81 (Auffahrt Oberndorf am Neckar).

Verkehrsmittel:

Rosenfeld wird durch verschiedene Buslinien mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbunden. Die Linien 338 und 315 führen nach Balingen, die Linie 320 führt nach Oberndorf am Neckar und ebenfalls nach Balingen.

Öffentliche Einrichtungen:

Alle erforderlichen Ämter und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Rosenfeld bzw. in Balingen und Oberndorf am Neckar ansässig. In Rosenfeld befinden sich Grundschulen, Gemeinschaftsschule und ein Progymnasium. Weiterführende Schulen befinden sich in Balingen und Oberndorf am Neckar.

3.3 Baurechtliche Fragen

3.31 Baugenehmigung / Energieausweis

Von der Stadt Rosenfeld konnten folgende Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden:

- Baugesuch über die Erstellung eines Wohn- und Ökonomiegebäudes vom April 1922, genehmigt am 22.10.1922
- Baugesuch über die Erstellung eines Schweinestallanbaus vom 04. August 1935, genehmigt am 20.10.1935
- Baugesuch über die Erstellung einer Doppelgarage vom 19.08.1965, genehmigt am 29.10.1965
- Baugesuch über einen Anbau an das Wohnhaus vom 22.05.1978, genehmigt am 30.05.1978
- Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.32 Bebauungsplan

Gem. den Aussagen der Stadt Rosenfeld (Bauverwaltung, Tel.: 07725 / 9892 - 17), vom 21.07.2025, besteht der Bebauungsplan "Hinter den Bäumen", in Kraft getreten am 05.08.1968. Es wurden u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- MD - Dorfgebiet
- Grundflächenzahl GRZ = 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ = 0,6
- Zahl der Vollgeschosse Z = II
- o - offene Bauweise



Auszug aus dem Bebauungsplan

3.3 Baurechtliche Fragen

3.33 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld ist für die Bereich in dem das zu bewertende Grundstück befindet, eine gemischte Baufläche ausgewiesen.



Quelle: geoportal-raumordnung-bw.de

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

3.4 Beurteilung

Makrolage:

Die Makrolage kann aufgrund der Lage des Objektes in der Region Neckar-Alb als durchschnittlich bis gut eingestuft werden. Die vorhandene Infrastruktur in Verbindung mit den ansässigen Firmen bietet eine hohe Produktivität mit relativ geringer Arbeitslosigkeit.

Neben dem wirtschaftlichen Aspekt bietet die Region aufgrund der Nähe zur Schwäbischen Alb und zum Schwarzwald einen hohen Erholungswert.

Mikro- bzw. Wohnlage:

Gemäß üblicher Mietspiegel werden Wohnlagen grundsätzlich nach drei Lageklassen unterschieden.

Lageklasse 1 (gute Wohnlage)

Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung, geringen Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

Lageklasse 2 (mittlere Wohnlage)

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt (sanierte Innenstadtbereiche können der Lageklasse 2 hinzugerechnet werden) und der alten Ortsteile in Vororten, soweit sie nicht an den Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen haben, jedoch keine besondere Freilage haben.

Lageklasse 3 (einfache Wohnlage)

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten; hierzu gehört die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

Einstufung des Bewertungsobjektes in den Mietspiegel

Es handelt sich um eine **mittlere Wohnlage**.

Entwicklungszustand

Bei der bebauten Fläche handelt sich um baureifes Land, das Hinterland stellt eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft dar.

Grundstückerschließung:

- a) Zufahrt zum Grundstück
- b) Hausanschlüsse

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Schatzweg.

Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation.

3.4 Beurteilung

Anliegerbeiträge:

Die Stadtverwaltung Rosenfeld (Kämmerei, Tel.: 07428 / 9392 - 19) hat am 22.08.2025 mitgeteilt, dass für den vorderen, bebauten Teil, des Grundstücks die Erschließungs- und Anschlussbeiträge bezahlt sind. Der landwirtschaftlich genutzte Grundstücksteil wurde mangels Erschließung nicht veranlagt.

Immissionsbelastungen:

Zum Ortsbesichtigungstermin war die Oberndorfer Straße kaum befahren. Es handelt sich um eine Ortsdurchfahrt mit zeitweise hoher Verkehrsbelastung.

Beschaffenheit/Zuschnitt:

Das Grundstück ist eben und, soweit erkennbar, gut für eine Bebauung mit einem Wohn- und Ökonomiegebäude beschaffen. Der Zuschnitt des Grundstücks ist, wie aus der beiliegenden Lageplanskizze zu entnehmen, unregelmäßig. Eine gute Bebaubarkeit und Ausnutzbarkeit ist gewährleistet.

Straßenfront/mittlere Tiefe:

17 m / 55 m (Bauland)

Ausnutzung:

Grundstücksrestfläche:

Grundstücksgröße (Bauland)	1.038,00 m ²
./. Grundfläche der baul. Anlagen	144,13 m ²
unbebaute Restfläche	<u>893,87 m²</u>

vorhandene Grundstücksausnutzung:

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** der baulichen Anlagen gibt an, wie viel Quadratmeter "Grundfläche" der baulichen Anlagen je Quadratmeter "Grundstücksfläche" zulässig sind.

anrechenbare Grundfläche 144,13 m²

$$\text{GRZ} = \frac{144,13 \text{ m}^2}{1.038,00 \text{ m}^2} = \text{rd. } 0,14$$

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** der baulichen Anlagen gibt an, wie viel Quadratmeter "Geschossfläche" der baulichen Anlagen je Quadratmeter "Grundstücksfläche" zulässig sind.

anrechenbare Geschossfläche 288,26 m²

$$\text{GFZ} = \frac{288,26 \text{ m}^2}{1.038,00 \text{ m}^2} = \text{rd. } 0,30$$

3.4 Beurteilung

Ausnutzung:

Beurteilung:

In der Satzung des Bebauungsplanes "Hinter den Bäumen" wird bezüglich der Grund- und Geschossflächenzahlen auf § 17 Abs. 1 der BauNVO vom 26.06.1962 und die dort höchstzulässigen Werte verwiesen. Demnach beträgt die höchstzulässige GRZ 0,4 und die höchstzulässige GFZ bei einem Vollgeschoss 0,4 und bei zwei Vollgeschossen 0,6. Die realisierte GRZ und GFZ liegen darunter. Das Grundstück verfügt über Ausbaureserven.

Für den landwirtschaftlich genutzten nördlichen Grundstücksteil sieht der Bebauungsplan "Hinter den Bäumen" eine Bebauung vor (siehe oben Punkt 3.32). Die für die Erschließung der Fläche erforderliche Stichstraße wurde bisher nicht realisiert. Aus dem aktuellen Katasterplan geht hervor, dass die erforderliche Bodenneuordnung für die Realisierung der Stichstraße ebenfalls nicht vollzogen wurde. Die Bewertung geht deshalb davon aus, dass es sich bei dem nördlichen Grundstücksteil um Grünland handelt.



Altlasten:

Quelle: GeoportalBW

Das Grundstück ist gem. Auskunft der Landkreis Zollernalbkreis (Umwelt- und Abfallwirtschaft, Tel.: 07433 / 92 - 1781), vom 23.07.2025, nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Hochwasser:

Das Grundstück wird gemäß Auskunft der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg in der Hochwasserrisikokarte nicht als Überflutungsfläche geführt.

Risiken:

für das Grundstück sind keine Risiken zu erwarten

Werthaltigkeit:

Das Grundstück ist im Zuge der Eigennutzung aufgrund seiner Lage in Rosenfeld als wertbeständig einzustufen.

4.1 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Hinweis:

Die Nutzflächen und Geschossflächen wurden auf der Basis der zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen berechnet und der Bewertung zugrunde gelegt.

