

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!**

## Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

**Bewertungsobjekt:** Wohn- und Ökonomiegebäude mit  
3 Garagen in Heiligenzimmern und  
Landwirtschaftsfläche in Leidringen

**Adresse:** Danbachstraße 30  
72348 Rosenfeld  
Ortsteil Heiligenzimmern  
Flurstück Nr. 1808/44

**Auftraggeber:** Amtsgericht Balingen  
Vollstreckungsgericht  
Aktenzeichen: 9 K 23/23

**Wertermittlungsstichtag:** 09.05.2025



**Hans G. Beirow**

Diplom-Ingenieur  
Diplom-Sachverständiger (DIA)



**Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger**

durch die IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg für das Sachgebiet  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

durch das Regierungspräsidium Freiburg für das Sachgebiet  
Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen  
Grundstücken

**Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert**  
zertifiziert durch die DIA Consulting AG Freiburg

Friedrichstraße 58  
78073 Bad Dürnheim  
Telefon: 07726 38909-21

Email: [info@immobilienbewertung-beirow.de](mailto:info@immobilienbewertung-beirow.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN.....	3
1.1	Kurzbeschreibung und Besonderheiten .....	3
1.2	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	4
2	ALLGEMEINES .....	5
3	GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....	9
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Makrolage .....	9
3.1.2	Mikrolage .....	11
3.2	Gesamtbeurteilung der Lage.....	13
3.3	Rechtliche Gegebenheiten .....	14
3.4	Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten .....	16
3.5	Grundstücksbeschreibung .....	17
3.6	Gebäudebeschreibung.....	18
3.7	Objektbeurteilung.....	24
4	WERTERMITTLUNG .....	26
4.1	Verfahrenswahl.....	26
4.2	Bodenwert.....	28
4.3	Sachwertverfahren.....	31
4.3.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	32
4.3.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	45
4.3.3	Sachwertfaktoren.....	46
4.3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	47
4.3.5	Sachwertberechnung .....	49
4.4	Plausibilisierung des Verkehrswertes durch den Ertragswert.....	50
5	ZUBEHÖR .....	53
6	Landwirtschaftsfläche Gemarkung Leidringen.....	54
6.1	Verfahrenswahl.....	58
6.2	Bodenwertermittlung .....	59
7	VERKEHRSWERTE .....	61
8	ANLAGEN.....	62
8.1	Lageinformationen .....	62
8.2	Lageinformation Landwirtschaftsfläche in Leidringen .....	65
8.3	Baupläne .....	68
8.4	Fotodokumentation .....	72

Hinweis Titelfoto: Das Gebäude auf der rechten Fotoseite gehört nicht zum Bewertungsobjekt

# 1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

## 1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Stadt Rosenfeld Grundbuch von Heiligenzimmern Nr. 609
	bebaut mit
Objektart	Wohn- und Ökonomiegebäude mit 3 Garagen
Nutzungssituation	Leerstand
Altlasten	keine Hinweise
Hausschwamm	nach Augenschein keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Be- anstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer noch nicht eingetragenen Zwangsversteige- rungsvermerk keine Eintragungen
Grundbuchrechtliche Angaben	Stadt Rosenfeld Grundbuch von Leidringen Nr. 2129
Objektart	Landwirtschaftsfläche
Nutzungssituation	verpachtet
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk Fahr- last ohne Werteeinfluss

## 1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	
Qualitätsstichtag	09.05.2025
Ortstermin	09.05.2025
	09.05.2025

### Danbachstraße 30 in Heiligenzimmern Flurstück Nr. 1808/44

Grundstücksgröße	562 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	60 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster Bodenwert	48,60 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert (absolut)</b>	<b>27.313 €</b>

Ursprungsbaujahr geschätzt	1925
fiktives Baujahr	1970
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Restnutzungsdauer	10 Jahre

Baujahr Garagen	1970
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	5 Jahre

Wohnfläche ca.	128 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Ökonomiegebäude ca.	121 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Garagen	73 m <sup>2</sup>

Bruttogrundfläche Wohn- und Ökonomiegebäude	458 m <sup>2</sup>
Vorläufiger Sachwert	101.036 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	1,11
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	112.150 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-22.000 €
<b>Sachwert</b>	<b>90.150 €</b>

<b>Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>09.05.2025</b>	<b>90.000 €</b>
---	-------------------	-----------------

Zubehör wurde nicht festgestellt.

### Landwirtschaftsfläche Flurstück Nr. 456/1 in Leidringen

Grundstücksgröße	675 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	2,50 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster Bodenwert	2,71 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert (absolut)</b>	<b>1.829 €</b>

<b>Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>09.05.2025</b>	<b>1.830 €</b>
---	-------------------	----------------

## 2 ALLGEMEINES

**Zweck des Gutachtens** Aktuelle Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung

**Mitarbeit an diesem Gutachten** Dieses Gutachten wurde unter der Mitarbeit von Frau Andrea Beirow erstellt. Es handelt sich dabei um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherche und Gutachtenentwurf).

**Bewertungsobjekte** Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Ökonomiegebäude mit 3 Garagen

Wohn- und Ökonomiegebäude bestehend aus Teilunterkellerung, Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautes Dachgeschoss und Dachspitz

Landwirtschaftsfläche im Ortsteil Leidringen

**Bauliche Nutzung** Das Wohn- und Ökonomiegebäude wurde nur zu Wohnzwecken genutzt. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung konnten nicht festgestellt werden.

Nach Angabe besteht Leerstand seit Sommer 2019

**Grundbuchrechtliche Angaben Wohn- und Ökonomiegebäude** Amtsgericht Sigmaringen  
Gemeinde Rosenfeld  
Grundbuch von Heiligenzimmern Nr. 609

**Grundbuch Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1808/44	Danbachstraße 30 Gebäude- und Freifläche	562 m <sup>2</sup>

**Grundbuchrechtliche Angaben Landwirtschaftsfläche** Amtsgericht Sigmaringen  
Gemeinde Rosenfeld  
Grundbuch von Leidringen Nr. 2129

**Grundbuch Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
15	456/1	Göttler Landwirtschaftsfläche	675 m <sup>2</sup>

<b>Eigentümerin</b>	Eigentümerin ist laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 12.12.2023  Erbengemeinschaft XY
<b>Hausverwaltung</b>	Eine Hausverwaltung ist für das Wohn- und Ökonomiegebäude nach Angabe nicht bestellt.
<b>Ortsbesichtigung</b>	Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom 31.03.2025 am 09.05.2025 durchgeführt. Anwesend waren:  Frau X mit Herrn X Herr Y Herr Hans G. Beirow als ö.b.u.v. Sachverständiger Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige  Der Dachraum über den Garagen war nicht zugänglich.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 09.05.2025.  Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 18.07.2025 abgeschlossen.
<b>Qualitätsstichtag</b>	Der Qualitätsstichtag kennzeichnet den Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er weicht dann vom Wertermittlungsstichtag ab, wenn aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein abweichender Grundstückszustand unterstellt werden muss. <sup>1</sup>  Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungsstichtag.
<b>Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen</b>	Vom Amtsgericht Balingen wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuch von Heiligenzimmern Grundbuchauszug Nr. 609 vom 12.12.2023</li><li>• Grundbuch von Leidringen Grundbuchauszug Nr. 2129 vom 30.01.2025</li></ul>

<sup>1</sup> Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

Von den beim Ortstermin Anwesenden wurden mir für das Bewertungsobjekt Wohn- und Ökonomiegebäude folgende Unterlagen übergeben:

- Grundrisse und Schnitte Wohn- und Ökonomiegebäude
- Flächen- und Rauminhaltermittlung
- Lageplan

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lagepläne Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Rosenfeld vom 11.04.2025
- Auszug aus der Bauakte zu Baugenehmigungen von 1961, 1964, 1970, 1972, 1980 und 1999 sowie die Messurkunde und der Handriss von vermutlich 1921
- Lageinformation des Datenportals 1921on-geo GmbH Bestellung Nr. 03551900
- Flächennutzungsplan Gemeinde Leidringen
- Flurstücks- und Eigentüternachweis mit Bodenschätzung Landratsamt Zollernalb für die Landwirtschaftsfläche in Leidringen Flurstück Nr. 456/1

#### Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
  - ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Gebäudeenergiegesetz GEG vom 08.08.2020
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der ab dem 01.03.2015 gültigen Fassung
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV)

#### Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020 und Kleiber digital, Reguvis Verlag
- Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016
- GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 4/2025
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage

- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Manfred Köhne: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ulmer Verlag 3.Auflage 2007
- Fischer ▪ Biederbeck: Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis Bundesanzeiger Verlag 2019

### **Anmerkung**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft. Diese wird unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Von immobilienprofi.de erstellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt

### 3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

<b>Basisdaten von Rosenfeld<sup>2</sup></b>	Bundesland	Baden-Württemberg
	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalbkreis
	Einwohner	6.629 (Stand 01.01.2024) davon in Heiligenzimmer 854 davon in Leidringen 967

Die Stadt Rosenfeld liegt zwischen Balingen und Oberndorf am Neckar. Im Westen grenzt die Stadt an den Landkreis Rottweil. Kindertageseinrichtungen mit Kleinkindbetreuung sowie eine Gemeinschaftsschule und ein Progymnasium sind vor Ort. In Rosenfeld sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs gegeben. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gewährleistet. Eine Apotheke ist vor Ort.

Heiligenzimmern liegt ca. 7 km nordöstlich von Rosenfeld und ca. 12 km nordwestlich von Balingen. In Heiligenzimmern sind ein Kindergarten und eine Grundschule vor Ort. Weiterführende Schulen sind in Rosenfeld, Balingen und Rottweil erreichbar. Die nächst gelegenen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs bestehen in Rosenfeld.

Der nach der Einwohnerzahl größte Teilort Leidringen liegt ca. 3 km südlich von Rosenfeld.

**Verkehrsanbindung** Im öffentlichen Nahverkehr bestehen Busverbindungen in das ca. 13 km entfernte Balingen und nach Oberndorf a. N. sowie nach Schömberg. Im Bahnverkehr bestehen über Rottweil und Oberndorf a. N. direkte Anschlüsse in die Metropolregion Stuttgart, von Balingen aus in das Oberzentrum Reutlingen/Tübingen sowie die Region Mittlerer Neckar. Rosenfeld ist über die nahe gelegene Autobahn A 81 und die Bundesstraße B 27 an das deutsche Fernstraßennetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluss sowie eine Auffahrt auf die B 27 befinden sich in einer Entfernung von jeweils ca. 14 km.

Von Leidringen aus bestehen Busverbindungen nach Rosenfeld, Schömberg und Balingen. Die Taktung ist überwiegend auf die Schülerinnen und Schüler ausgerichtet und beschränkt sich auf eine überschaubare Anzahl von Verbindungen.

<sup>2</sup> <https://www.rosenfeld.de/mein+rosenfeld/stadt+portrait/zahlen+und+fakten> [Eingesehen am 18.07.2025]

### **Wirtschaftliche und demografische Entwicklung**

Gemäß dem Demografiespiegel des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg sind das relative Arbeitsplatzangebot und die Pendlerrelation eher günstig. Die Branchenvielfalt wird als eher ungünstig bezeichnet.

Nach Angaben auf der Internetseite der Stadt Rosenfeld stehen in über 310 Betrieben mehr als 2.600 Arbeitsplätze zur Verfügung.<sup>3</sup> Eine Vielzahl von Beschäftigungsmöglichkeiten bestehen im Oberzentrum Reutlingen/Tübingen, in der Region Mittlerer Neckar und in der Metropolregion Stuttgart.

Entsprechend der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird der Stadt Rosenfeld zwischen 2022 und 2040 ein leichter Anstieg der Einwohnerzahlen um ca. 3,2% prognostiziert. Dabei wird der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (20- bis unter 65-Jährige) um ca. 10,4% zurückgehen, während der Anteil der über 65-Jährigen um ca. 31,2% zunehmen wird.

