



Bewertungs-Gesellschaft
für Immobilien mbH

Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
Rechte und Lasten
Mieten und Pachten

BGI • Am Dresselbach 20 • 71522 Backnang

Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-
Herr Ertle

75363 Calw

27.09.2022

Az.: 1354 G 22.061 CW

Gerichtsaktenzeichen: 2 K 63/21

Martin Riekert
zertifizierter Sachverständiger für
die Immobilienbewertung DIAZert (LS)

Zertifiziert
nach DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifikats-Nr. DIA-IB-172

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 72213 Altensteig, Gartenstraße 5



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15.08.2022 ermittelt mit rd.

60.000 €.

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 31 Seiten.

Das Gutachten wurde in einer digitalen und zwei gedruckten Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Firmierung:

BGI - Bewertungs-Gesellschaft
für Immobilien mbH
Am Dresselbach 20 • 71522 Backnang

Geschäftsführer:

Martin Riekert
HRB 726587 Stuttgart
USt.-ID-Nr.: DE261037550

Tel.: (07191) 187 23 10
E-Mail: info@bgi-mbh.com
HP: <https://bgi-mbh.com>

Bankverbindung:

Commerzbank
IBAN: DE76 6008 0000 0400 0146 00
BIC: DRESDEFF600

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Vorbemerkung:.....	11
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.4	Bodenwertermittlung	12
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	13
4.5	Liquidationswert	13
4.5.1	Erläuterung.....	15
5	Verkehrswert	16



5.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	17
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	18
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	19
6.3	Verwendete fachspezifische Software	19

Verzeichnis der Anlagen

1.	Auszug aus dem Stadtplan und Lage in der Region	20
2.	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	24
3.	Grundbuchauszug	26
4.	Auszug aus der Bauakte	28
5.	Wohn- und Nutzflächenberechnung	39
6.	Denkmalschutz "Gesamtanlage Altensteig"	41
7.	Fotodokumentation	45

Anmerkung zu den Plänen und Karten:

Diese Unterlagen wurden digital diesem Gutachten hinzugefügt. Es ist wahrscheinlich, dass der in den Plänen angegebene Maßstab nicht mehr zutrifft.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Gartenstraße 5 72213 Altensteig
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Altensteig, Blatt 12486, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Altensteig, Flurstück 77/3 (221 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Calw vom 16.11.2021
Wertermittlungstichtag:	15.08.2022
Qualitätsstichtag:	15.08.2022
Ortsbesichtigungen:	Zu dem Ortstermin am 06.07.2022 wurden die Prozessparteien durch Brief fristgerecht eingeladen. Eine Partei bat um einen gesonderten Termin am 15.08.2022.
Umfang der Besichtigung etc.:	Beim 1. Termin konnte das Gebäude nur von außen besichtigt werden. Beim 2. Termin konnten die Nebenräume, der Dachstuhl sowie die Wohnung im DG besichtigt werden. Die gewerblichen Räume und die Wohnungen im 1. und 2. OG konnten nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Beim 1. Termin: Die Antragstellerin, beim 2. Termin der Antragsgegner und jeweils der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug Vom Antragsteller wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Teilungspläne mit Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Voruntersuchung zum Sanierungsumfang Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab• Marktdaten• Div. Auskünfte bei der Gemeinde

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg	
Kreis:	Calw	
Ort und Einwohnerzahl: (31.12.2016)	Altensteig (ca. 10.757 Einwohner)	
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u>	
	Nagold	ca. 12 km entfernt
	Calw	ca. 25 km entfernt
	Herrenberg	ca. 27 km entfernt
	Horb	ca. 27 km entfernt
	Freudenstadt	ca. 24 km entfernt
	<u>Landeshauptstadt:</u>	
	Stuttgart	ca. 61 km entfernt
	<u>Bundesstraßen:</u>	
	B 28 am Ort	
<u>Autobahnzufahrt:</u>		
A 8 Auffahrt Horb	ca. 32 km entfernt	
A 8 Auffahrt Gärtringen	ca. 31 km entfernt	
<u>Bahnhof:</u>		
Bahnhof Nagold	ca. 13 km entfernt	
<u>Flughafen:</u>		
Landesflughafen Stuttgart-Echterdingen	ca. 59 km entfernt	
<u>Allgemein:</u>	Über Altensteig wurden in " www.wikipedia.de " und der offiziellen Homepage der Stadt Altensteig www.altensteig.de umfangreiche Informationen zusammengetragen. Interessierten ist empfohlen, diese Seiten zu besuchen.	