Gebäudeübersicht:

Bei der Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen wird auf die Bruttogrundfläche (BGF) abgestellt.

Die **Bruttogrundfläche (BGF)** bezeichnet die Summe der (nutzbaren) Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Sie setzt sich zusammen aus der Konstruktions- und der Netto-Grundfläche.

Gebäude/Bauteil Geschoss	BGF m ²
Untergeschoss	56,55
Erdgeschoss	144,13
Obergeschoss	144,13
Dachgeschoss	144,13
Summe:	488,94

Nutzungsübersicht:

Die **Wohn- bzw. Nutzfläche** ist die Fläche eines Gebäudes, die der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.

Gebäude/Bauteil	Nutzungsart	vermietbare Fläche	Anzahl Stellplätze
Untergeschoss	Kellerräume	(37,45 m ²)	2 St.
Erdgeschoss	Abstellräume	(112,37 m ²)	
Obergeschoss	Wohnen	108,96 m ²	
Dachgeschoss	teilweise Wohnen	13,93 m ²	
Summe:		235,26 m²	2 St.

4.2 Gebäude, Nebengebäude, Außenanlagen und Instandhaltung

Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des gewonnenen optischen Eindrucks sowie auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen. Beschreibungen von nicht sichtbaren und noch nicht fertig gestellten Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

4.21 Rohbau

Fundamente:	Streifen- und Einzelfundamente
Tragkonstruktion:	EG: Umfassungswände aus Sandstein, ab OG Fachwerk ausgemauert
Außenwände:	Mauerwerk; Fachwerk ausgemauert (keine Dämmung)
Fassaden:	Putzfassade, gestrichen, Holzschindeln, Sichtmauerwerk
Balkon/Terrasse:	Balkon
Innenwände:	Fachwerk ausgemauert
Decken:	über UG massiv, ansonsten Holzbalkendecken (Anbau massiv)
Treppen:	Holzwangentreppen
Dach:	Satteldach in Zimmermannskonstruktion mit Ziegeleindeckung

4.22 Ausbau

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (1980); teilweise Kunststoffrollläden und Holzfensterläden
Türen:	Eingangstür: - Holztür, mit Glasausschnitt Innentüren: - Holztüren, tlw. mit Glasausschnitt
Bodenbeläge:	UG: Natursteinböden; EG: Kunststein, Beton, Holzdielen; OG: PVC, Fliesen, Teppich, Kork, Parkett; DG: Teppich
Wandbekleidungen:	UG unverputzt; EG: Flur tapeziert sonst unverputzt; OG, DG: Bad gefliest, Küchen: Fliesenspiegel, ansonsten tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidung:	verputzt oder tapeziert und gestrichen
Sanitär:	Bad: 2 Waschbecken, Badewanne, Dusche, WC separat
Heizung/Warmwasser:	zentrale Warmwasseraufbereitung mit Elektroboiler im EG, Kachelofen mit Konvektion (Luftauslässe in Küche und Wohnzimmer), Brenner im EG, Elektro-Nachtspeicheröfen im OG

4.2 Gebäude, Nebengebäude, Außenanlagen und Instandhaltung

4.22 Ausbau

Elektroversorgung:	baujahrstypischer Standard, Leitungen unter Putz, keine FI-Schalter
Besondere Betriebsvorrichtungen:	Treppenlift ins Obergeschoss
Besonderheiten:	keine
Energetische Eigenschaften:	ein Energieausweis liegt nicht vor, keine Außen- und Dachdämmung, Satteldach mit Südneigung kann grundsätzlich mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlage bestückt werden
Barrierefreiheit:	nicht gegeben

4.23 Möblierung

Einbauküche, nicht wertrelevant

4.24 Nebengebäude

Geräteschuppen aus Holz, Garage mit Kipptor (ohne Elektroantrieb)

4.25 Außenanlagen

Die Einfriedung des Grundstückes besteht aus Mauern und Weidezaun. Das Grundstück ist zum Gehen und Fahren mit Bitumen befestigt sowie durch Rasen, Kleingehölz und Bäume begrünt.

4.3 Beurteilung

4.31 Gebäudekonzeption

Die Gebäudekonzeption wird als für ein ehemaliges Wohnhaus mit Ökonomiegebäude baujahrstypisch eingestuft.

Die Doppelhaushälfte ist teilweise unterkellert, verfügt über zwei Vollgeschosse sowie über ein zum Teil ausgebautes Dachgeschoss. Der Hauseingang befindet sich auf der Südseite, ebenso die Garagenzufahrt. Die einzelnen Ebenen werden über ein innen liegendes Treppenhaus erschlossen.

4.32 Konstruktionsart

Die Art der Konstruktion ist baujahrstypisch, kann aufgrund der Bauweise als durchschnittlich bis gut eingestuft werden.

Das Einfamilienhaus wurde in gemischter Bauweise erbaut. Die tragenden Wände im Erdgeschoss wurden aus Mauerwerk erstellt. Die Wände im Ober- und Dachgeschoss bestehen aus ausgemauertem Fachwerk. Bei den Decken handelt es sich sowohl um eine massive Deckenkonstruktion über dem Untergeschoss, als auch um Holzbalkendecken ab dem Erdgeschoss, mit Ausnahme des Anbaus auf der Nordseite wo eine massive Decke hergestellt wurde.

Bei dem aufgesetzten Dach handelt es sich um ein Satteldach in Zimmermannskonstruktion. Das Dach ist nicht gedämmt und wurde mit Ziegeln eingedeckt.

4.33 Raumökonomie/
Flächenfunktionalität

Das Objekt weist eine nutzungstypische Konzeption für ein ehemaliges Wohn- und Ökonomiegebäude mit gut nutzbaren Flächen auf. Der ehemalige Scheunentrakt wurde in das Gebäude Oberndorfer Straße 16 abgeteilt. Im Kellergeschoss des Bewertungsobjekts befindet sich ein Gewölbekeller, im Erdgeschoss sind eine Garage (ehemaliger Stall), Werkstatt und 4 Lagerräume, wovon einer als Technikraum für die Warmwasseraufbereitung (mit Elektroboiler) und Bestückung des Kachelofens dient, sowie ein Flur mit Treppe ins OG untergebracht. Das Obergeschoss verfügt über Bad, WC, Flur Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon, ein weiteres Zimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und eine Speis. Das Dachgeschoss ist nur teilweise ausgebaut, dort befindet sich ein Zimmer, ansonsten Lagerraum und der Zugang in den Dachspitz.

Die Belichtung und Belüftung der zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten ist durchschnittlich.

Die Flächenfunktionalität bzw. Zuordnung der Räumlichkeiten sind in sich schlüssig. Die Flächenfunktionalität bewegt sich im mittleren Bereich. Ebenfalls ist die Raumökonomie unter Berücksichtigung der Größen als mittel zu bewerten.

4.3 Beurteilung

4.34 Ausbauqualität

Die Ausbauqualität wird als einfach bewertet. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus PVC, Teppich und Kork, lediglich im Wohnzimmer ist ein Parkettboden aufgebracht. Die Außenwände und das Dach sind nicht gedämmt. Die Heizung mit überwiegend Elektro-Nachtspeicheröfen ist nicht mehr zeitgemäß.

4.35 Baulicher Zustand

Während der Ortsbesichtigung wurden keine **baulichen Mängel bzw. Schäden** festgestellt, die nicht im Rahmen der üblichen Instandhaltung zu beheben sind.

Nähere Untersuchungen, die über eine Inaugenscheinnahme hinaus gehen, sind nicht erfolgt. Dies ist auch nicht Gegenstand der Bewertung.

4.36 Nebenräume

Nebenräume sind im Erdgeschoss in ausreichendem Umfang vorhanden.

4.37 Risiken

Bezüglich der baulichen Ausführung des Gebäudes sind keine Risiken zu erwarten.