Entsprechend dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung ist Rosenfeld dem Demografietyt 8<sup>4</sup> und somit den wohlhabenden Städten und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen zuzuordnen.

Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung

Die über dem Durchschnitt liegende Zahl der Hochqualifizierten am Arbeitsort ist ein Indiz für die Bedeutung Rosenfelds als Wirtschaftsstandort. Die weit über dem Durchschnitt liegende Kaufkraft bei gleichzeitig unterdurchschnittlicher SGB-II-Quote deutet auf eine solide Einkommenssituation der Einwohner hin.

<sup>3</sup> [https://www.rosenfeld.de/wirtschaft+\\_entwicklung/wirtschaftsstandort](https://www.rosenfeld.de/wirtschaft+_entwicklung/wirtschaftsstandort) [Eingesehen am 18.07.2025]

<sup>4</sup> <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografietypen+rosenfeld+2018+netzdiagramm> [Eingesehen am 18.07.2025]

### 3.1.2 Mikrolage

#### Wohnlage

Bei Wohnimmobilien steht das Wohnen als Nutzung im Vordergrund. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Eigennutzung oder um Vermietung handelt. Dementsprechend beurteilt sich die Wohnlage entscheidend nach folgenden Parametern:<sup>5</sup>

- Erreichbarkeit der örtlichen Versorgungseinrichtungen
- Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete und Grünanteil der Umgebung
- gesellschaftliches Ansehen der Lage
- Immissionslage
- das kleinräumige Straßenbild und die großräumige Quartierslage
- Nutzungsdichte
- klein- und großräumige Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt liegt an der Ortsdurchgangsstraße. Die nähere Umgebungsbebauung wird durch Wohnbebauung geprägt. Das unmittelbare Wohnumfeld wirkt wenig durchgrünt. Der Kindergarten ist in ca. 600 m, die Grundschule in ca. 230 m erreichbar. Naherholungsmöglichkeiten bestehen in einer Entfernung von ca. 500 m. Eine Bushaltestelle ist in einer Entfernung von ca. 270 m gelegen.

#### Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich 3 Garagenstellplätze. Weitere PKW-Abstellmöglichkeiten sind im Hofraum vorhanden.

#### Immissionen

Bei der Danbachstraße handelt es sich um eine Ortsdurchgangsstraße.

Bei der Ortsbesichtigung konnte mäßiges Verkehrsaufkommen mit entsprechend mäßigen Lärmimmissionen festgestellt werden.

#### Hochwassergefahr

Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg<sup>6</sup> besteht für das Bewertungsobjekt keine Hochwassergefahr.

#### Erdbebenzone

Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 2.<sup>7</sup> Danach handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensität 7 bis < 7,5 zu erwarten ist. Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg verweist in diesem Zusammenhang auf ein erdbebensicheres Bauen. Das Ministerium verweist auf die einzuhaltenden Regeln, die sich zum einen aus der

<sup>5</sup> Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 1 Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichsverfahrens > 6 Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV) > 6.4 Abweichende Grundstücksmerkmale > 6.4.9 Lage > 6.4.9.3 Wohnlage

<sup>6</sup> <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml?jsessionid=E34DF50C4F811C3316354EE1A76F121B>

<sup>7</sup> [http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3\\_Umwelt/Baurechts-\\_und\\_Bergbehörde/Karte\\_der\\_Erdbebenzonen.pdf](http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3_Umwelt/Baurechts-_und_Bergbehörde/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf)

Bekanntmachung der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ als Technische Baubestimmung und zum anderen aus der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) ergeben.<sup>8</sup>

**Weitere Beeinträchtigungen** Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

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

<sup>8</sup> <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt/berg-und-baurechtsbehoerde/bautechnik-und-bauoekologie/erdbebensicher-bauen/>

## 3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

### Makrolage

Lagebeurteilung:

Infrastruktur	gut bis durchschnittlich
Überregionale Verkehrsanbindung	gut bis durchschnittlich
Demografische Entwicklung	leichtes Bevölkerungswachstum bei gleichzeitiger Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	gut
Immobilienmarkt	Seit dem 4. Quartal 2022 rückläufige Preise für Wohnimmobilien, die in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen zum 2. Quartal 2024 leicht gestiegen sind und seitdem auf diesem Niveau verharren. Eine erneute Leitzinssenkung im Juni 2025 hat nicht zu einer Senkung der Bauzinsen geführt. Diese bewegen sich weiterhin bei einer Laufzeit von 10 Jahren um ca. $\pm 3,3\%$ , bei einer Laufzeit von 15 Jahren bei ca. $\pm 3,6\%$ . Geopolitische Risiken und wirtschaftliche Unwägbarkeiten sorgen für weitere Unsicherheiten am Immobilienmarkt.

Es ist eine gute bis mittlere Makrolage festzustellen.

### Mikrolage

Aus den Feststellungen zur Mikrolage ergibt sich insgesamt eine einfache Lage.

### Ergebnis

Die Lagemerkmale werden in den nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

- in der Bodenwert-Berechnung durch Anpassung des Bodenrichtwertes
- im Sachwertverfahren durch Anpassung des Sachwertfaktors
- im Ertragswertverfahren durch Anpassung des Liegenschaftszinssatzes

### 3.3 Rechtliche Gegebenheiten

#### Mietverträge

Das Objekt ist nicht vermietet. Es besteht Leerstand.

Die Landwirtschaftsfläche ist verpachtet.

#### Lasten und Beschränkungen in Abt. II der Grundbücher

Wohn- und Ökonomiegebäude Grundbuch von Heiligenzimmern Nr. 609

In dem mir vorliegenden Grundbuchauszug ist der Zwangsversteigerungsvermerk noch nicht eingetragen.

Weitere Eintragungen bestehen nicht.

Landwirtschaftsfläche Grundbuch von Leidringen Nr. 2129

Lfd. Nr. 7 Fahrlast  
siehe Servitutenbuch Blatt 5 b

Die Eintragungsbewilligung wurde nicht beim Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim angefordert. Einträge im Servitutenbuch sind in der Regel handschriftlich in Sütterlin verfasst und für mich nicht entzifferbar.

Lfd. Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk

#### Altlasten

Über einen Eintrag im Altlastenverdachtsverzeichnis ist nichts bekannt. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Hinweise auf Altlasten ergeben. Auf einen kostenpflichtigen Auszug aus dem Altlastenkataster wurde verzichtet. Dem Altlastenkataster liegt großteils die flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten zugrunde. Es handelt sich dabei um Altablagerungen und Altstandorte. Bei den Altstandorten werden insbesondere Grundstücke mit vorheriger gewerblicher oder industrieller Nutzung im Altlastenkataster geführt.

#### Baurecht

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Rosenfeld liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.

#### Baulasten

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Rosenfeld besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

**Sonstiges**

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Rosenfeld liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes. Das Gebäude ist auch nicht denkmalgeschützt.

**Abgabenrechtliche Situation**

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Rosenfeld ist die Danbachstraße endgültig hergestellt und die Erschließungsbeiträge sind abgolfen.

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

### 3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

#### Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Wohn- und Ökonomiegebäude Grundbuch von Heiligenzimmern Nr. 609

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist den persönlichen Verhältnissen der Eigentümer geschuldet. Nach § 194 BauGB sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen und beeinflussen somit den Verkehrswert nicht.

Landwirtschaftsfläche Grundbuch von Leidringen Nr. 2129

Lfd. Nr. 7 Fahrlast

Das Bewertungsgrundstück wird durch einen öffentlichen Feldweg erschlossen. Die Fahrlast ist vermutlich obsolet.

Lfd. Nr. 8

Siehe vorangegangene Ausführungen zum Zwangsversteigerungsvermerk

#### Altlasten

Es gab keine Hinweise auf Altlasten. Ich unterstelle Altlastenunbedenklichkeit.

#### Baurecht

Das Ursprungsbaupjahr ist nicht dokumentiert. Es liegt mir lediglich eine Messurkunde von vermutlich 1921 vor. Ich unterstelle ein Ursprungsbaupjahr 1925. Weitere Baugenehmigungen wurden wie folgt erteilt:

1961	Abänderung des bestehenden Anbaus
1964	Vergrößerung bestehenden Schweinestalls
1970	Garagen
1972	Geräteschuppen
1980	Änderung von Fenstern
1999	Wiederaufbau Wohnhausanbau

Die Ursprungsbaugenehmigung liegt nicht vor. Es wird Bestandsschutz unterstellt.

### 3.5 Grundstücksbeschreibung

- Grundstücksform** Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Danbachstraße beträgt die Grundstückslänge ca. 30 m, an der Rotenbühlstraße ca. 22 m und an der Ahornstraße ca. 19 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 32 m.
- Grundstücksgröße** Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 562 m<sup>2</sup>.
- Topografie** Das Grundstück fällt von Nordost nach Südwest um ca. 1,90 m und von Nord nach Südost um ca. 2,80 m ab.
- Erschließung** Das Grundstück wird von der Danbachstraße, der Rotenbühlstraße und der Ahornstraße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang und die Zufahrt erfolgen über die Ahornstraße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Rotenbühlstraße verläuft.
- Bodenbeschaffenheit** Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

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

### 3.6 Gebäudebeschreibung

<b>Vorbemerkung</b>	<p>Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.</p> <p>Die Beschreibung der baulichen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient als Übersicht. Soweit weitere Merkmale nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.</p>	
<b>Gebäudeart</b>	Wohn- und Ökonomiegebäude mit 3 Garagen bestehend aus Teilunterkellerung, Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautes Dachgeschoss	
<b>Baujahr</b>	unbekannt, vermutlich um 1925	
<b>Fiktives Baujahr</b>	1970	
<b>Bauweise</b>	Fundamente	Natursteinblöcke und Beton
	Außenwände	Mauerwerk verputzt, teilweise Glasbausteine zur Belichtung; Giebel West Ökonomiegebäude mit Holzschalung
	Decken	überwiegend Holzbalkendecken, Decke über Erdgeschoss teilweise Stahlträgerdecke
	Treppen	Treppe Teilunterkellerung Beton, ansonsten Holztreppe
	Dachkonstruktion	Wohn- und Ökonomiegebäude Sparrendach aus Nadelholz Wohnhausanbau Pfettendach aus Nadelholz Anbau Bad mit flachgeneigtem Dach, Dachdeckung Trapezblech
	Dachdeckung	Wohn- und Ökonomiegebäude Tondachziegel vermutlich aus 1950er Jahren
	Dachrinnen und -abläufe	verzinktes Stahlblech
<b>Installationen</b>	Wasserleitungen	soweit einsehbar verzinkte Stahlrohre
	Abwasserleitungen	soweit einsehbar PVC-Rohre
	Elektroinstallation	vermutlich Standard um 1980 mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter
	Heizung	Ölzentralheizung Baujahr ca. 1993, vermutlich Niedrigtemperaturkessel, Heizöllagerung über 3 Kunststofftanks à 1.500 Liter Kachelofen

<b>Ausbau</b>	Fußböden	Teilunterkellerung: Beton Erdgeschoss: Fliesen, Holzdielen, Nebenräume und ehemaliger Stall Beton Obergeschoss PVC-Belag, Küche und Bad Fliesen, Essen Parkett, Schlafen Textilbelag nicht ausgebautes Dachgeschoss und Dachspitz Holzdielen
	Wände	tapeziert und gestrichen, teilweise Profilholzschalung
	Fenster	überwiegend Holzverbundfenster, teilweise PVC-Fenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung Kunststoffrollläden
	Decken	tapeziert und gestrichen, teilweise Profilholzschalung, im Obergeschoss Flur Holzdekor-schalung
	Türen	Holzhaustür, Windfang mit Holzfurniertür mit Glasausschnitt, Zimmertüren Holztüren lackiert, teilweise mit Folie beschichtet
	Sanitäre Einrichtungen	Obergeschoss Bad Bodenbelag Fliesen, raumhoch gefliest, ausgestattet mit Waschbecken, Badewanne mit Duschvorrichtung und Stand-WC mit Spülkasten
	Küchenausstattung	Einzelgeräte, keine Küchenmöbel
	Balkon im Obergeschoss	massive Kragplatte, Fliesenbelag, Geländerkonstruktion verzinkte Stahlrohre, Füllung mit Holzbrettern
<b>Wohnhausanbau</b>	Außenwände	Mauerwerk verputzt
	Geschossdecke	Stahlbeton
	Boden	Estrich, kein Belag
	Wände und Decke	nicht verputzt
	Terrasse	Verbundsteinpflaster
<b>Ökonomieteil</b>	Boden	gestampfter Lehm
	Wände	Riegelfachwerk mit Natursteinen ausgemauert
	Scheunentor	zweiflügliges Holztor