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Stadtkern Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) und die Verwaltung (Stadtverwaltung) liegen in fußläufiger Entfernung. Mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend 2-3geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

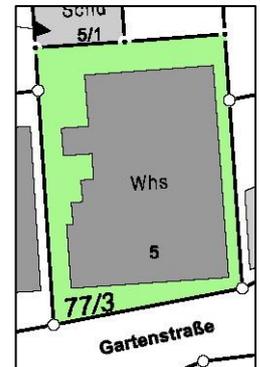
Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 13 m

mittlere Tiefe:
ca. 17 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 221 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Kabelanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Gebäudes

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 10.11.2021 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Altensteig, Blatt 12486 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Verfahren sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Die Beiden Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind vermietet. Darüber hinausgehende sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz: (vgl. Anlage 6)	Das Gebäude ist kein Kulturdenkmal, wird jedoch als "erhaltenswert" in der Denkmalliste geführt. Das Grundstück befindet sich im Schutzbereich der Gesamtanlage "Altensteig".

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: MI = Mischgebiet III = 3 Vollgeschosse (zwingend) GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl) GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl) o = offene Bauweise SD (Satteldach) = 48° weitere Festsetzungen im Textteil Kulturdenkmal

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.



2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Laden im EG bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind vermietet.

Die Wohnung im Dachgeschoss und der Laden im Erdgeschoss stehen leer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Das zu bewertende Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vollständig möbliert, bzw. konnte nicht besichtigt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Besichtigung der Immobilie nur auf die sichtbaren Gebäudeteile beziehen kann. Verdeckte Schäden können im Bereich der Wohnräume und der nicht einsehbaren Gebäudeteile nicht ausgeschlossen werden. In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass im Bereich der nicht besichtigten bzw. nicht einsehbaren Gewerke keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände bestehen. Abweichungen von dieser Annahme sind ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Eine Untersuchung auf Schädlingsbefall im Dachstuhl war nur teilweise möglich. Der Dachstuhl wurde in den sichtbaren Bereichen von außen mit dem Teleobjektiv stichprobenartig in Augenschein genommen. Offensichtliche Anzeichen für Schädlingsbefall (Mehl, Einfluglöcher) wurden nicht entdeckt, der Befall ist aber nicht auszuschließen.

Weitere Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; dreigeschossig; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1801
Modernisierung:	letzter Umbau 1982
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht: verputzt und gestrichen, teilweise sichtbares Fachwerk
Im rückwärtigen Bereich ist die Geschosswand mit Holz und der Giebel mit Eternitplatten vertäfelt.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Windfang, Abstellräume, Laden mit Nebenraum, Haustechnik und ein Arbeitszimmer

1. Obergeschoss:

Treppenraum, Gewölbekeller, WC und eine 3 ½ Zimmerwohnung

2. Obergeschoss:

Treppenraum sowie eine 4 Zimmerwohnung

1. Dachgeschoss:

Treppe, 2 ½ Zimmerwohnung, Lagerraum (Bühne)

2. Dachgeschoss:

Lagerraum (Bühne)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk (Eiche)
Fundamente:	unbekannt
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Zwerchdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachflächen sind im ausgebauten Bereich geringfügig gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	elektr. Nachtspeicherheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	erhebliche Bauschäden Undichtigkeit des Dachs schadhaftes Fachwerk und vieles mehr
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungs- und Renovierungsstau. vgl. Erläuterung im Abschnitt "4.2 Vorbemerkung:"

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Treppen seitlich vom Gebäude
Wegebefestigung hinterm Gebäude

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 72213 Altensteig, Gartenstraße 5 zum Wertermittlungstichtag 15.08.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altensteig	12486	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Altensteig	77/3	221 m ²

4.2 Vorbemerkung:

Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand.