4.38 Marktsituation

a) zum Stichtag

Die Marktsituation für Gebäude dieser Art ist im mittleren Bereich zu sehen, dies vor allem wegen der Ausbaureserven und dem sehr großen Anteil an Grünland.

b) künftig

Mit der gegebenen Nutzung und Gebäudekonzeption ist die zukünftige Marktsituation ebenfalls im mittleren Bereich einzustufen.

4.4 Gesamtnutzungsdauer (GND)/Restnutzungsdauer (RND)

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandsetzung gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Ursprungsbaujahr (erstmalige Bezugsfertigkeit) 1922

tatsächliches Alter 103 Jahre

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV 2021):

Modernisierungselemente	maximal	tatsächlich
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	0 Punkte
Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	1 Punkte
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	0 Punkte
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierungsgrad	Σ	1 Punkte

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Das tatsächliche Alter des Gebäudes beträgt zum Stichtag 103 Jahre.

Für 1 Modernisierungspunkt ergeben sich bei einem Alter von 103 Jahren folgende Werte:

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%

$$1,2500 \times \frac{10.609}{80} - 2,6250 \times 103 + 1,5250 \times 80 = 17 \text{ Jahre}$$

Es ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 17 Jahren.

wirtschaftliches Baujahr 1962
 modifiziertes Alter 63 Jahre
 Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
 wirtschaftliche Restnutzungsdauer 17 Jahre

5.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss der Stadt Balingen (Gemeinsamer Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen, Tel.: 07433 / 17 04 34) weist zum 01.01.2023 für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Doppelhaushälfte (ehem. Wohn- und Ökonomiegeb.) befindet, einen Bodenrichtwert von 60 €/m² aus. Der Bodenrichtwert gilt für erschließungsbeitragsfreie, unbebaute gemischte Bauflächen. Ferner wird ein Bodenrichtwert von 12 €/m² für Grünland (nicht erschlossen) ausgewiesen.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

5.2 Gewählter Wert (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert)

Der Bodenwert wird maßgeblich durch Grundstückslage, Verkehrsanbindungen, Grundstücksgröße, Grundstücksausnutzung sowie Alter und Qualität der aufstehenden Bebauung beeinflusst.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Erkenntnisse über Bodenwertsteigerungen seit dem 01.01.2023 vor. Eine zeitliche Anpassung des Bodenwerts ist nicht erforderlich.

Das zu bewertende Grundstück liegt in 2 Bodenrichtwertzonen. Der südliche, bebaute Teil des Grundstücks ist gemäß der beschreibenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstück als gemischte, erschlossene, Baufläche einzuordnen, der nördliche Teil ist als Grünland (Fläche der Land- und Forstwirtschaft) einzuordnen und ist nicht erschlossen.

5.2 Gewählter Wert (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert)

Gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.08.2025 stellt sich die tatsächliche Nutzung des Grundstücks wie folgt dar:

Grünland:	3.106 m²
Wohnbaufläche:	1.038 m²
Gesamtfläche	4.144 m²
Bodenwert Grünland:	12 €/m²
Bodenwert Wohnbaufläche:	60 €/m²

5.3 Bodenwert

	Fläche	€/m ²	€
Bauplatz	1.038,00 m ²	60	62.280 €
Grünland	3.106,00 m ²	12	37.272 €
Summe	4.144,00 m ²	24	99.552 €
Rundung			448 €
Erschließungskosten	im Bodenwert enthalten		0 €
Baureifmachung/Abbruchkosten	im Bodenwert enthalten		0 €
Sonstige Grundstückskosten	im Bodenwert enthalten		0 €
Bodenwert			100.000 €

6.1 Systematik des Sachwertverfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt und kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist; die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen der vom Gutachterausschuss zu ermitteln ist. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor ist, sofern erforderlich, durch Zu- oder Abschläge objektspezifisch anzupassen. Der Sachwertfaktor spiegelt das Käuferverhalten bei dem jeweiligen Gebäudetyp wider. Bei einem Sachwertfaktor > 1 zahlt der Käufer einen Kaufpreis, der über dem berechneten Sachwert liegt.

Die Anlage 4 der ImmoWertV 2021 liefert Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 (Baukonstruktion und Technische Anlagen) in Euro/m² Brutto-Grundfläche einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Der Kostenstand bezieht sich auf das Jahr 2010 und ist über den Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes auf den Wertermittlungstichtag anzupassen.

Für die zu bewertenden baulichen Anlage wird der Kostenkennwert für Doppel- und Reihenendhäuser mit Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut (Gebäudetyp 2.12) herangezogen.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor, der vom Gutachterausschuss festzulegen ist, zu multiplizieren. Der Regionalfaktor wird vom Gutachterausschuss mit 1,00 festgesetzt.

Besondere Bauteile, die nicht über die Bruttogrundfläche erfasst werden, sind gesondert zu berücksichtigen. Beim Bewertungsobjekt sind dies die Garage, Balkon und Geräteschuppen. Der Zeitwert wird auf 10.000 € geschätzt.

Die Herstellkosten ergeben sich gemäß NHK 2010, angepasst mit dem zum Stichtag gültigen Baupreisindex.

6.2 Datenbasis

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Gebäudeart 2.12		BGF					gewichteter Wert €/m ²
Kostenkennwerte	Wichtung	1 €/m ²	2 €/m ²	3 €/m ²	4 €/m ²	5 €/m ²	
Doppel- und Reihenendhaus							
Keller-, Erd-, Obergeschoss							
DG nicht ausgebaut	100 %	535	595	685	825	1.035	
Außenwände	23,00 %	1,00					123
Dächer	15,00 %		1,00				89
Außentüren und Fenster	11,00 %		1,00				65
Innenwände und -türen	11,00 %		1,00				65
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %		1,00				65
Fußböden	5,00 %		1,00				30
Sanitäreinrichtungen	9,00 %		1,00				54
Heizung	9,00 %		1,00				54
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %		1,00				36
	100,00 %						581
inkl. Baunebenkosten	17,00 %						
korrigierter Kostenkennwert							581
Regionalfaktor für den örtlichen Grundstücksmarkt				1,00	± 0,00 %	x 581	0
Kostenkennwert des örtlichen Grundstücksmarktes							581
Baupreisindex (2021 = 100) Wohngebäude							
I/2010	70,20						
II/2025	133,60						
korrigierter Kostenkennwert zum Stichtag				581	/ 70,20	x 133,60	1.110

Gebäude/Bauteil	GND / RND Jahre	BGF m²	Neuwert €/m²	Neuwert €	Wertmin- derung	Derzeitiger Wert
Untergeschoss	80 / 17	56,55	1.110	62.771	78,75 %	13.339 €
Erdgeschoss	80 / 17	144,13	1.110	159.984	78,75 %	33.997 €
Obergeschoss	80 / 17	144,13	1.110	159.984	78,75 %	33.997 €
Dachgeschoss	80 / 17	144,13	1.110	159.984	78,75 %	33.997 €
Summe	80 / 17	488,94		542.723	78,75 %	115.330 €
Besondere Bauteile (Balkon, Schuppen und Garage)						10.000 €
Gebäudewert						125.330 €
Außenanlagen		125.330 €	x 3,00 %			3.760 €
Angemes. Wert der baul. Anlagen						129.090 €
zur Rundung						-90 €
Wert der baulichen Anlagen						129.000 €
hinzu Bodenwert						62.280 €
Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung						191.280 €
Allgemeine Marktanpassung						
Gemäß Auskunft des gemeinsamen Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen vom 21.08.2025 (Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen, Tel.: 07433 / 170-434) ist für vergleichbare Objekte aufgrund des Baujahres, dem Modernisierungsstand, der energetischen Eigenschaften und der Mikrolage am örtlichen Grundstücksmarkt eine Marktanpassung in Höhe von rd. 0,00 % vorzunehmen. Der Sachwertfaktor liegt folglich bei 1,00.						
Vorläufiger marktangepasster Sachwert			1,00	x	191.280 €	191.280 €
zur Rundung						-280 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert						191.000 €

Die Ertragswertermittlung erfolgt unter dem Gesichtspunkt einer marktmöglichen Rendite. Zu beachten sind die wirtschaftlichen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie die ortsüblich marktüblich erzielbaren Erträge.