<b>Außenanlagen</b>	Einfriedung	überwiegend Betonsockelmauer mit Drahtmaschenzaun, teilweise Holzschutzwände
	Befestigungen	überwiegend Asphalt, teilweise Betonverbundsteinpflaster
	Garagen	Massivbauweise, Wände Mauerwerk verputzt, Holzbalkendecke zum Dachraum, Satteldach, Dachdeckung Tonziegel, Dachrinnen verzinktes Stahlblech, Garagentore als Stahlblechschwingtore ohne motorischen Antrieb Garage rechts als Einzelgarage Garagen links und Mitte im Innenraum ohne Trennung, linke Garage mit Montagegrube
	Weitere Kfz-Stellplätze	im Hofraum
	Gartengestaltung	kleiner, eingezäunter Nutzgarten zur Ahornstraße, auf der südöstlichen Grundstücksgrenze Holzschuppen ohne Wert
<b>Zustand Baumängel/ Bauschäden</b>	<p>Kleinere Mängel sind in der Alterswertminderung enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.</p> <p>Es werden nur Baumängel und –schäden berücksichtigt, die über den normalen Alterungsprozess eines Gebäudes hinausgehen. Zum Ansatz kommen auch unterlassene Instandhaltungen und Reparaturen.</p> <p>Schimmelbildung war in einem Raum im Erdgeschoss feststellbar. Es gab keine Hinweise auf Hausschwamm und auf umweltschädigende Substanzen.</p> <p>Aufgrund der Feuchteschäden kann Hausschwamm nicht generell ausgeschlossen werden.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• erhebliche Feuchtebelastung in den Räumen im Erdgeschoss, unter anderem ist in einem Raum der Boden aufgequollen</li><li>• Nagerbefall in Dachgebälk</li><li>• Zimmer im Anbau Ost Erdgeschoss nicht fertiggestellt</li><li>• nach Angabe ist das Gerinne im Abwasseranschluss nicht fachgerecht ausgeführt</li><li>• Korrosion an Stahlträgern im ehemaligen Stall</li></ul>	

## **Energetischer Zustand**

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Es ist die Nachrüstpflicht gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 wie folgt zu prüfen:

- Austausch einer alten Heizkesselanlage, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt wird (§ 72 GEG)
- Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 47 GEG)
- Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen (§ 71 GEG)

Nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 bestehen für Heizkessel folgende Nachrüstpflichten:

- Austausch von Heizungskesseln, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt wurden
- gleiches gilt für entsprechende Heizkessel, die nach dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt wurden nach dem Ablauf von 30 Jahre

Ein Austausch ist nicht vorzunehmen, wenn es sich um Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt handelt.

Nach § 73 GEG besteht bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 01.02.2002 selbst bewohnt hat, die Pflicht zum Austausch der Heizungsanlage erst bei Eigentümerwechsel nach dem 01.02.2002. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt 2 Jahre ab dem 1. Eigentumsübergang nach dem 01.02.2002.

Bei der Ortsbesichtigung wurde Folgendes festgestellt:

Bei der Ölzentralheizung handelt es sich vermutlich um einen Niedertemperaturkessel.

Weder die oberste Geschossdecke noch die Dachflächen sind wärmege-dämmt.

Die wärmeleitenden Leitungen in unbeheizten Räumen sind wärmege-dämmt.

### Einzelraum- feuerungsanlagen

Das Bewertungsobjekt verfügt im Obergeschoss über einen Kachelofen. Nach § 26 1. BImSchV sind für Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die vor dem 22.03.2010 errichtet und in Betrieb genommen wurden Grenzwerte für Staub und Kohlenmonoxid einzuhalten. Kann ein Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte nicht geführt werden, sind die bestehenden Einzelraumfeuerungsanlagen in Abhängigkeit des Datums auf dem Typenschild zu bestimmten Zeitpunkten nachzurüsten oder außer Betrieb zu nehmen:

Datum auf dem Typenschild	Zeitpunkt der Nachrüstung oder Außerbetriebnahme
bis einschließlich 31. Dezember 1974 oder Datum nach unten feststellbar	31. Dezember 2014
1. Januar 1975 bis 31. Dezember 1984	31. Dezember 2017
1. Januar 1985 bis 31. Dezember 1994	31. Dezember 2020
1. Januar 1995 bis einschließlich 21. März 2010	31. Dezember 2024

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

## Aufteilung der Wohnfläche

Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen in der Anlage entnommen werden. Eine Wohnflächenberechnung des Architekten liegt mir nicht vor. Ich habe die wohnlich nutzbare Fläche überschlägig anhand der Pläne und einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung WoFIV wie folgt ermittelt:

	Faktor	Breite	Tiefe	3% Abzug		Nettofläche
				Fläche	Putz	
<b>Erdgeschoss</b>						
Windfang	1,00	1,80	3,00	5,40 m <sup>2</sup>	-0,16 m <sup>2</sup>	5,24 m <sup>2</sup>
Zimmer rechts	1,00	3,50	3,80	13,30 m <sup>2</sup>	-0,40 m <sup>2</sup>	12,90 m <sup>2</sup>
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m <sup>2</sup>		-0,25 m <sup>2</sup>
Zimmer Anbau	1,00	3,70	4,27	15,80 m <sup>2</sup>	-0,47 m <sup>2</sup>	15,33 m <sup>2</sup>
Terrasse	0,25	4,00	4,00	4,00 m <sup>2</sup>		4,00 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>						
Flur	1,00	1,80	4,80	8,64 m <sup>2</sup>	-0,26 m <sup>2</sup>	8,38 m <sup>2</sup>
abzüglich Treppe	-1,00	0,80	2,70	-2,16 m <sup>2</sup>		-2,16 m <sup>2</sup>
Küche	1,00	3,50	4,40	15,40 m <sup>2</sup>	-0,46 m <sup>2</sup>	14,94 m <sup>2</sup>
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m <sup>2</sup>		-0,25 m <sup>2</sup>
Essen	1,00	3,70	3,40	12,58 m <sup>2</sup>	-0,38 m <sup>2</sup>	12,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,00	3,70	0,75	2,78 m <sup>2</sup>	-0,08 m <sup>2</sup>	2,70 m <sup>2</sup>
Balkon	0,25	4,00	1,50	1,50 m <sup>2</sup>		1,50 m <sup>2</sup>
Bad	1,00	3,10	1,76	5,46 m <sup>2</sup>	-0,16 m <sup>2</sup>	5,30 m <sup>2</sup>
	-1,00	0,90	0,90	-0,81 m <sup>2</sup>		-0,81 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	1,00	5,50	3,70	20,35 m <sup>2</sup>	-0,61 m <sup>2</sup>	19,74 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1,00	3,50	3,70	12,95 m <sup>2</sup>	-0,39 m <sup>2</sup>	12,56 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	1,00	3,50	4,80	16,80 m <sup>2</sup>	-0,50 m <sup>2</sup>	16,30 m <sup>2</sup>
	1,00	3,25	1,76	5,72 m <sup>2</sup>	-0,17 m <sup>2</sup>	5,55 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>						<b>127,62 m<sup>2</sup></b> <b>128 m<sup>2</sup></b>

Nutzfläche Ökonomiegebäude	Faktor	Breite	Tiefe	3% Abzug		Nettofläche
				Fläche	Putz	
Flur	1,00	1,80	5,80	10,44 m <sup>2</sup>	-0,31 m <sup>2</sup>	10,13 m <sup>2</sup>
abzüglich Treppe	-1,00	0,80	2,70	-2,16 m <sup>2</sup>		-2,16 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,00	3,50	4,40	15,40 m <sup>2</sup>	-0,46 m <sup>2</sup>	14,94 m <sup>2</sup>
Waschküche	1,00	2,70	1,76	4,75 m <sup>2</sup>	-0,14 m <sup>2</sup>	4,61 m <sup>2</sup>
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m <sup>2</sup>		-0,25 m <sup>2</sup>
ehemals Stall	1,00	3,25	7,80	25,35 m <sup>2</sup>	-0,76 m <sup>2</sup>	24,59 m <sup>2</sup>
Anbau Heizung und Öllager	1,00	7,50	1,76	13,20 m <sup>2</sup>	-0,40 m <sup>2</sup>	12,80 m <sup>2</sup>
Scheune	1,00	8,00	7,25	58,00 m <sup>2</sup>	-1,74 m <sup>2</sup>	56,26 m <sup>2</sup>
						120,92 m <sup>2</sup> <b>121 m<sup>2</sup></b>

Nutzflächen Garagen	Faktor	Breite	Tiefe	3% Abzug		Nettofläche
				Fläche	Putz	
Garage 1+2	1,00	7,76	6,01	46,64 m <sup>2</sup>	-1,40 m <sup>2</sup>	45,24 m <sup>2</sup>
Garage 3	1,00	4,26	6,01	25,60 m <sup>2</sup>	-0,77 m <sup>2</sup>	24,83 m <sup>2</sup>
	0,50	3,75	1,50	2,81 m <sup>2</sup>	-0,08 m <sup>2</sup>	2,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt gerundet</b>						<b>72,80 m<sup>2</sup></b> <b>73 m<sup>2</sup></b>

### 3.7 Objektbeurteilung

- Bausubstanz** Die Bausubstanz ist nach Augenschein in einem durchschnittliche Erhaltungszustand. Eine verbindliche Beurteilung der Bausubstanz lässt sich durch die Inaugenscheinnahme jedoch nicht ableiten.
- Funktionalität des Bewertungsobjekts** Die Grundrisse sind eingeschränkt funktional. Das Gebäude entspricht nur eingeschränkt den heutigen Wohnanforderungen. Die Räume sind natürlich belichtet und belüftet und ausreichend bemessen. Die Wohnräume im Obergeschoss sind nicht barrierefrei erreichbar. Teilweise sind die Raumhöhen mit 2,07 m und 2,14 m gering bemessen. Die Durchgangshöhe in den Kellerraum beträgt nur 1,50 m.
- Der Anbau ist im Erdgeschoss nicht über das Wohnhaus erreichbar. Der Zugang zur Teilunterkellerung erfolgt über den Ökonomieteil.
- Instandhaltung** Das Gebäude ist aktuell nicht bewohnt und wird nur eingeschränkt bewirtschaftet. Bei der Ortsbesichtigung war hoher Instandhaltungsrückstand erkennbar. Das Gebäude ist insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand.
- Modernisierung** Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Durch Modernisierung wird die Qualität eines Gebäudes erheblich verbessert und damit die Restnutzungsdauer verlängert.
- Die Gebäudeaufteilung ist eingeschränkt zweckmäßig. Die Ausstattung ist nicht mehr zeitgemäß. Es besteht hoher Modernisierungsbedarf, der einer Kernsanierung entspricht.
- Die Kosten dieser Modernisierung können ohne konkrete Planung nicht in der erforderlichen Kostensicherheit beziffert werden. Der zum Wertermittlungsstichtag vorhandene Wert der bestehenden Bausubstanz wird über eine modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt. Die nach dem GEG erforderliche Dämmung der obersten geschossdecke wird als Modernisierung berücksichtigt und bei der Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer berücksichtigt.
- Vor der Durchführung weiterer Modernisierungsmaßnahmen wird die Einschaltung eines Energieberaters empfohlen.
- Energetische Eigenschaften** Da kein Energieausweis vorgelegt wurde, kann keine verbindliche Angabe zur Energieeffizienzklasse des Gebäudes gemacht werden. Das Bewertungsobjekt bleibt in Bezug auf die energetischen Eigenschaften hinter dem technischen Fortschritt zurück. Insbesondere der bauliche Wärmeschutz, die Beheizung sowie Fenster und Außentüren werden diesem nicht gerecht.