Im Jahr 2014 wurde eine Voruntersuchung zum Sanierungsumfang in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung über 85 Seiten liegt mir vor (ohne Anlagen).

Das Gebäude ist kein Kulturdenkmal, wird jedoch als "erhaltenswert" in der Denkmalliste geführt. Das Grundstück befindet sich im Schutzbereich der Gesamtanlage "Altensteig"

Dennoch ist es aus Sicht des Unterzeichners wirtschaftlich sinnvoll, das Grundstück frei zu legen. Hierzu bedarf es aufgrund des Schutzbereichs möglicherweise gegenüber der Denkmalbehörde eines Nachweises, daß die Erhaltung des Gebäudes zwar möglich, wirtschaftlich aber nicht sinnvoll ist (die zu erwartenden Erhaltungskosten dürften die Wertsteigerung des Objekts durch diese Maßnahmen erheblich übersteigen).

Da die zu erwartenden Kosten für die Ertüchtigung höher sind als die Wertsteigerung des Objekts würde der Verkehrswert 1,00 € betragen. Bei einer Freilegung des Grundstücks ermittelt sich der Wert nach dem Liquidationswertverfahren und ist erheblich höher.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens, des Sachwertverfahrens oder des Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall ist keines der Verfahren dienlich, da das Gebäude im derzeitigen Zustand nicht bewohnt werden kann und eine Freilegung wirtschaftlich sinnvoll ist.

Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Liquidationswertverfahren

Das Liquidationswertverfahren nach § 16 Absatz 3 ImmoWertV 2010: Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinst Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Absatz 1 trifft für das Wohngebäudegrundstück zu.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.08.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	221 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	180,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	15.08.2022	× 1,03	E 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	185,40 €/m ²
Fläche (m ²)	700	221	× 1,03	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	190,96 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	190,96 €/m²
Fläche		×	221 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	42.202,16 € rd. 42.200,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2022 insgesamt **42.200,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 01 Die Bodenpreissteigerung in Altensteig wird von mir aktuell auf 5 % pro Jahr geschätzt.

Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		15.08.2022	
BRW-Stichtag	-	01.01.2022	
Zeitdifferenz	=	0,62	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	5	%/Jahr
insgesamt		3,07	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,03

E 02 Grundstücksflächen-Umrechnung

Der gemeinsame Gutachterausschuss Altensteig und Egenhausen gibt die in der VW-RL veröffentlichten Flächenumrechnungskoeffizienten zur Anwendung an.

Bei der Anwendung für das Bewertungsgrundstück ergibt sich folgende Berechnung:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	221,00	1,03
Vergleichsobjekt	700,00	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,03**

4.5 Liquidationswert

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine wirtschaftliche Nutzung zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen.

Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen können die baulichen Anlagen jedoch nicht unmittelbar, sondern erst nach einer Bindungsfrist abgebrochen werden (sog. aufgeschobene Freilegung). Bei der aufgeschobenen Freilegung erfolgt die Bodenwertermittlung i. d. R. mit dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert).

Der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem fiktiv freigelegten Bodenwert und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Zudem sind die Freilegungskosten über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen.

Grob in diesem Modell abgebildet:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks
- Freilegungskosten
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
<hr/>
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren



Bodenwert		42.200,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insgesamt	+	0,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	=	42.200,00 €

(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann;
vgl. § 43 ImmoWertV)

Das Gebäude ist teilweise vermietet. Ich gehe davon aus, daß es bis zu 2 Jahren dauern kann, bis das Objekt entmietet ist.