Als Bezugsflächen werden die unter Ziffer 4.1 dargestellten vermietbaren Nutzflächen zugrunde gelegt.

7.1 Vermietungssituation im Objekt (tatsächliche Ertragsverhältnisse)

Die Doppelhaushälfte ist zum Wertermittlungstichtag ungenutzt. Für die Ermittlung des Rohertrages wird die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen.

7.2 Vermietungsmarkt

Als Grundlage des Ertragswertverfahrens ist die zum Stichtag am Markt erzielbare Miete heranzuziehen. Die marktüblich erzielbare Miete entspricht dem marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag vergleichbarer Objekte. Der Mietansatz erfolgt unter Berücksichtigung von Baujahr, Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts.

Die Stadt Rosenfeld besitzt keinen Mietspiegel aus dem die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet werden kann. Aus gängigen Internet-Portalen konnten folgende Daten ermittelt werden:

online-Mietspiegel Stadt Hechingen:	5,68 €/m ²	bis	8,34 €/m ²
Immobilienscout24.de:	8,34 €/m ²	bis	8,47 €/m ²
on-geo Vergleichsmieten und -Preise Portal für Wohnimmobilien:	7,14 €/m ²	bis	9,61 €/m ²

Für die Wohnung wird eine Mietpreis von 8,00 €/m² Wohnfläche als angemessen erachtet. Für die Garagen wird aus Erfahrungswerten eine Miete von 50 € angesetzt.

7.3 Marktübliche Ansätze (marktübliche Ertragsverhältnisse)

Unter Berücksichtigung der Objektnutzung als Einfamilienhaus in Verbindung mit der Lage, der Ausstattung und der Wohnungsgröße werden folgende Mietansätze als marktüblich in Ansatz gebracht:

Bezeichnung	Fläche m ²	Stpl. St.	monatlicher Rohertrag		Jahresrohertrag
			€/m ² /St.	€ p. Mon.	€ p. a.
Wohnhaus	122,89		8,00	983,11	11.797,32
Garage		2	50,00	100,00	1.200,00
Summe	122,89	2		1.083,11	12.997,32

7.4 Nichtumlagefähige Bewirtschaftungskosten

Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wie die Eigenverwaltungskosten und das Mietausfallrisiko werden auf der Basis der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 und eigener Erfahrungswerte wie folgt zugrunde gelegt:

Nicht umlagefähige Verwaltungskosten

Vor dem Hintergrund der Wohnnutzung und den damit verbundenen Verwaltungskosten, wird ein Kostenansatz für die Verwaltung von 359 € für die Wohnung sowie 47 € für die Garage als angemessen erachtet.

Mietausfallrisiko

Das Mietausfallwagnis ist eine kalkulatorische Position, durch deren Ansatz die Risiken einer eventuellen Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände und mieterwechselbedingte Leerstände sowie eventuell anfallende Rechtsverfolgungs- und Räumungskosten abgedeckt werden. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage innerhalb von Rosenfeld das Mietausfallwagnis mit 2,00 % für angemessen erachtet.

Instandhaltungskosten

Hinsichtlich der Instandhaltung beinhalten die Mietverträge im Allgemeinen die Regelung, dass der Mieter die Kosten der Instandhaltung innerhalb seiner Mietflächen, der Vermieter die Kosten der Instandhaltung an Dach und Fach sowie die Wartung der technischen Einrichtungen trägt. Folgende Kostensätze werden als angemessen erachtet:

- | | |
|----------|------------------------|
| - Wohnen | 14,00 €/m ² |
| - Garage | 106,00 €/St. |

7.5 Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist seit Mitte des Jahres 2022 deutlich rückläufig. Dies führte zu sinkenden Preisen von bis zu 20 %. Erst seit dem 4. Quartal 2024 ist eine Stabilisierung der Preise für vergleichbare Einfamilienhäuser festzustellen, wesentliche Preissteigerungen sind aktuell noch nicht zu erkennen.

7.6 Liegenschaftszinssatz - objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen hat bisher keine Daten ermittelt. Der Gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen nennt in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 zum Stichtag 01.01.2023 für Doppelhaushälften Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von -5 % bis +3 %.

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich auch nach Angebot und Nachfrage und ist abhängig vom Risiko bezüglich der zu erzielenden Rendite. Je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.

Für die zu bewertende Doppelhaushälfte (ehem. Wohn- und Ökonomiegeb.) wird der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes, der Ausstattung, der energetischen Eigenschaften und der Lagequalität des Grundstücks in Rosenfeld markt- und nutzungsbezogen mit 2,00 % zugrunde gelegt.

Vorstehender Ansatz beruht auf Gegenüberstellungen marktüblich vergleichbarer Grundstücke.

Unter Berücksichtigung einer zum Stichtag vorhandenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von 17 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 14,292.

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

8.1 Ertragswert

marktüblich erzielbare Mieten			€/m²	Miete	Jahresmiete	Jahresmiete
Bauteil	Pl.	m²	€/St.	monatlich	Wohnen	Gewerbe
				€	€	€
Wohnhaus		122,89	8,00	983,11	11.797,32 €	
Garage	2		50,00	100,00	1.200,00 €	
Summe	2	122,89		1.083,11	12.997,32 €	0,00
Jahresrohertrag						rd. 12.997 €
Verwaltungskosten:		1 WE x 359,00 €/m² =			359,00 €	
		2 St. x 47,00 €/St. =			94,00 €	
Instandhaltung:						
- Wohnen		122,89 m² x 14,00 €/m² =			1.720,45 €	
- Garage		2 ST x 106,00 €/St. =			212,00 €	
Mietausfallwagnis:						
- Wohnnutzung		12.997,32 € x 2,00 % =			259,95 €	
Summe Bewirtschaftungskosten:			20,35 %		2.645,40 €	rd. 2.645 €
Jahresrohertrag						12.997 €
Bewirtschaftungskosten						-2.645 €
Jahresreinertrag						10.352 €
./.. Bodenwertverzinsung		LZ = 2,00 %		aus	62.280 €	-1.246 €
Gebäudeanteil		RND		17 Jahre		9.106 €
Gebäudeertragswert		Barwertfaktor		14,292	rd.	130.000 €
Bodenwert						62.280 €
Ertragswert vor Marktanpassung						192.280 €
Allgemeine Marktanpassung						
Von einer zusätzlichen Marktanpassung kann abgesehen werden. Die zugrunde gelegten Ansätze für Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz spiegeln bereits das Marktgeschehen zum Stichtag wider.						0 €
zur Rundung						-280 €
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert						192.000 €

9.1 Zusammenstellung Einzelergebnisse

Bodenwert	100.000 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	191.000 €
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	192.000 €

9.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vorläufig marktangepasster Sachwert	191.000 €
Grünland	37.272 €
zur Rundung	-272 €
Sachwert	228.000 €

9.3 Marktwert

Marktwert zum Stichtag	228.000 €
-------------------------------	------------------

Der Sachwert wird vom Ertragswert gestützt!

$$\text{Rohertragsfaktor Objekt} = \frac{\text{Marktwert}}{\text{Rohertrag}} = \frac{228.000 \text{ €}}{12.997 \text{ €}} = 17,54$$

Der Preis einschließlich Garagen und Grünland beträgt für das Bewertungsobjekt 1.855 €/m².