Überschlägig schätze ich eine Einordnung zum Wertermittlungsstichtag in die Energieeffizienzklasse H.

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

**Einzelraum-  
feuerungsanlagen**

Der Kachelofen ist nicht mit einem Grundofen ausgestattet. Damit wäre eine Nachrüstung oder Außerbetriebnahme erforderlich. Dies ist ggf. mit dem zuständigen Schornsteinfeger zu klären. Es erfolgt kein Wertansatz für den Kachelofen.

**Vermietbarkeit**

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind keine Mietobjekte und werden als solche selten auf dem Markt angeboten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bau- und Grundstückskosten i.d.R. zu einer kalkulatorischen Kostenmiete führen, die über dem vom Markt akzeptierten Mietpreisniveau liegt. Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag zu marktüblichen Mieten eingeschränkt vermietbar.

**Vermarktbarkeit**

Die Nachfragesituation lässt auf eine durchschnittliche Vermarktbarkeit schließen.

Aufgrund des hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsrisikos sowie der eingeschränkten Funktionalität gehe ich beim Bewertungsobjekt von einer eher schwierigen Vermarktbarkeit aus.

## 4 WERTERMITTLUNG

### 4.1 Verfahrenswahl

#### Wertermittlungs- verfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

#### Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wohn- und Ökonomiegebäude mit 3 Garagen und Landwirtschaftsfläche. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Vergleichspreisen oder nach dem Sachwert.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 normierten Vergleichswertverfahrens stellen die Gutachterausschüsse nicht die hierfür erforderlichen wertrelevanten Merkmale der Vergleichsobjekte zur Verfügung.

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet.

Zur weiteren Überprüfung des aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswerts erfolgt eine Ertragswertberechnung aus der recherchierten marktüblich erzielbaren Miete.

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

## 4.2 Bodenwert

### Bodenrichtwert

Den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwert der Stadt Rosenfeld zum Stichtag 01.01.2023 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.<sup>9</sup>

Der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 liegt bei 60,- €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei.

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei  
Gemischte Baufläche

### Anpassung

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Diese Werte sind hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale wie der Lage, der Größe, der Ausformung, der baulichen Nutzung und der Topografie des Grundstücks sowie auf eine konjunkturelle Anpassung zu überprüfen und ggf. anzupassen.

<sup>9</sup> [https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris\\_bw&lang=de](https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de)

Ferner ist zu prüfen, ob die Grundstücksfläche in der Gesamtheit als Bauland zu bewerten ist oder eine Bodenwertaufteilung vorzunehmen ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende Anpassungen zu überprüfen:

#### Lage

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück. Dies ist mit einer stärkeren Lärmbeeinträchtigung sowie mit einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht verbunden. Ich halte einen Anpassungsfaktor von 0,95 als angemessen.

#### Größe

Den Bodenrichtwerten liegt keine Größe eines Richtwertgrundstückes zugrunde. Eine Anpassung für die Größe ist deshalb nicht erforderlich.

#### Ausformung

Das Bewertungsgrundstück ist stark unregelmäßig ausgeformt. Ich halte wegen der damit verbundenen schlechteren Nutzbarkeit einen Anpassungsfaktor von 0,90 als angemessen.

#### Bauliche Nutzung

Den Bodenrichtwerten liegt keine wertrelevante Geschossflächenzahl eines Richtwertgrundstückes zugrunde. Eine Anpassung für die bauliche Nutzung ist deshalb nicht erforderlich.

#### Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist eine starke Hanglage auf. Ich halte wegen der damit verbundenen schlechteren Nutzbarkeit und erschwerten Bearbeitung der Außenanlagen einen Anpassungsfaktor von 0,95 als angemessen.

#### Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Eine konjunkturelle Anpassung ist aufgrund der Lage auf dem Immobilienmarkt nicht vorzunehmen.

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Eckgrundstück	0,95
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	unregelmäßig	0,90
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	Hanglage	0,95
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
<b>Anpassungsfaktor</b>		<b>0,81</b>

**Bodenwert-  
aufteilung**

Eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland ist nicht vorzunehmen.

**Objektspezifisch  
angepasster  
Bodenwert**

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.	Größe	€/m <sup>2</sup>	Anpassung	Bodenwert
1808/44 Bauland	562 m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	0,81	27.313 €
<b>objektspezifisch angepasster Bodenwert</b>				<b>27.313 €</b>

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

### 4.3 Sachwertverfahren

**Vorgehensweise im vorliegenden Fall**

Der Verkehrswert aus dem Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

Quelle: ImmoWertA

### 4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

**Bruttogrundfläche** Die Bruttogrundfläche (BGF) bildet die Grundlage für die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inklusive Außenanlage.<sup>10</sup>

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Grundflächen werden entsprechend ihrer Zugehörigkeit zu bestimmten Bereichen getrennt ermittelt. In die Normalherstellungskosten gehen nur Grundflächen der Bereiche a und b ein:

a-Flächen	überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
b-Flächen	überdeckt, aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
c-Flächen	nicht überdeckt

Die c-Flächen gehen nicht in die Ermittlung der Normalherstellungskosten ein. Sie werden im Rahmen der besonderen Bauteile berücksichtigt.

Im vorliegenden Bewertungsfall setzt sich das Wohn- und Ökonomiegebäude mit Garagen aus drei verschiedenen Gebäudetypen zusammen:

Typ 2.32 (rot)  
Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Typ 18.5 (blau) Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle

Typ 14.1 (4) (grün)  
Mehrfachgaragen in Massivbauweise

Die Flächenanteile wurden wie nachfolgend dargestellt ermittelt:

<sup>10</sup> Vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss ist im vorliegenden Bewertungsfall nutzbar und für einen weiteren wohnlich nutzbaren Ausbau geeignet und über eine ortsfeste Treppe erreichbar. Voraussetzung für die volle Anrechnung als nutzbare Fläche ist nach Kleiber:<sup>11</sup>

- Dachraum muss begehbar sein
- Zugang über eine ortsfeste Treppe

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Bruttogrundfläche des nicht ausgebauten Dachgeschosses gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021<sup>12</sup> bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche zu berücksichtigen.

Die Bruttogrundflächen habe ich wie folgt ermittelt:

Wohnteil Typ 2.32	Faktor	Breite	Tiefe	Teilbereiche	
				a	b
Erdgeschoss	1,00	5,50	8,70	47,85 m <sup>2</sup>	
	1,00	4,00	4,87	19,48 m <sup>2</sup>	
	1,00	3,44	2,00	6,88 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	1,00	5,50	8,70	47,85 m <sup>2</sup>	
	1,00	4,00	4,87	19,48 m <sup>2</sup>	
	1,00	3,44	2,00	6,88 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	1,00	5,50	8,70	47,85 m <sup>2</sup>	
	1,00	4,00	4,87	19,48 m <sup>2</sup>	
<b>Bruttogrundfläche BGF in m<sup>2</sup></b>				<b>215,75 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
				<b>216,00 m<sup>2</sup></b>	

Ökonomieteil Typ 18.5	Faktor	Breite	Tiefe	Teilbereiche	
				a	b
Erdgeschoss	1,00	12,20	8,70	106,14 m <sup>2</sup>	
	1,00	7,36	2,00	14,72 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	1,00	12,20	8,70	106,14 m <sup>2</sup>	
	1,00	7,36	2,00	14,72 m <sup>2</sup>	
<b>Bruttogrundfläche BGF in m<sup>2</sup></b>				<b>241,72 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
				<b>242,00 m<sup>2</sup></b>	

Garagen Typ 14.1 (4)	Faktor	Breite	Tiefe	Teilbereiche	
				a	b
Erdgeschoss	1,00	12,74	6,49	82,68 m <sup>2</sup>	
	0,50	3,85	1,50	2,89 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	0,50	12,74	6,49	41,34 m <sup>2</sup>	
<b>Bruttogrundfläche BGF in m<sup>2</sup></b>				<b>126,91 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
				<b>127,00 m<sup>2</sup></b>	

<sup>11</sup> Vgl. Kleiber S. 243

<sup>12</sup> Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)



## Ökonomieteil

### Garage

Quelle: jeweils ImmoWertV 2021 Anlage 4

#### Korrekturen

Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Regionalfaktor zu multiplizieren.

Nach dem Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktor gemäß Anlage 5 der Sachwertrichtlinie waren keine Regionalfaktoren vorgesehen. Es wurde davon ausgegangen, dass die Gutachterausschüsse diese im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren berücksichtigen.

Der gemeinsamer Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen hat bisher keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Ich orientiere mich an den vom gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren. Ein Regionalfaktor wurde nicht ermittelt und ist somit auch nicht zu berücksichtigen.

Schließlich muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

- Korrektur wegen der Baupreisentwicklung** Die NHK 2010 beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mittels Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes auf den Wertermittlungstichtag anzupassen. Mit Veröffentlichung der Baupreisindizes für das II. Quartal 2024 wurden diese auf die Basis 2021=100 umgestellt, die Normalherstellungskosten beziehen sich jedoch auf die Basis 2010=100. Der zum Wertermittlungstichtag bekannte Baupreisindex zum Quartal II / 2025 in Höhe von 133,6 muss mit einem Umbasierungsfaktor von 1,412 angepasst werden.
- Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser** Für freistehende Zweifamilienhäuser ist bei den Normalherstellungskosten 2010 ein Korrekturfaktor von 1,05 zu berücksichtigen.
- Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus, der Korrekturfaktor ist deshalb nicht zu berücksichtigen.
- Anpassung Geschosshöhe** Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf eine Anpassung in Bezug auf die Geschosshöhe verzichtet, da sich die Sachwertfaktoren auf gleichartige Gebäude beziehen.
- Korrekturfaktoren für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen** Der Ökonomieteil weist eine Grundfläche < 250 m<sup>2</sup> auf. Hierfür ist ein Korrekturfaktor in Höhe von 1,20 zu berücksichtigen.
- Der Ökonomieteil entspricht in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit nicht mehr den heutigen Anforderungen der Landwirtschaft. Es kommt nur noch eine Lagernutzung in Betracht. Ich halte für diese Nutzungseinschränkung einen Korrekturfaktor in Höhe von 0,50 als angemessen.
- Baunebenkosten** Baunebenkosten sind in den neuen NHK 2010 in Höhe von 17% für Wohngebäude, ca. 11% für Ökonomiegebäude und ca. 12% für Garagen bereits enthalten.

## Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

ImmoWertV 2021 Anlage 4						
1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser						
Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungs- anteile
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgem. Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel o. Hohlblocksteine; verputzt u. gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine u. Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung (tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bögendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage, z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigeren Materialien	11%
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerbauweise mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandverfälsungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glas-türen, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandbläue (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verfälsungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art u. Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidungen (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverfälsungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden bessere Art u. Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- u. Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- u. Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- u. Flächendekors	9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solar-kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen, keine Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen tw. auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen u. Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung u. Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- u. Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%

## Ermittlung der Kostenkennwerte

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes erfolgt auf der Basis der Beschreibung des vorangegangenen Gebäudestandards aus Anlage 4 ImmoWertV 2021. Die Kostenkennwerte (KKW) basieren auf den jeweiligen Gebäudetypen.

Die jeweiligen Anteile der Ausstattungsmerkmale am Gebäudestandard werden mit dem Wägungsanteil und dem Kostenkennwert multipliziert. Die Summe aller so ermittelten Wertanteile bilden den gewichtete Kostenkennwert für den jeweiligen Gebäudetyp.