Der Preis einschließlich Garagen und ohne Grünland beträgt für das Bewertungsobjekt 1.554 €/m².

Das on-geo Vergleichsmieten und -Preise Portal für Wohnimmobilien nennt für das Bewertungsobjekt einen angemessenen Wert von 1.565 €/m² (ohne Grünland).

Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

- Einfamilienhaus (freistehend) in 3,1 km Entfernung, Baujahr 1920, Wohnfläche 132 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2083 €/m²
- Einfamilienhaus (freistehend) in 3,7 km Entfernung, Baujahr 1910, Wohnfläche 100 m², ursprünglicher Vergleichspreis 750 €/m²
- Einfamilienhaus (freistehend) in 1,4 km Entfernung Baujahr 1920, Wohnfläche 120 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1408 €/m²
- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung, Baujahr 1910, Wohnfläche 160 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1750 €/m²
- Einfamilienhaus (freistehend) in 1,1 km Entfernung, Baujahr 1919, Wohnfläche 125 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2228 €/m²

Der Marktwert in Höhe von 228.000 € ist somit plausibel.

- A Unterlagen
- B Berechnung Bruttogrundfläche
- C Wohn- und Nutzflächenberechnung
- D Grundrisse, Schnitt, Ansichten
- E Lageplanskizze
- F Stadtplanausschnitt
- G Übersichtsplan
- H Fotos

Erwähnte Zu- und Abschläge sind nur als überschlägige Kostenschätzung, vorbehaltlich genauer Angebote, zu verstehen. Das Objekt wurde besichtigt. Altlasten und verdeckte Bauteile wurden nicht untersucht. Die Bewertung wurde vollständig und unparteiisch erstellt. Die Immobilienbewertung ist nur für den Auftraggeber und den bezeichneten Zweck bestimmt und gilt nur für das darin genannte Objekt. Sie ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der Seite Inhalt ausgewiesen.



Dipl.-Kfm. Michael Blum
Immobilienbewerter (IfS)

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszug, 17.03.2025
- Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren

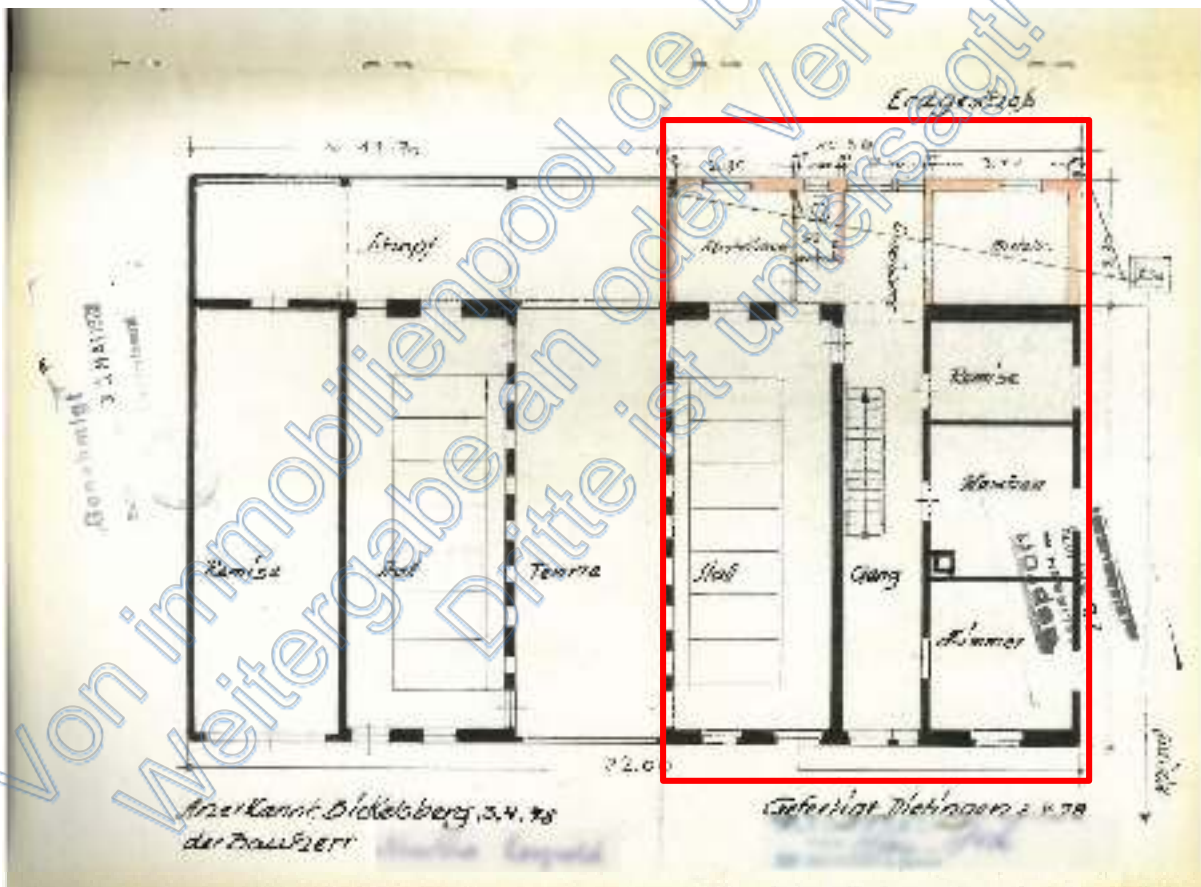
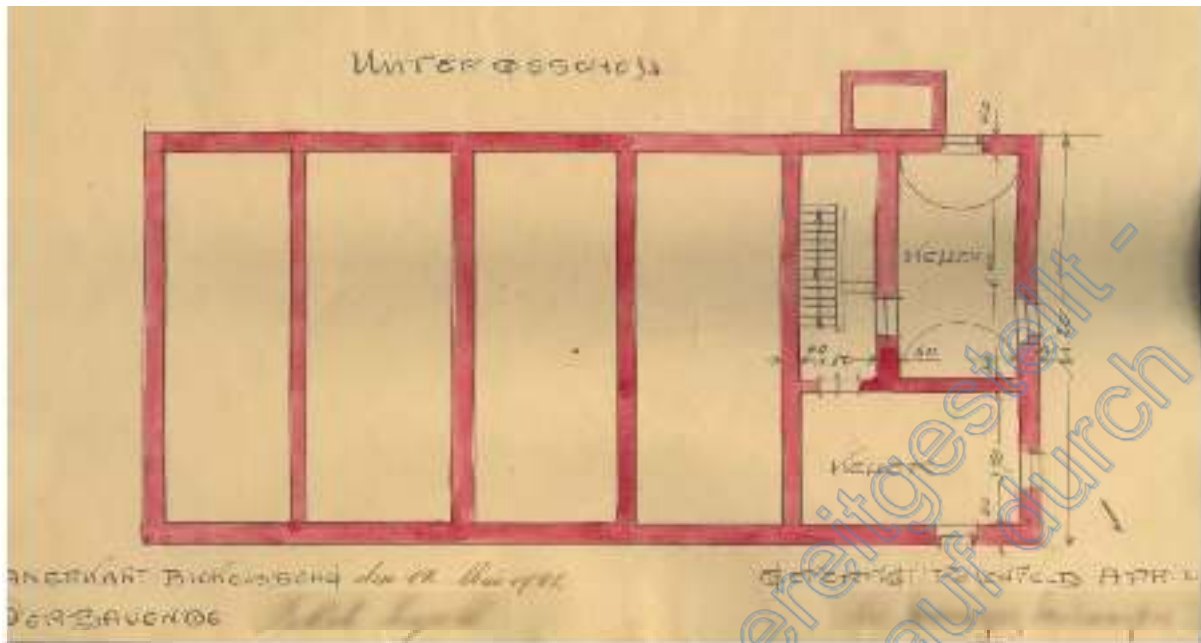
Vom Gutachter beschaffte Unterlagen:

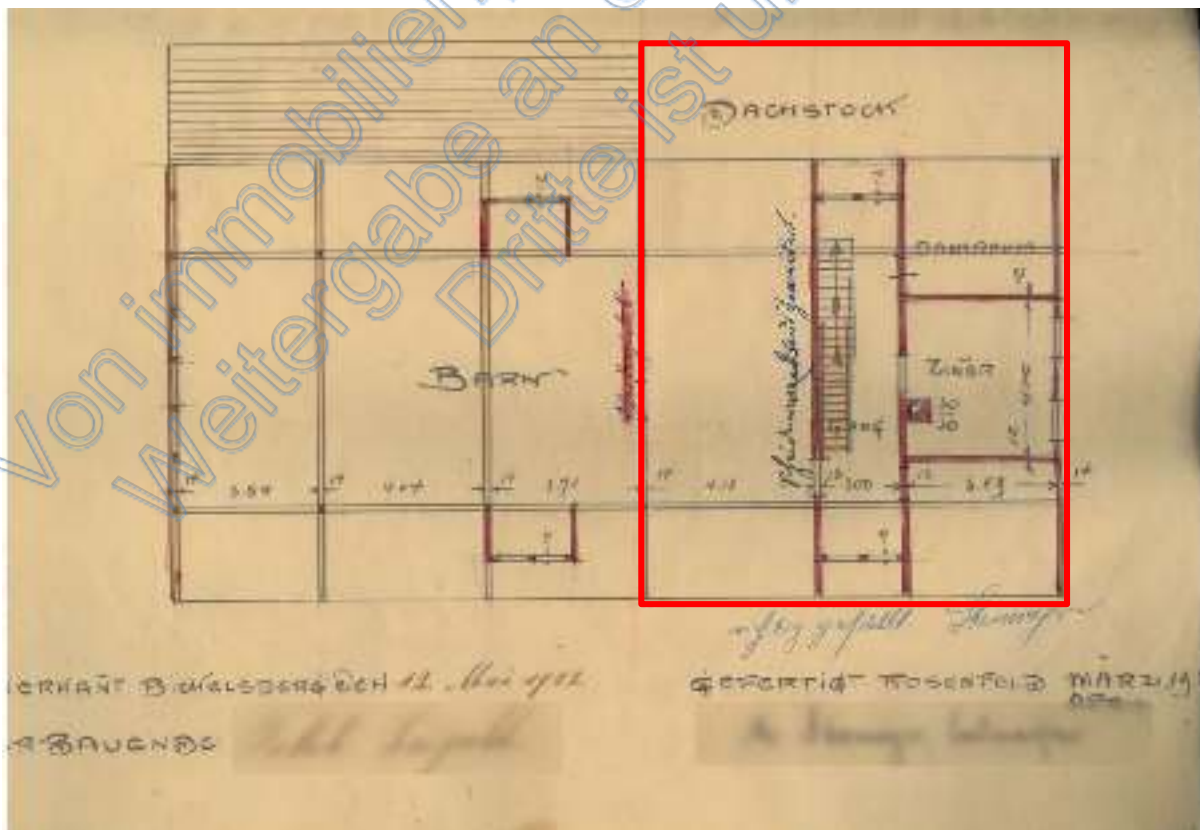
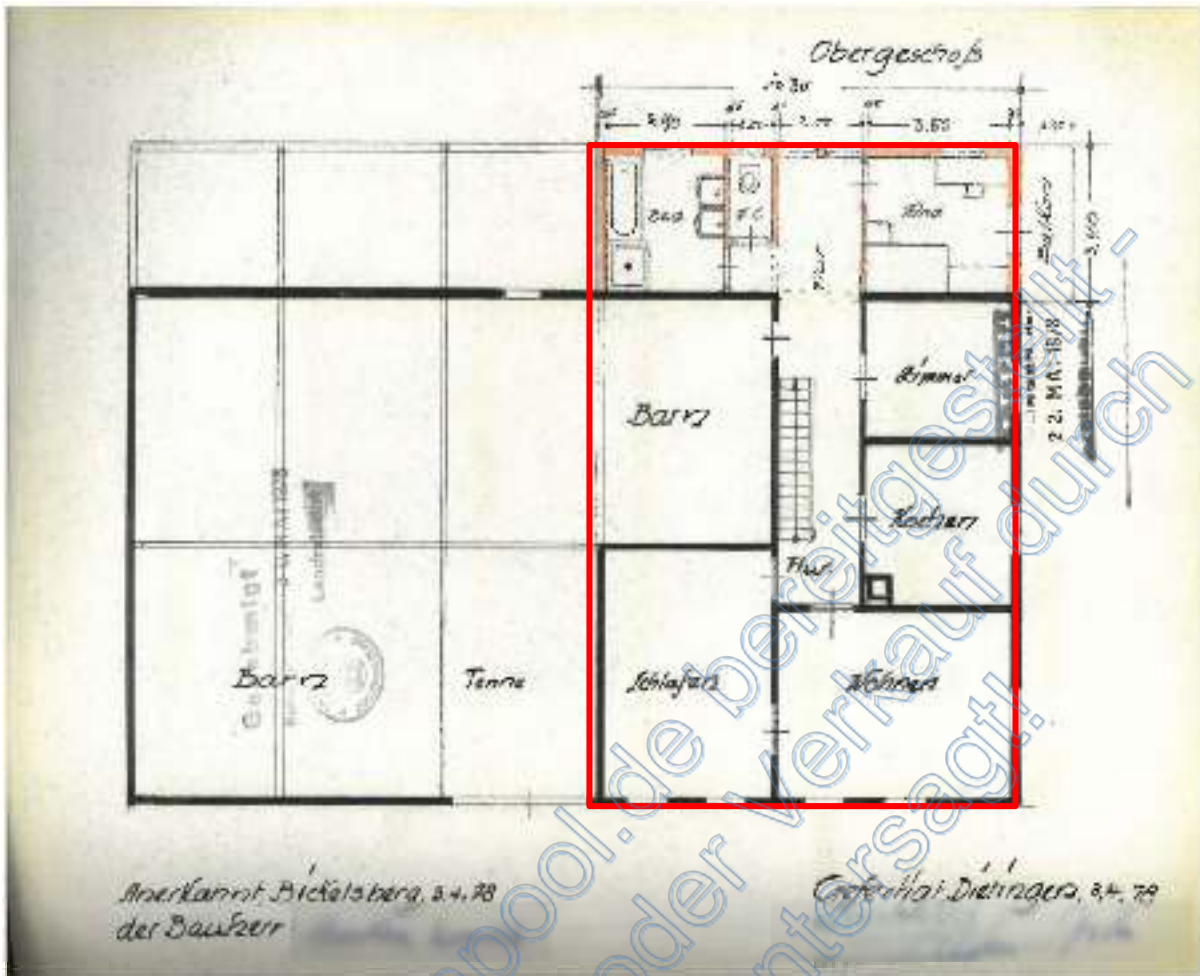
- Lageplan, 16.06.2025
- Katasterplanauszug, 16.06.2025
- Bebauungsplanauskunft, 21.07.2025
- Baugenehmigung, 1922, 1935, 1965, 1978
- Baugesuch/ Pläne, 1922, 1935, 1965, 1978
- BGF-Berechnung, 19.08.2025
- NF-Berechnung, 19.08.2025
- Bodenrichtwertauskunft, 19.08.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, 21.07.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, 23.07.2025
- Auskunft bei der unteren Denkmalschutzbehörde, 22.07.2025
- Mietrecherchen
- Fotos