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

Ausstattungsmerkmale	anteilige Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	23%
Dächer	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15%
Außentüren und Fenster	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	9%
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9%
Sonstige techn. Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	6%

Kostenkennwerte €/m <sup>2</sup> Typ	2.32	580 €	645 €	745 €	895 €	1.120 €	<b>Gesamt</b>
gewichteter Kostenkennwert		0,00 €	587,00 €	67,00 €	0,00 €	0,00 €	<b>654,00 €</b>

## Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

Die gewichteten Kostenkennwerte sind für den Wertermittlungsstichtag wie folgt zu korrigieren:

### Wohnteil

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	2.32	654 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	II / 2025	133,6
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
<b>Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>			<b>1.234 €/m<sup>2</sup></b>

### Ökonomieteil

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	18.5	245 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	Wohnen	II / 2025	133,6
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Korrekturfaktor Größe < 250 m <sup>2</sup>			1,20
Korrekturfaktor für nicht zeitgemäße Ausstattung und Beschaffenheit			0,50
<b>Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>			<b>277 €/m<sup>2</sup></b>

## Garagen

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	14.1 (4)	485 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	Wohnen	II / 2025	133,60
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
<b>Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>			<b>915 €/m<sup>2</sup></b>

## In den Normalherstellungskosten nicht berücksichtigte Bauteile

In der Berechnung der Bruttogrundfläche sind die nachfolgend aufgelisteten Bauteile nicht berücksichtigt. Für diese erfolgt nach überschlägiger Berechnung ein Wertansatz von:

Besondere Bauteile	Menge	EP	Gesamt
Balkon	1	10.000 €	10.000 €
Vordach Scheune	1	3.000 €	3.000 €
Vordach Anbau	1	2.000 €	2.000 €
Kellerraum	1	10.000 €	10.000 €
Dachspitz	1	4.000 €	4.000 €
Ausbauzuschlag Wohnräume über dem Stall	1	35.000 €	35.000 €
Ausbauabschlag Kellerräume im Erdgeschoss	1	-4.000 €	-4.000 €
<b>gesamt</b>			<b>60.000 €</b>

Für den Kachelofen erfolgt kein Wertansatz. Nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz sind für Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die vor dem 22.03.2010 errichtet und in Betrieb genommen wurden Grenzwerte für Staub und Kohlenmonoxid einzuhalten. Kann ein Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte nicht geführt werden, sind die bestehenden Einzelraumfeuerungsanlagen in Abhängigkeit des Datums auf dem Typenschild zu bestimmten Zeitpunkten nachzurüsten oder außer Betrieb zu nehmen. Im vorliegenden Bewertungsfall unterstelle ich eine Inbetriebnahme des Kachelofens zwischen dem 01.01.1975 und dem 31.12.1984 oder früher. Damit hätte dieser bis spätestens zum 31.12.2017 nachgerüstet oder außer Betrieb genommen werden müssen.

**Korrektur wegen des Gebäudealters**

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt bzw. überprüft werden.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer ergeben sich grundsätzlich aus Anlage 1 ImmoWertV 2021.

Nach § 10 ImmoWertV 2021 ist bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten (Sachwertfaktoren/Liegenschaftszinssätze) die Modellkonformität zu beachten.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde laut Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren eine Gesamtnutzungsdauer von 60-70 Jahren angenommen. Im vorliegenden Bewertungsfall schätze ich die Gesamtnutzungsdauer auf 65 Jahre

Für Garagen liegt die Gesamtnutzungsdauer nach der Anlage 1 ImmoWertV 2021 bei 60 Jahren.

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich aus den verschiedenen Bauabschnitten ein gewichtetes Baujahr wie folgt:

		Gewichtung	Baujahr	Ergebnis
Bauabschnitt 1	Ursprungsbaujahr geschätzt	27%	1925	520
Bauabschnitt 2	Um und Anbau Wohnteil	27%	1962	530
Bauabschnitt 3	Anbau Nord	24%	1965	472
Bauabschnitt 4	Anbau Ost	22%	2000	440
<b>gewichtetes Baujahr</b>		<b>100%</b>		<b>1962</b>

**Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung**

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen ist eine dadurch bedingte Verlängerung der Restnutzungsdauer nach dem Modell nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Anlage 2 Tabelle II.3 ImmoWertA zu ermitteln.

Modernisierungen, welche nahe am Wertermittlungsstichtag (ggf. fiktiv) ausgeführt wurden, sind in voller Punktzahl zu berücksichtigen. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel

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

wobei RND=Restnutzungsdauer: GND=Gesamtnutzungsdauer

auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter

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

(relatives Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

Im vorliegenden Bewertungsfall bewerte ich die Modernisierungen wie folgt:

Modernisierung	max. Punkte	Alter der Mod. in Jahren	Punkte im Bewertungsfall
Dacherneuerung / Wärmedämmung	4		1
Modernisierung der Fenster und Türen	2		
Modernisierung der Leitungssysteme	2	35	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	32	0
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	35	0
Modernisierung Innenausbau	2		
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
<b>Modernisierungspunkte gesamt</b>			<b>1</b>

Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein Gebäudealter und ein relatives Alter wie folgt:

Wertermittlungsstichtag	2025
- gewichtetes Baujahr	1962
= Alter (Jahre)	63
Alter (Jahre) - höchstens GND -	63 Jahre
÷ Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
= relatives Alter	97%

Unter Berücksichtigung der festgestellten Modernisierungspunkte und den Variablen nach Tabelle 3 ergibt sich folgende modifizierte Restnutzungsdauer:

$$\text{Restnutzungsdauer} = 1,2500 \times \frac{3969}{65} + 2,6250 \times 63 + 1,5250 \times 65$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 10 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungsstichtag	2025
+ modifizierte Restnutzungsdauer	10 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
= <b>fiktives Baujahr</b>	<b>1970</b>

### Wertminderung wegen Alters

Nach der ImmoWertV 2021 ist für die Sachwertermittlung eine lineare Alterswertminderung vorgeschrieben. Die Formel dafür lautet

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}}$$

(GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer)

Im vorliegenden Bewertungsfall ergeben sich folgende Alterswertminderungsfaktoren:

<b>Wohn- und Ökonomiegebäude</b>	
= modifizierte Restnutzungsdauer von	10 Jahre
÷ Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	<b>0,1538</b>

**Garage**

Baujahr ca.	1970
+ und einer Gesamtnutzungsdauer von	60 Jahren
- ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag	2025
= <b>eine Restnutzungsdauer von</b>	<b>5 Jahre</b>

**Garage**

Restnutzungsdauer	5 Jahre
÷ Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
= <b>Alterswertminderungsfaktor</b>	<b>0,0833</b>

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

## 4.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen

### Außenanlagen

Nach § 37 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nur gesondert zu berücksichtigen, soweit diese wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.<sup>13</sup>

Zusätzlich zu berücksichtigen sind unter anderem sofern nicht bereits mit dem Bodenwert erfasst:

- Aufwuchs sofern vom Bodenwert nicht erfasst
- Wege- und Platzbefestigungen
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Grundleitungen

Nach Erfahrungswerten liegen bei Ein- und Zweifamilienhäusern die baulichen Außenanlagen zumeist zwischen 1 und 10% des Gebäudezeitwerts.<sup>14</sup>

Der gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen leitet die Bodenrichtwerte und sonstigen Daten für die Wertermittlung mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5% ab. Die Modellkonformität ist zu beachten. Etwaige Abweichungen für das Bewertungsobjekt sind werterhöhend oder wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück weist eine Bepflanzung auf, die wertmäßig nicht gesondert zu erfassen ist. Berücksichtigt werden müssen noch die im Boden liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen, Befestigungen auf dem Grundstück und Einfriedungen.

Im vorliegenden Fall halte ich 5% der Herstellungskosten der baulichen Anlage als Außenanlagen als angemessen.

<sup>13</sup>Wolfgang Kleiber, in Wolfgang Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9., neu bearbeitete Auflage 2022, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 3 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens > 2 Grundzüge des Sachwertverfahrens > 2.3 Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs) > 2.3.4 Wertanteil von Außenanlagen > 2.3.4.1 Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen.

<sup>14</sup> Dto.

### 4.3.3 Sachwertfaktoren

#### Sachwertfaktoren

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Balingen leitet bisher noch keine Sachwertfaktoren ab. Ich orientiere mich an den vom gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren für dörfliche Bauernhäuser im unteren Markt:

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen

Aufgrund des besonderen Kostenrisikos aus dem hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf halte ich einen Risikoabschlag in Höhe von -10% auf den Sachwertfaktor als angemessen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wähle ich folgenden, objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor	101.036 €	1,23
Zu- / Abschlag für die Lage	0%	0,00
hohes Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiko	-10%	-0,12
<b>objektspezifischer Sachwertfaktor</b>		<b>1,11</b>

#### 4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellsätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch marktübliche Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

#### Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

Im vorliegenden Bewertungsfall sind nachfolgende Sanierungsmaßnahmen wertmindern zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Kostenschätzung nach indexierten Literaturwerten<sup>15</sup>, die der Ermittlung der Wertminderung dient. Dabei werden die disponiblen Instandhaltungsrückstände der Alterswertminderung unterworfen. Dies ist damit begründet, dass ein fiktiv mangelfreies und instandgehaltenes Bewertungsobjekt unterstellt wird. Die nicht disponiblen Instandhaltungsrückstände werden mit den vollen Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Die in voller Höhe angesetzten Modernisierungskosten wurden über eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gewürdigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Reparatur Bodenbelag Erdgeschoss		10.000 €	
Verstärkung Dachkonstruktion		3.000 €	
Fertigstellung Anbau Ost Erdgeschoss	5.000 €		
Dämmung der obersten Geschossdecke			8.000 €
Zwischensumme	5.000 €	13.000 €	8.000 €
zuzüglich Baunebenkosten	0 €	0 €	0 €
Zwischensumme	5.000 €	13.000 €	8.000 €
Alterswertminderungsfaktor	0,1538	1,0000	1,0000
Zwischensumme	769 €	13.000 €	8.000 €
gesamt			21.769 €
gerundet			<b>22.000 €</b>

Die tatsächlichen Kosten können je nach Art und Umfang der gewählten Ausführung und konjunktureller Lage erheblich unter oder über diesem Betrag liegen.

<sup>15</sup> Siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025

## Weitere Umstände

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht zu berücksichtigen.

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

### 4.3.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnteil	Ökonomieteil	Garagen
	2.32	18.5	14.1 (4)
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.234 €/m <sup>2</sup>	277 €/m <sup>2</sup>	915 €/m <sup>2</sup>
x Bruttogrundfläche	216 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>
= Zwischenwert	266.544 €	67.034 €	116.205 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	60.000 €	0 €	0 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	326.544 €	67.034 €	116.205 €
x Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,1538	0,1538	0,0833
= vorläufiger Sachwert der bauliche Anlagen gesamt	50.222 €	10.310 €	9.680 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	5%		3.511 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen			73.723 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert			27.313 €
= vorläufiger Sachwert			101.036 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung			1,11
= marktangepasster vorläufiger Sachwert			112.150 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-22.000 €
= <b>Sachwert</b>			90.150 €
<b>gerundet</b>			<b>90.000 €</b>

Von immobilienpooling.de bereitet  
 Weitergabe an oder Verkauf durch  
 Dritte ist untersagt!

## 4.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch den Ertragswert

Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens

Quelle: ImmoWertA

Im vorliegenden Bewertungsfall kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zum Ansatz. Die Ertragswertberechnung wird auf der Grundlage von marktüblich erzielbaren Mietansätzen und dem für Objekte dieser Art üblichen Liegenschaftszinssatz durchgeführt. Im Rahmen der Plausibilisierung wird auf eine ausführliche Begründung der Ansätze verzichtet.

## Eingangsdaten

Die marktübliche Miete habe ich aus dem Datenportal geoport in einer Spanne von 7,73 €/m<sup>2</sup> bis 9,69 €/m<sup>2</sup> recherchiert. Hieraus leite ich für das Bewertungsobjekt aufgrund der weit unterdurchschnittlichen Ausstattung und Beschaffenheit eine marktübliche Miete in Höhe von 6,00 €/m<sup>2</sup> ab. Die Mieten für Garagen liegen marktüblich in einer Spanne von 50 – 70 €/Monat. Ich halte eine Miete in Höhe von 60 €/Monat als angemessen. Der Ökonomieteil ist nicht mehr ertragsfähig. Ein Mietansatz erfolgt nicht.