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

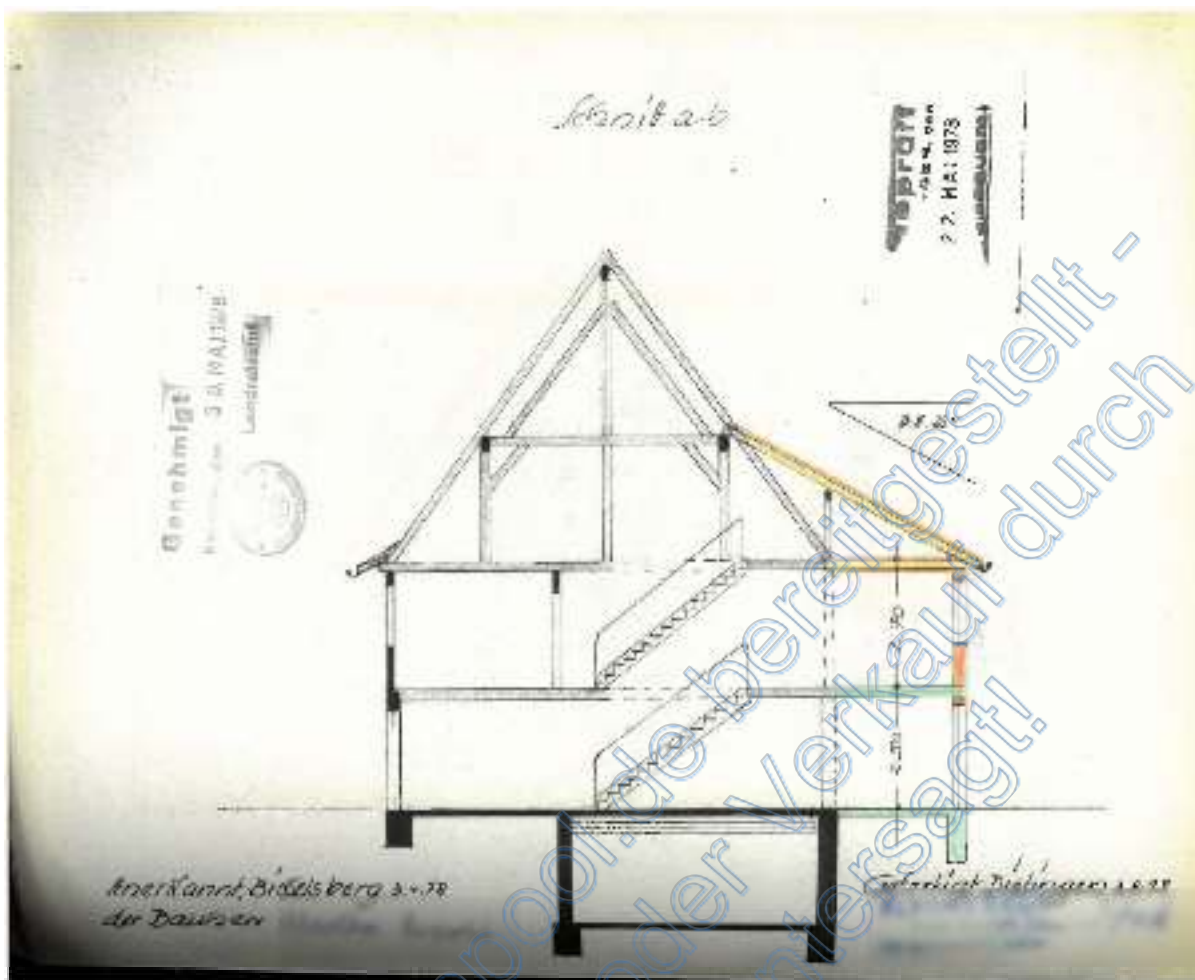
BERECHNUNG m² BRUTTOGRUNDFLÄCHE**B**

Bauteil Geschoss	Faktor	lang m	tief m	Summe rd. m ²	BGF m ²	Faktor	hoch m	Rauminhalt m ³
Untergeschoss	1,00	11,200	4,000	44,800	56,550			
	1,00	4,700	2,500	11,750				
Erdgeschoss	1,00	10,150	14,200	144,130	144,130			
Obergeschoss	1,00	10,150	14,200	144,130	144,130			
Dachgeschoss	1,00	10,150	14,200	144,130	144,130			
bebaute Fläche 144,13 m ² GRZ : 0,14 Geschossfläche 288,26 m ² GFZ : 0,28 wertrelevante Geschossfläche 396,36 m ² WGFZ : 0,38 Brutto-Grundfläche 488,94 m ² Grundstücksgröße 1.038,00 m ²					488,940			