Der Liegenschaftszinssatz für dörfliche Bauernhäuser liegt laut Grundstücksmarktbericht 2024 des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern bei der Stadt Hechingen in einer Spanne von -3,50% bis 2,50%. Aufgrund der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Risiken halte ich einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,75% als angemessen.

## Ertragswertberechnung

Marktüblicher Mietertrag	Mietfläche	€/m <sup>2</sup>	Miete
Wohnung Erdgeschoss	128,00 m <sup>2</sup>	6,00 €	768 €
Garage	3	60,00 €	180 €
<b>Rohertrag /Monat</b>			<b>948 €</b>
<b>Jahresrohertrag</b>			<b>11.376 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten p.a.</b>			
Instandhaltung	128,00 m <sup>2</sup>	13,80 €	1.766 €
Instandhaltung Garage	3	104,00 €	312 €
Verwaltung	1	351,00 €	351 €
Verwaltung Garage	3	46,00 €	138 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	0,5%	11.376 €	57 €
Mietausfallwagnis	2,0%	11.376 €	228 €
		25%	2.852 €
Jahresrohertrag			11.376 €
- Bewirtschaftungskosten		25%	2.852 €
= Jahresreinertrag			8.524 €
- Bodenwertverzinsung	0,75%	27.313 €	205 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			8.319 €
Restnutzungsdauer	10 Jahre		
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	0,75%		
x Ertragsvervielfältiger			9,5996
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	gesamt		79.859 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert			27.313 €
= vorläufiger Ertragswert			107.172 €
x zusätzliche Marktanpassung- im vorliegenden Bewertungsfall:			1,00
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert			107.172 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-22.000 €
= <b>Ertragswert</b>			<b>85.172 €</b>
<b>gerundet</b>			<b>85.000 €</b>

## Ergebnis

Der Ertragswert liegt bei derartigen Objekten erfahrungsgemäß unter dem Sachwert. Im vorliegenden Bewertungsfall kommt es zu einer plausiblen Abweichung zwischen Sach- und Ertragswert.

Sachwert	90.000 €	100%
Ertragswert	85.000 €	94%
Differenz		6%

Der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert wird durch die Ertragswertberechnung hinreichend bestätigt.

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

## 5 ZUBEHÖR

Zubehör wurde nicht festgestellt.

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

## 6 Landwirtschaftsfläche Gemarkung Leidringen

### Lage

Bei Landwirtschaftsflächen steht die landwirtschaftliche Bodennutzung als Acker- oder Grünland im Vordergrund. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Eigennutzung oder um Verpachtung handelt. Die Bodenrichtwerte werden aus Verkaufsfällen unbebauter Grundstücke im gesamten Außenbereich abgeleitet.

### Rechtliche Gegebenheiten

#### Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosenfeld

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt (Außenbereich). Eine bauliche Nutzung ist somit nur für privilegierte Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 35 BauGB möglich.

#### Umweltauflagen

Im Flächennutzungsplan sind keine wertrelevanten Schutzgebiete dargestellt.

#### Rechte und Lasten in Abt. II der Grundbücher

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Fahrlast aus dem Servitutenbuch Blatt 5 b ist vermutlich hinfällig. Das Bewertungsgrundstück wird durch einen öffentlichen Feldweg erschlossen.

Die Eintragung der angeordneten Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist den persönlichen Verhältnissen geschuldet und nach § 194 BauGB somit nicht zu berücksichtigen.

### Grundstücksbeschaffenheit und Grundstücksnutzung

#### Größe

Die wirtschaftliche Bearbeitung ist abhängig von der Größe. Flächen unter 1 ha sind mit Abschlägen zu versehen. Die Fachliteratur<sup>16</sup> nennt folgende Umrechnungskoeffizienten:

Ab einer Größe (ha)	Umrechnungskoeffizienten
0,25	0,86
0,50	0,93
1,0	1,00
3,0	1,08
5,0	1,12
7,0	1,15

Der Gutachterausschuss gibt für den Bodenrichtwert keine durchschnittliche Grundstücksgröße an. Ich treffe daher die Annahme, dass sich der Bodenrichtwert auf eine durchschnittliche Größe von 1 ha mit dem Koeffizienten 1,00 bezieht. Die Bewertungsgrundstücke werden mit dem jeweiligen Koeffizienten angepasst.

<sup>16</sup> Herbert Troff Seminar Wertermittlung im ländlichen Raum 14.06.2018 Stuttgart

## Form und Maschineneignung

Böschungen, felsige Untergründe und Baumbestände können die Bearbeitung des Grundstückes beeinträchtigen oder unmöglich machen. Die Abschläge richten sich nach den örtlichen Gegebenheiten und können nur frei geschätzt werden.

Die Form des Grundstückes ist unter dem Aspekt der Maschineneignung zu beurteilen. Sehr schmale und spitzwinkelige Grundstücke oder Versprünge im Grenzverlauf sind mit Abschlägen wegen eingeschränkter maschineller Bearbeitbarkeit zu versehen. Die Fachliteratur nennt ungünstige Grundstücksformen Umrechnungskoeffizienten von 1,00 (günstige Form) bis 0,92 (ungünstige Form).

Die Anpassung des Bewertungsgrundstücks ist der nachfolgenden Berechnung zu entnehmen.

## Topografie

Die Topografie einer landwirtschaftlich genutzten Fläche ist in Bezug auf die Wasserführung und maschinelle Bearbeitbarkeit zu untersuchen. Auch in ebenen Flächen kann es bei Muldenausbildung zu Ertragsverlusten durch Vernässung kommen. Die Fachliteratur nennt folgende Umrechnungskoeffizienten:

Geländeneigung	Umrechnungskoeffizienten
0%	1,00
5% ( 0,50m / 10m)	0,91
10% ( 1,00m / 10m)	0,87
15% ( 1,50m / 10m)	0,84

Das Bewertungsgrundstück liegt nahezu eben.

## Himmelsrichtung

Bei stärkeren Hanglagen kann es bei ungünstiger Ausrichtung zu längerer Frosteinwirkung kommen. Hierdurch wird die Bearbeitungsphase und damit die Ertragsfähigkeit vermindert.

Die Anpassung des Bewertungsgrundstücks ist der nachfolgenden Berechnung zu entnehmen.

## Zuwegung

Der zunehmende Druck zur Effizienzsteigerung in der Landwirtschaft geht einher mit immer größeren Bearbeitungs- und Erntemaschinen. Eine fehlende geeignete Zuwegung kann zu hohen Wertabschlägen führen.

Das Bewertungsgrundstück wird von einem Feldweg erschlossen.

## Bonität

Die durchschnittliche Ertragsmesszahl für Leidringen liegt laut Geodaten<sup>17</sup> der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlicher Raum (LEL) bei 37. Für die Abweichung der Bodenqualität des Bewertungsgrundstückes von der durchschnittlichen Bodenqualität der Bodenrichtwertzone nennt die Fachliteratur folgende Umrechnungskoeffizienten:

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient	Beurteilung der Bonität
20	0,75	landwirtschaftlich sehr eingeschränkt
25	0,80	
30	0,85	
35	0,90	mittleres Ackerland
40	0,95	
45	1,00	
50	1,05	
55	1,10	gutes Ackerland
60	1,15	
65	1,20	sehr gutes Ackerland
70	1,25	
75	1,30	
80	1,35	
85	1,40	

Die Bonität ist aus nachfolgender Formel zu ermitteln:

$$\text{Ertragsmesszahl des Grundstücks} = \frac{\text{Gesamtertragsmesszahl} \times 100}{\text{Grundstücksfläche}}$$
$$\text{Bonität} = \frac{\text{Koeffizient der Ertragsmesszahl des Grundstücks}}{\text{Koeffizient der durchschnittlichen Ertragsmesszahl der Gemarkung}}$$

### Hinweis

Im Flächennutzungsplan ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks ein „D“ für archäologische Kulturdenkmale eingetragen. Dies ist jedoch für eine Landwirtschaftsfläche irrelevant.

<sup>17</sup> [https://www.lsl-web.de/app/ds/lsl/a3/Online\\_Kartendienst\\_extern/Karten/33279/index.html](https://www.lsl-web.de/app/ds/lsl/a3/Online_Kartendienst_extern/Karten/33279/index.html)

### **Konjunkturelle Einflüsse**

Die Nachfrage nach Agrarflächen ist aufgrund der Tendenz zur Betriebsvergrößerung einzelner landwirtschaftlicher Betriebe bei gleichzeitigem Rückgang der Anzahl der Betriebe vorhanden. Im Einzelfall hängt die Nachfrage jedoch sehr stark von betrieblichen Belangen wie z.B. der Arrondierung von benachbarten Flächen und damit einem effizienteren Maschineneinsatz ab.

Nach dem Bericht des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg<sup>18</sup> sind die Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen ohne Gebäude in der Zeit von 2010 bis 2020 um ca. 43% angestiegen. Dies entspricht einer jährlichen Preissteigerung um 4,3%.

Im Rahmen einer vorsichtigen Schätzung wähle ich für den Zeitraum des Stichtages 01.01.2023 der Bodenrichtwerte bis zum Wertermittlungsstichtag einen Anpassungsfaktor für konjunkturelle Einflüsse in Höhe von 1,05.

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

<sup>18</sup> Statistische Berichte Baden-Württemberg Agrarwirtschaft Artikel Nr. 3466 20001

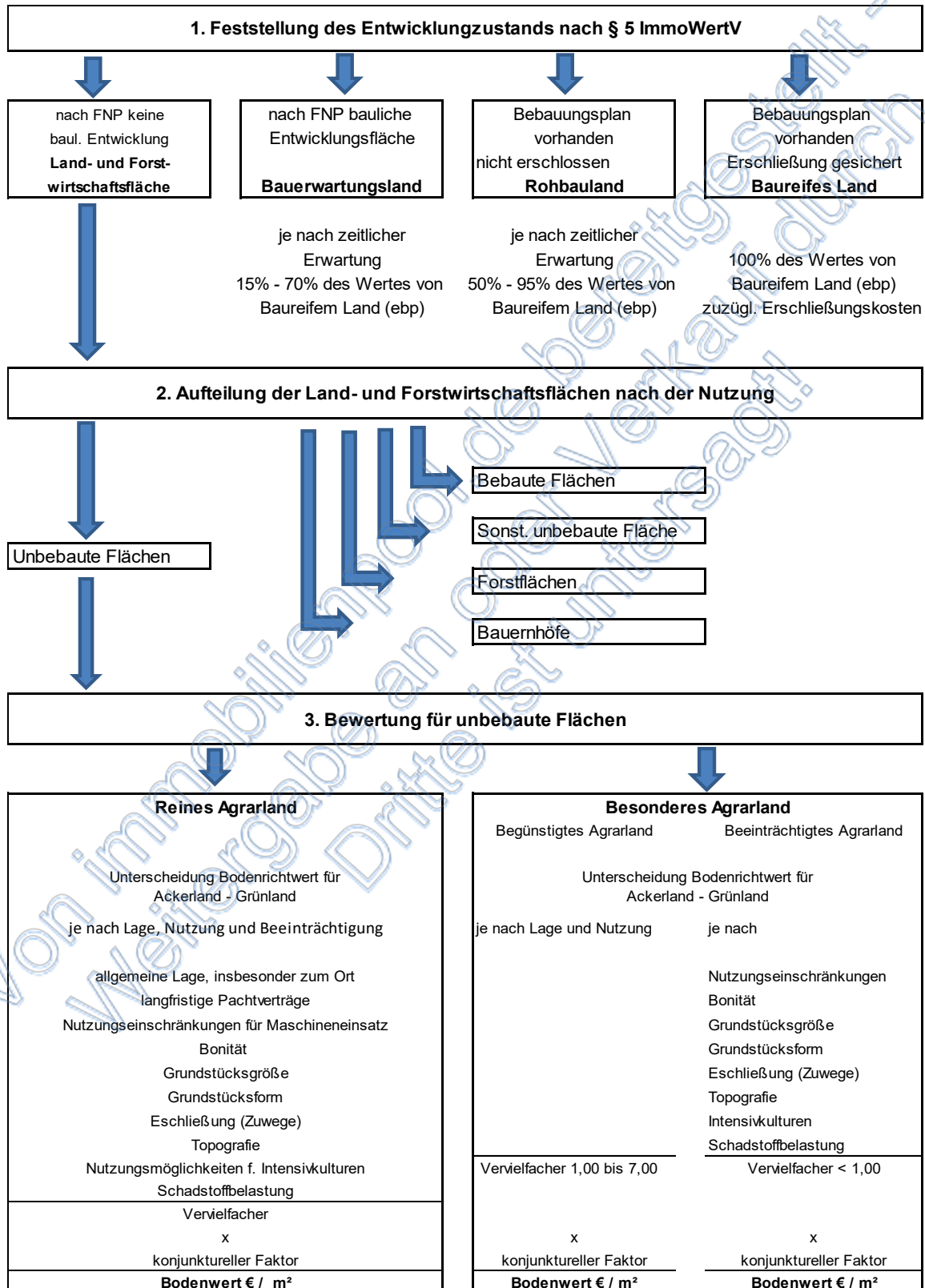
## 6.1 Verfahrenswahl

- Verfahrenswahl** Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Landwirtschaftsfläche. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft.
- Vergleichspreis** Der Gutachterausschuss der Gemeinde Rosenfeld hat zum Wertermittlungstichtag 01.01.2023 folgende Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen veröffentlicht:

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

## 6.2 Bodenwertermittlung

### Berechnungsschema zur Bodenwertermittlung



## Bodenwertermittlung im vorliegenden Bewertungsfall

Bewertungsschema Land- und Forstwirtschaftsflächen

Flurstück Nr. 456/1

Bodenrichtwert		Ackerland	LW-Fläche
			2,50 €/m <sup>2</sup>
<b>1. Entwicklungszustand</b>	im vorliegenden Bewertungsfall		
Land- und Forstwirtschaftsflächen	Nach FNP Gemeinbedarfsfläche (Faktor 1-4)		nein
Bauerwartungsland	15%- 70% des Wertes von baureifem Land (ebp)		nein
Rohbauland	50%- 95% des Wertes von baureifem Land (ebp)		nein
Baureifes Land	100% des Wertes von baureifem Land (ebp)		nein
		zuzüglich Erschließungskosten	
Vervielfacher für den Entwicklungszustand	geschätzt		1,00
<b>2. Aufteilung der Land- und Forstwirtschaftsflächen nach der Nutzung</b>			
Bebaute Flächen			nein
Unbebaute Flächen			ja
Sonstige unbebaute Fläche			nein
Forstflächen			nein
Bauernhöfe			nein
			LW-Fläche
<b>3. Bewertung für unbebaute Agrarflächen</b>	Bodenrichtwert Gemarkung	Leidringen	2,50 €/m <sup>2</sup>
<b>begünstigtes Agrarland</b>	je nach Lage und Nutzung Faktor 1,0 - 4,0		
x Vervielfacher für die Begünstigung	ortsnahe Lage		1,10
<b>beeinträchtigttes Agrarland</b>			
x Grundstücksgröße	< 0,25 ha		0,86
Maschineneignung beeinträchtigt durch:			
x 1.Grundstücksform	rechteckig		1,00
x 2.Topografie	eben		1,00
x Nordhanglage	nein		1,00
x Erschließung (Zuwege)	Feldweg		1,00
x Bonität	besser		1,09
x langfristige Pachtverträge	unbekannt		1,00
x Schadstoffbelastung	unbekannt		1,00
x Faktor für konjunkturelle Einflüsse			1,05
= Bodenwert pro m <sup>2</sup>			2,71 €/m <sup>2</sup>
x Fläche des Bewertungsgrundstücks			675 m <sup>2</sup>
= <b>Zwischenwert</b>			1.829 €
+ Sonstige Flächen	Unland, Wasserfläche usw.		0 €
- Wertminderung aus Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuchs			0 €
= <b>Bodenwert gerundet</b>			1.829 €
			<b>1.830 €</b>

Bewertungsgrundstück	AZ	Koeffizient
Σ EMZ	307	
x	100	
÷ Grdst. Fläche	675 m <sup>2</sup>	45
EMZ Leidringen		37
<b>Anpassungsfaktor</b>		<b>1,09</b>

## 7 VERKEHRSWERTE

### Definition nach § 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

### Verkehrswert

Wie bereits ausgeführt, werden Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der Regel nach dem Sachwert bewertet.

Im vorliegenden Bewertungsfall leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab. Der zur Plausibilität ermittelte Ertragswert liegt nahe am Sachwert und bestätigt damit das Ergebnis der Sachwertberechnung.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2025 sachverständig geschätzt auf

Flurstück Nr. 1808/44

**90.000 €**

**in Worten: - neunzigtausend - Euro**

Flurstück Nr. 456/1

**1.830 €**

**in Worten: - eintausendachthundertdreißig - Euro**

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens und seiner Ergebnisse ausdrücklich nicht gestattet.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Gefertigt: Bad Dürkheim, den 21.07.2025

Hans G. Beirow  
Diplom-Ingenieur (FH)  
Diplom-Sachverständiger (DIA)



von der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch die DIA Consulting AG Freiburg

## 8 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen sind nicht maßstabsgetreu.

### 8.1 Lageinformationen

Übersichtsplan

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

Quelle: OpenStreetMap<sup>19</sup>

<sup>19</sup> <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

## Stadtplan

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

Quelle: OpenStreetMap<sup>20</sup>

<sup>20</sup> <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

## Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg

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

Datenquelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)

Hinweis: Bei der Darstellung handelt es sich nicht um einen amtlichen Auszug aus dem Liegen-  
schaftskataster. Die Darstellung ist nicht rechtsverbindlich.

## 8.2 Lageinformation Landwirtschaftsfläche in Leidringen

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg

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

Datenquelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)

Hinweis: Bei der Darstellung handelt es sich nicht um einen amtlichen Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Die Darstellung ist nicht rechtsverbindlich.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

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

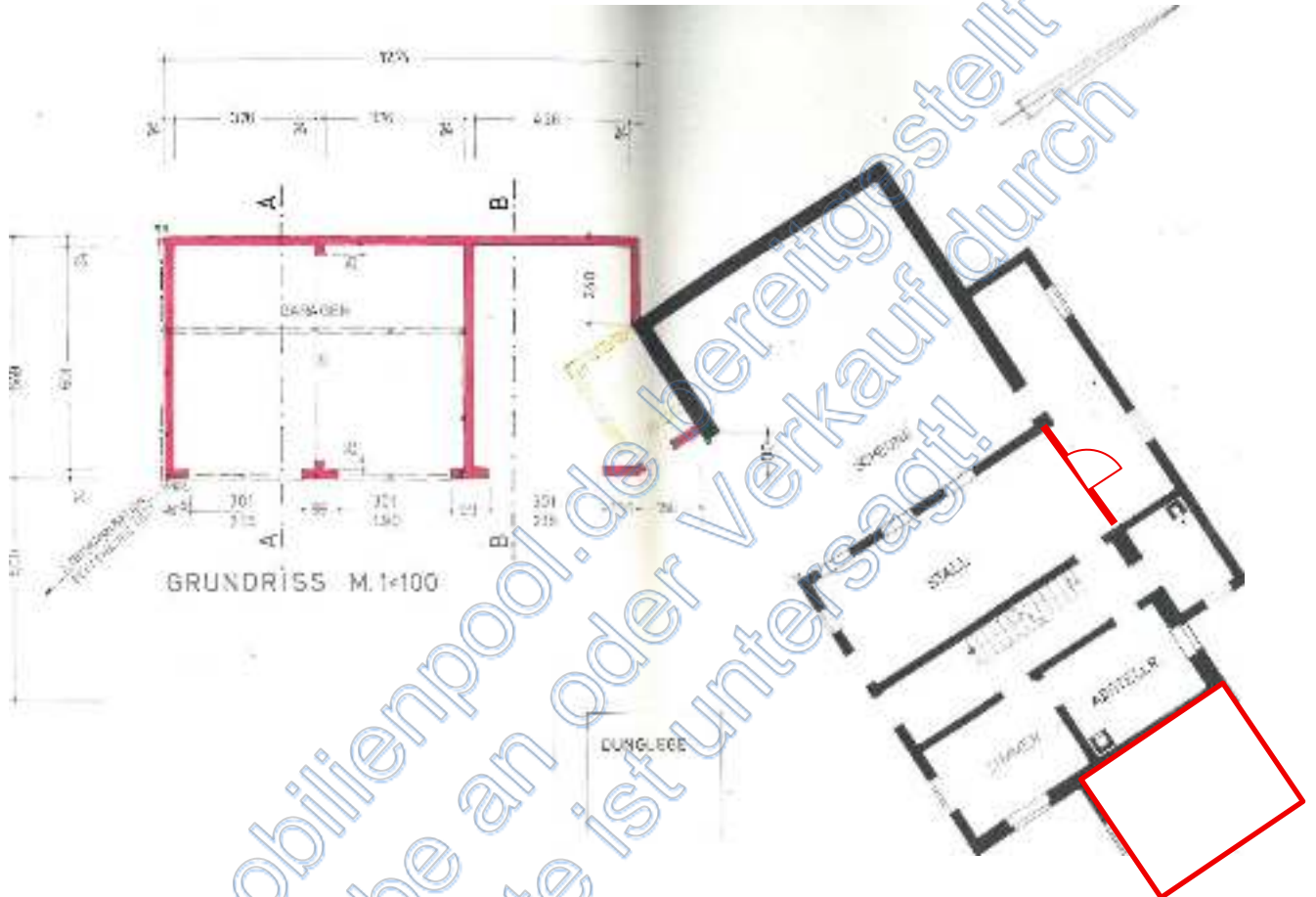
Auszug Flurstücks- und Eigentüternachweis mit Bodenschätzung