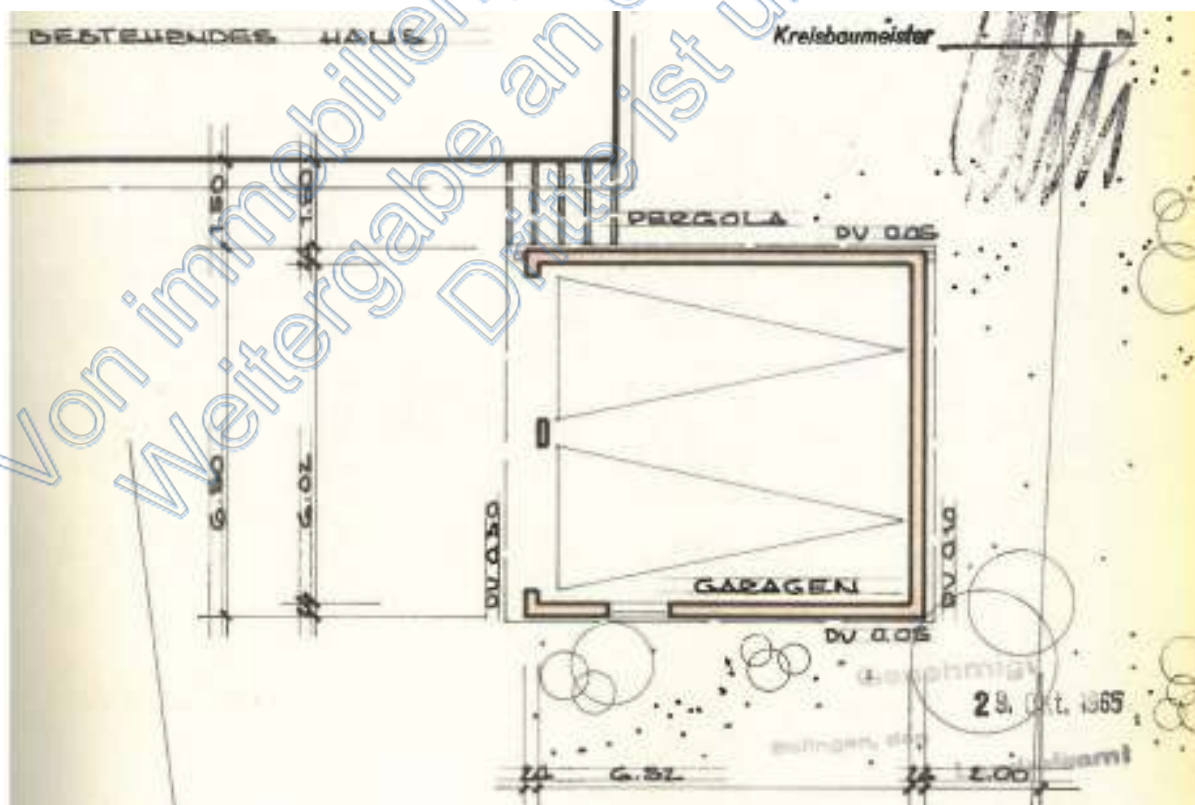


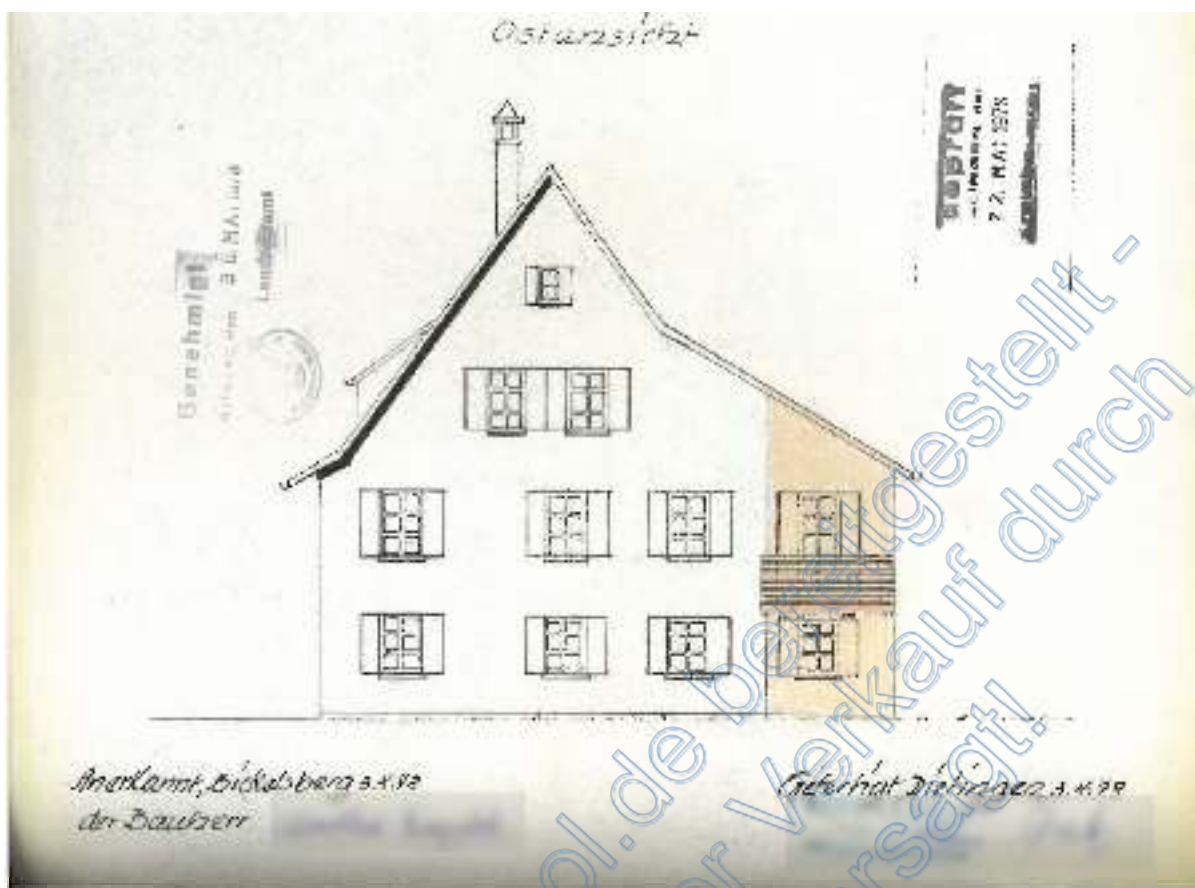


Schnitt



Garage

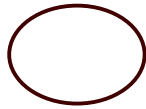




Ansicht
Ost



Ansicht
Süd



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

Quelle: Geoportal BW



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

Quelle: OpenStreetMap

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



Quelle: OpenStreetMap



Gewölbekeller



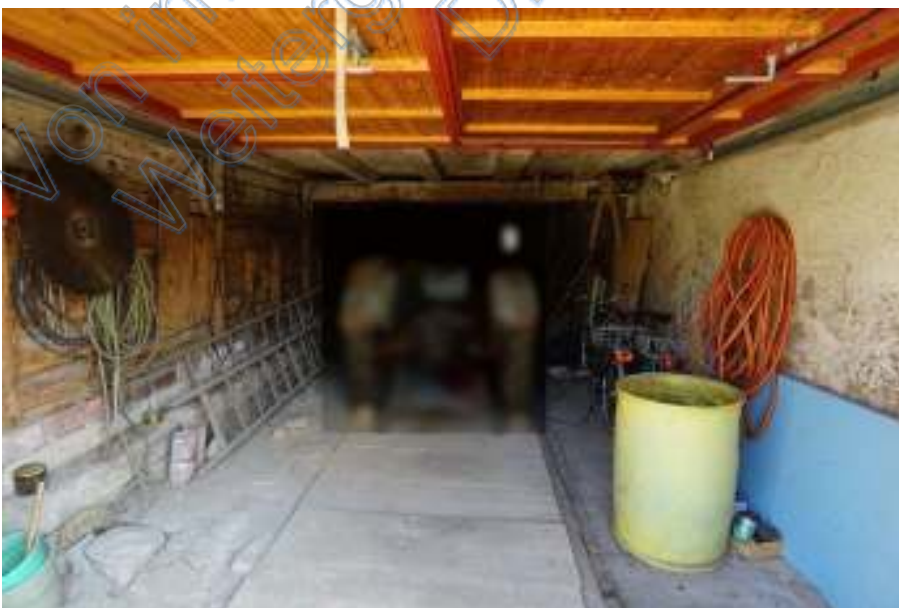
Warmwasserboiler EG

Lagerraum im Anbau Nordseite EG

Werkstatt EG



Brenner für Kachelofen EG



Garage (ehemals Stall)

Hauseingang



Treppe EG-OG



Bad OG





WC OG

Flur OG

Zimmer OG

Zimmer OG

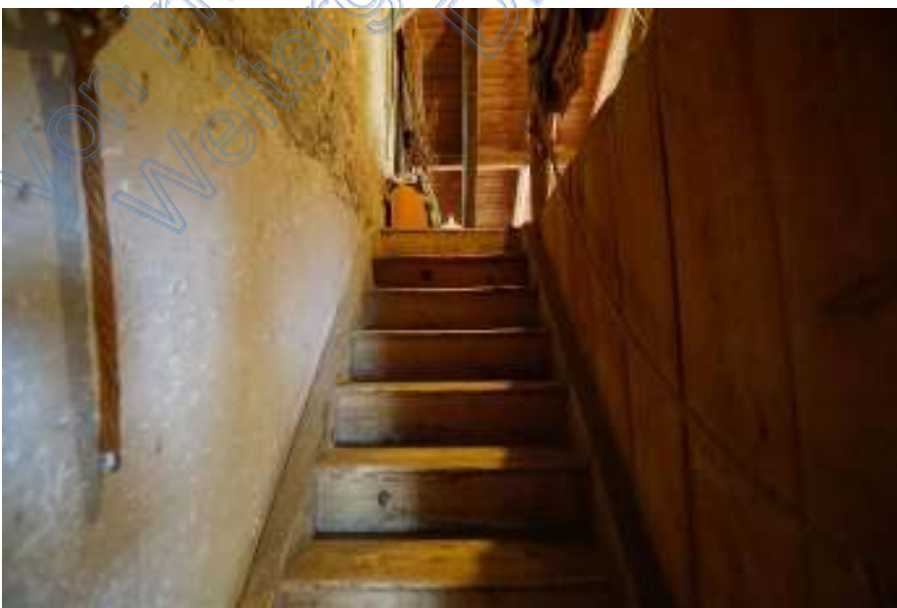
Küche OG

Wohnzimmer OG

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

Schlafzimmer OG

Speise OG



Treppe ins Dachgeschoss



Dachgeschoss



Garage

Zimmer DG

Geräteschuppen



Grünfläche



Ansicht Nord