Quelle: Landratsamt Zollernalb

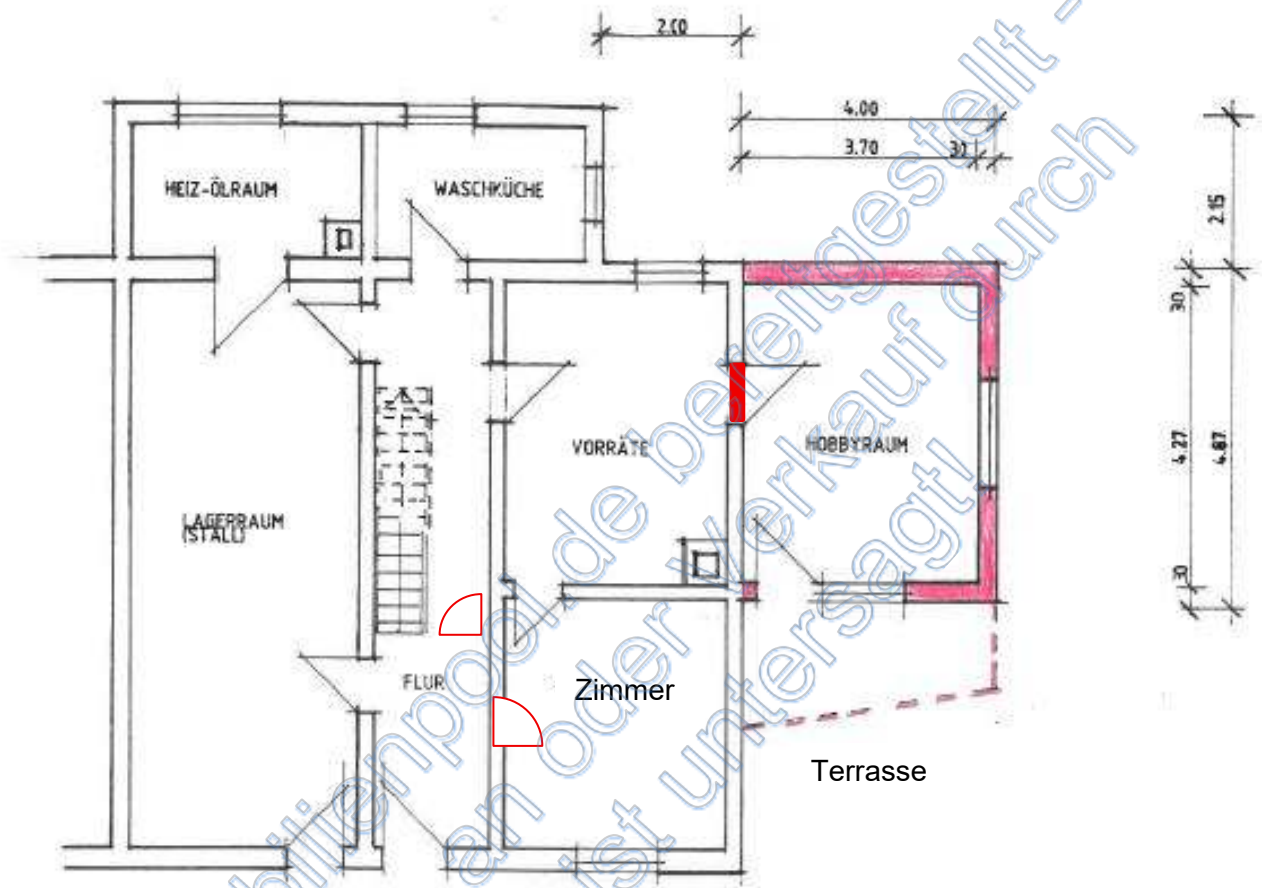
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

### 8.3 Baupläne

#### Grundriss Erdgeschoss - Garagen und Ökonomieteil

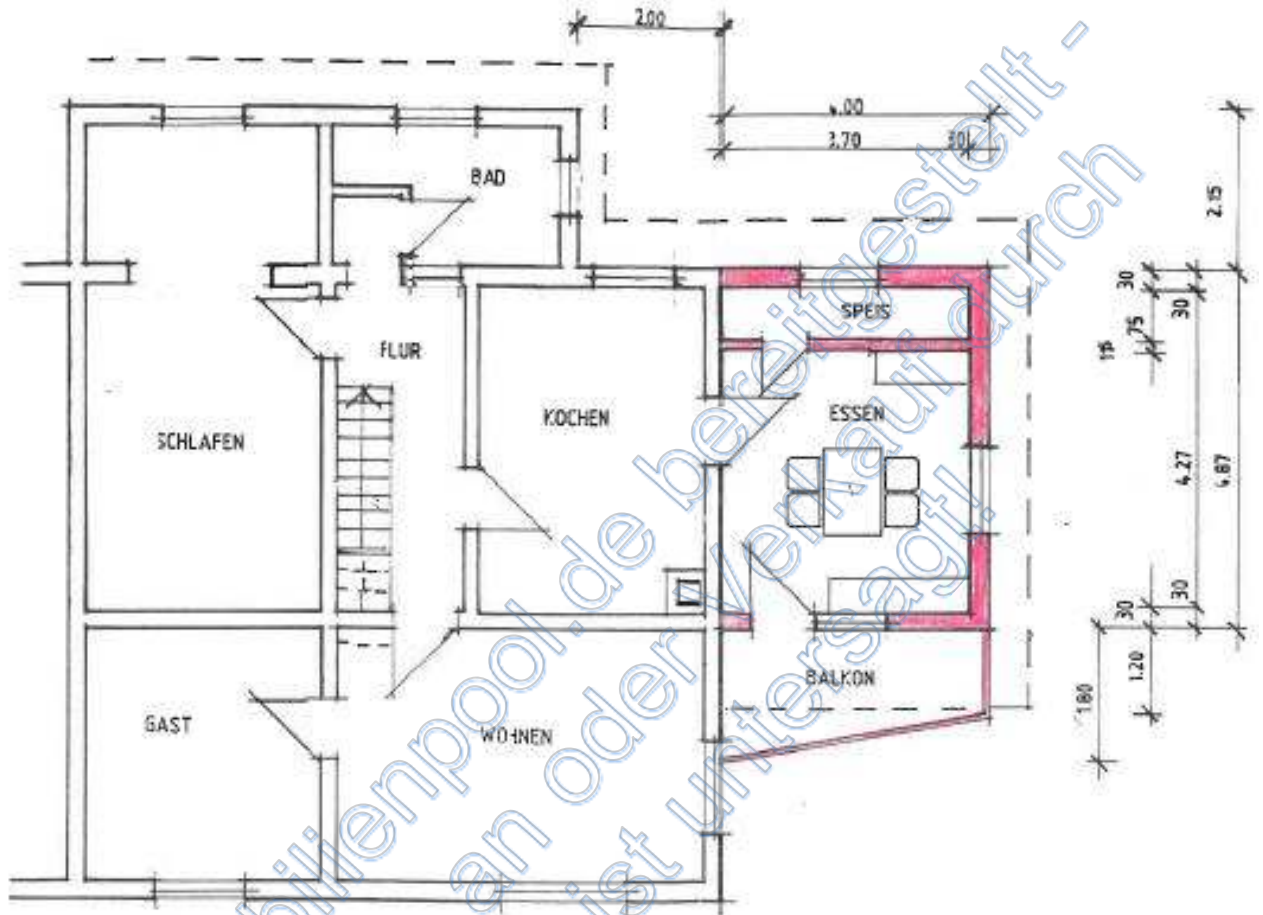


### Grundriss Erdgeschoss Wohnteil



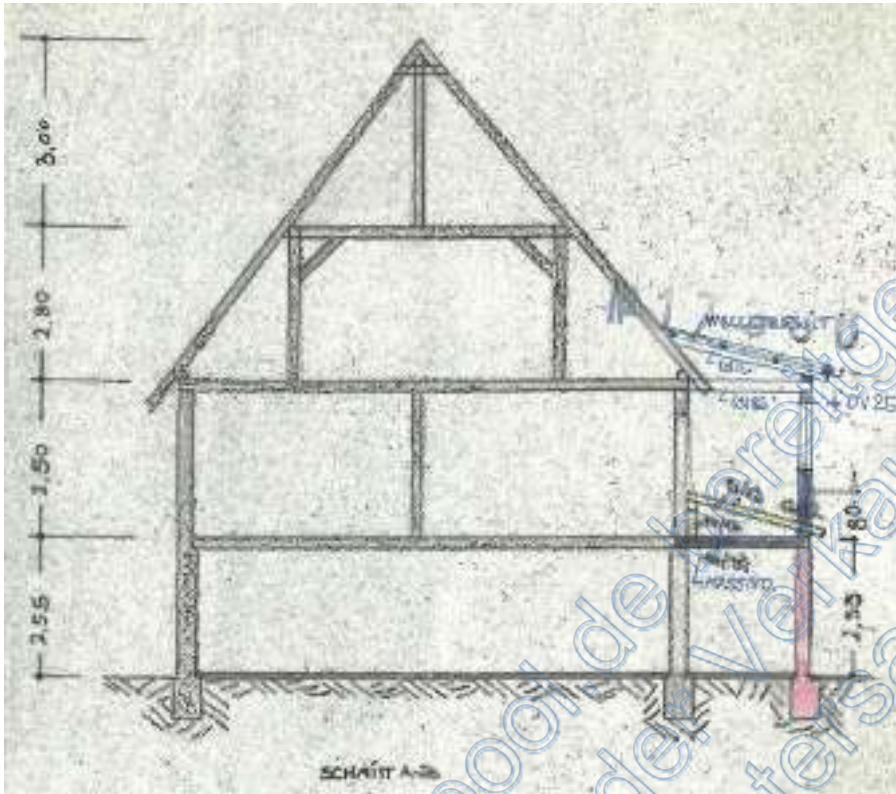
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

### Grundriss Obergeschoss

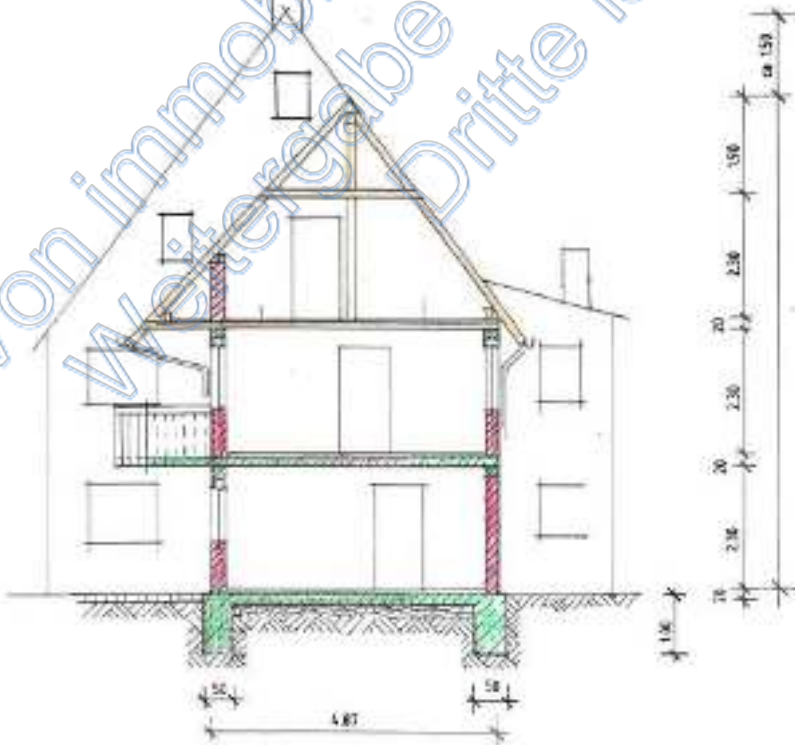


Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

### Gebäudeschnitt Wohnhaus



### Gebäudeschnitt Anbau



## 8.4 Fotodokumentation

Hinweis: Aufgrund von persönlichen Gegenständen im Bewertungsobjekt können nur wenige Fotos verwendet werden.

Bild 1 Ansicht Süd – Hinweis: Gebäude am rechten Bildrand gehört nicht zum Bewertungsobjekt



Bild 2 Anbau Ansicht Süd



Bild 3 Ansicht Ost mit Anbau



Bild 4 Ansicht Nord mit Anbau ehemaliger Stall



Bild 5 Ansicht Nordwest mit von außen zugänglichem Abstellraum in Erweiterung ehemaliger Stall



Bild 6 Ansicht West



Bild 7 Erdgeschoss - Hauszugang



Bild 8 Erdgeschoss - Zimmer mit aufgequollenem Boden



Bild 9 Erdgeschoss – aufgequollener Boden



Bild 10 Erdgeschoss – ehemaliger Stall



Bild 11 Erdgeschoss - Ölzentralheizung



Bild 12 Erdgeschoss - Ökonomieteil



Bild 13 Erdgeschoss – Ökonomieteil mit schadhaftem Balken



Bild 14 Erdgeschoss - Elektroinstallation



Bild 15 Obergeschoss – Flur



Bild 16 Obergeschoss – Wohnen



Bild 17 Obergeschoss – Küche mit Blick in das Wohnzimmer



Bild 18 Obergeschoss - Bad



Bild 19

Dachgeschoss



Bild 20

Dachspitz



Bild 21 Dachspitz - Fraßspuren Holzschädlinge



Bild 22 Dachgeschoss über Wohn- und Ökonomieteil



Bild 23

Garagen



Bild 24

Garage links und Mitte



Bild 25

Nutzgarten



Bild 26

Landwirtschaftsfläche in Leidringen