Abzinsungsfaktor: $1/q^n = 1/(1+a_1)^n$	×	0,961
$a_1 = 2,00\% = r - s_1 \approx$ Erbbauzinssatz		
$r =$ Renditezinssatz für unbebaute Grundstücke		
$s_1 =$ Dynamikszinssatz des Bodenwertes (durchschnittl. jährlicher Bodenwertanstieg)		
$n = 2,00$ Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann		
abgezinsten spezieller Bodenwert		40.554,20 €

Die Mieterträge sehen wie folgt aus:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		Laden EG	34,70		-	0,00	0,00
		Wohnung 1. OG	79,62		ca. 6,15	490,00	5.880,00
		Wohnung 2. OG	145,88		ca. 3,56	520,00	6.240,00
		Wohnung DG	66,21		-	0,00	0,00
Summe			-	-		1.010,00	12.120,00

Jährliche (Netto-Kalt-)Miete		12.120,00 €
spezielle Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	2.199,60 €
spezieller Reinertrag		9.920,40 €
Barwertfaktor (§ 34 zur ImmoWertV)	×	1,962
$a_2 = 2,000\% = k - s_2 =$ Abzinsungszinssatz		
$k =$ Kapitalzinssatz		
$s_2 =$ Dynamikszinssatz der tatsächlichen Miete		
$n = 2,00$ Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann		
kapitalisierter spezieller Reinertrag	+	19.463,82 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		60.018,03 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		60.018,03 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		60.018,03 €
	rd.	60.000,00 €

4.5.1 Erläuterung

Freilegungskosten und Freilegungserlöse:

Freilegungskosten:

Das Gebäude lässt sich vermutlich mit Maschineneinsatz abbrechen. Hierfür wird in der Regel ca. 35 €/m³ BRI verlangt. Enthalten sind darin Verladen, Abtransport und Deponieren (inkl. erhöhter Deponiekosten wegen organischem Material). Das Gebäude hat einen Rauminhalt von etwa 1.750 m³ BRI.
 $1.750 \text{ m}^3 \times 35 \text{ €/m}^3 = 61.250,- \text{ €} \Rightarrow \text{rd. } 60.000,00 \text{ €}$

Freilegungserlöse:

In der Region sind Bauplätze rar. Aus diesem Grund zahlen Bauträger einen Zuschlag zum eigentlich angemessenen Wert. Der Zuschlag wurde von mir aus der Erfahrung frei geschätzt.

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	0,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Freilegungskosten -60.000,00 € • Freilegungserlöse (Bauträgerzuschlag) 60.000,00 € 	
Summe	0,00 €

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde den Teilungsplänen entnommen. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Hier wird die tatsächlich bezahlte Miete in Ansatz gebracht

Spezielle Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Bei einer bevorstehenden Liquidation wird der Eigentümer die Bewirtschaftungskosten auf das absolute Minimum beschränken und Reparaturen nur insoweit durchführen, wie sie absolut notwendig sind.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	624,00
Instandhaltungskosten	10 %	----	1.212,00
Mietausfallwagnis	----	----	0,00
Betriebskosten	3,00	----	363,60
Summe			2.199,60 (ca. 18,15 % des Rohrertrags)

Abzinsungzinssatz

Der Abzinsungzinssatz wird aufgrund der kurzen Laufzeit auf 2 % geschätzt.

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 72213 Altensteig, Gartenstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altensteig	12486	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Altensteig	77/3	221 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2022 mit rd.

60.000 €

in Worten: sechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Backnang, den 27. September 2022



zert. Sachverständiger Martin Riekert
digitalisierte Unterschrift



5.1 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweis zur digitalisierten Ausfertigung des Gutachtens:

PDF-Dateien, selbst wenn sie geschützt sind, lassen sich mit relativ einfachen Methoden verändern. Daher wird die Haftung für digitalisierte Ausfertigungen des Gutachtens nicht übernommen.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- 1 **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – **Marktdaten und Praxishilfen**, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- 2 **Kleiber Digital**: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken” von Prof. Wolfgang Kleiber, Dr. Roland Fischer und Dr. Karsten Schröter
- 3 **PlanzV 90**: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 mit Erläuterungen
Schlez, Bauverlag
- 4 **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – **Lehrbuch und Kommentar**, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- 5 **Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung**
Dipl.-Ing. Daniela Unglaube, Reguvis-Verlag
- 6 **Sprengnetter** (Hrsg.): **Sprengnetter-Bibliothek**, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler

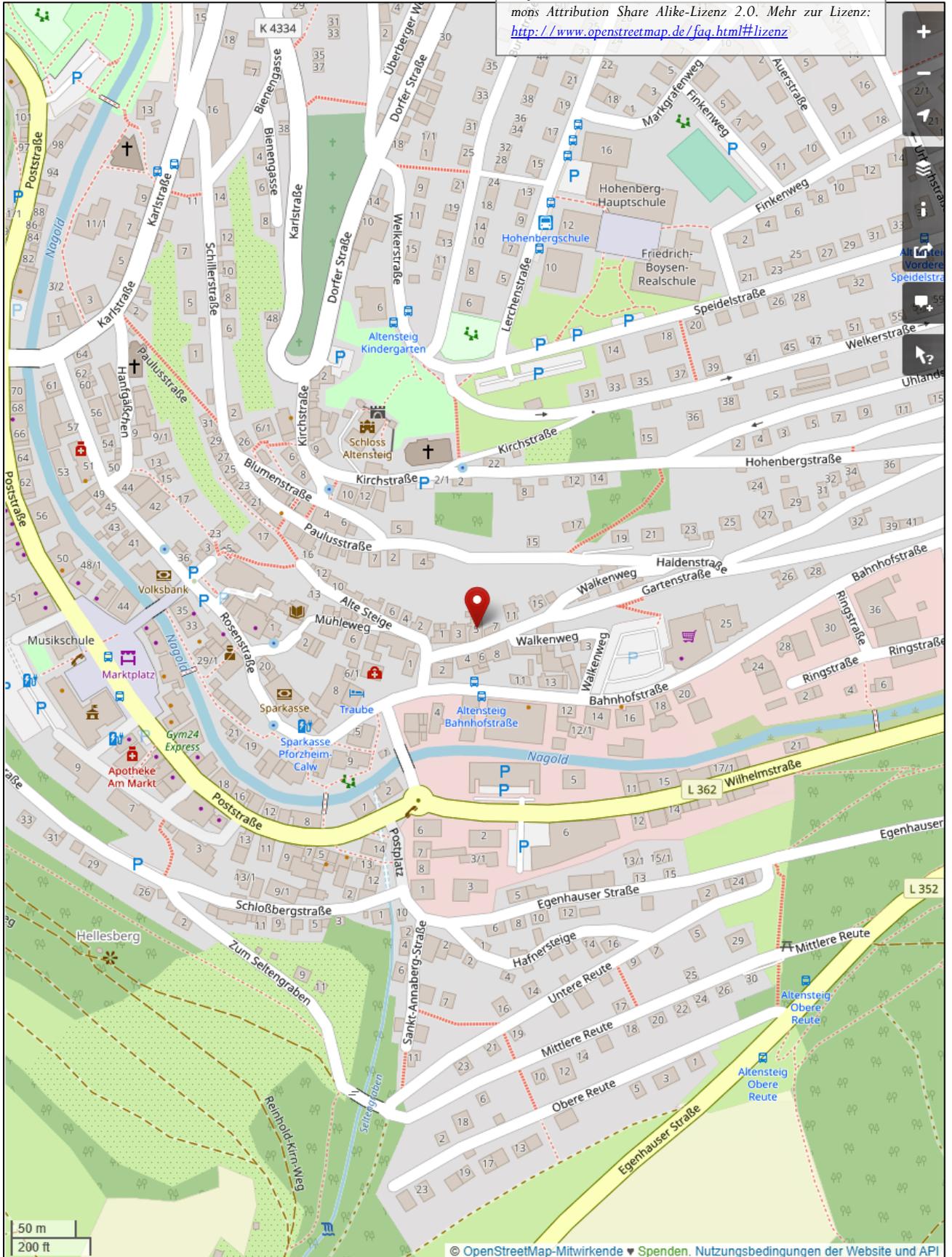
6.3 Verwendete fachspezifische Software

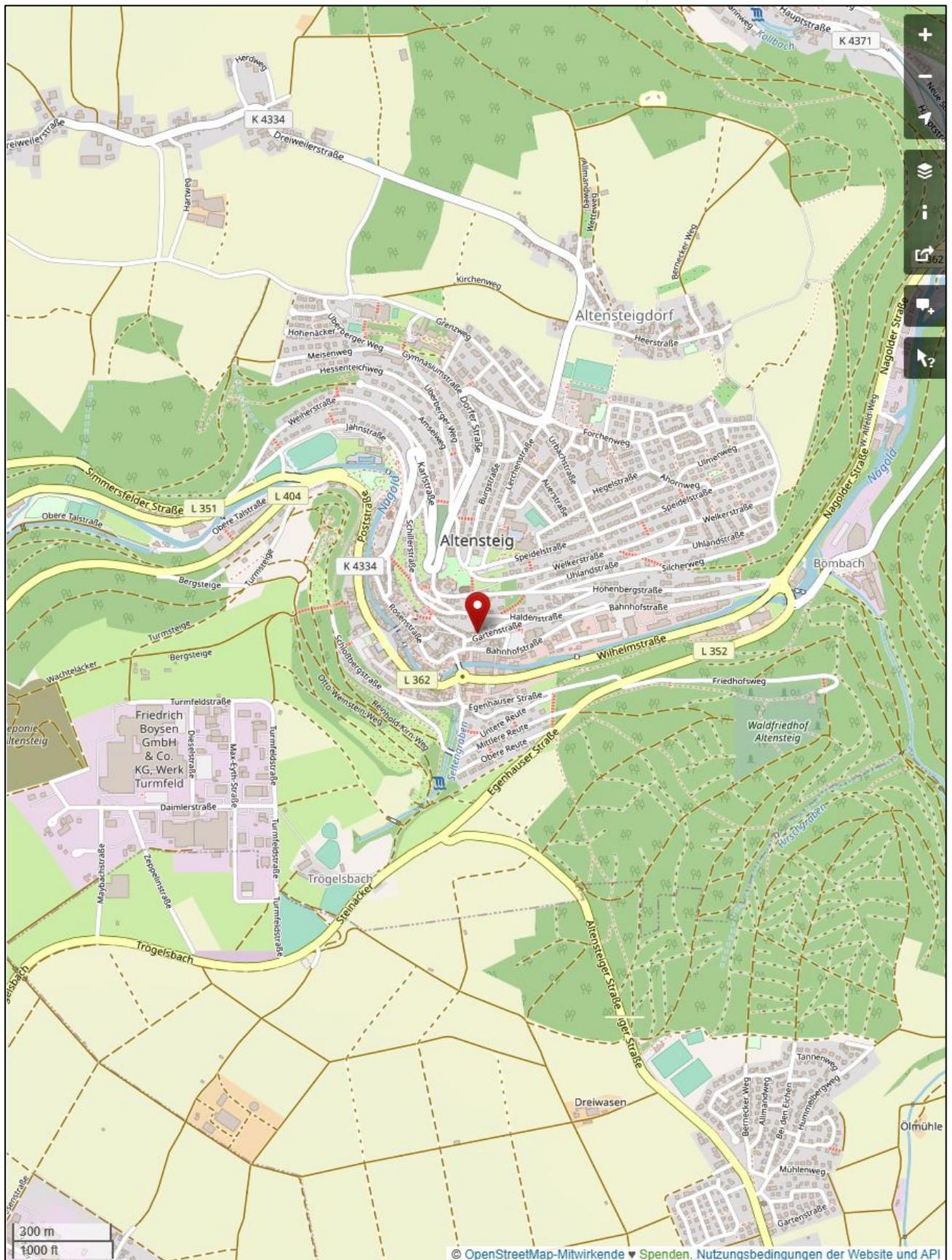
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (in der aktuellen Fassung) erstellt.

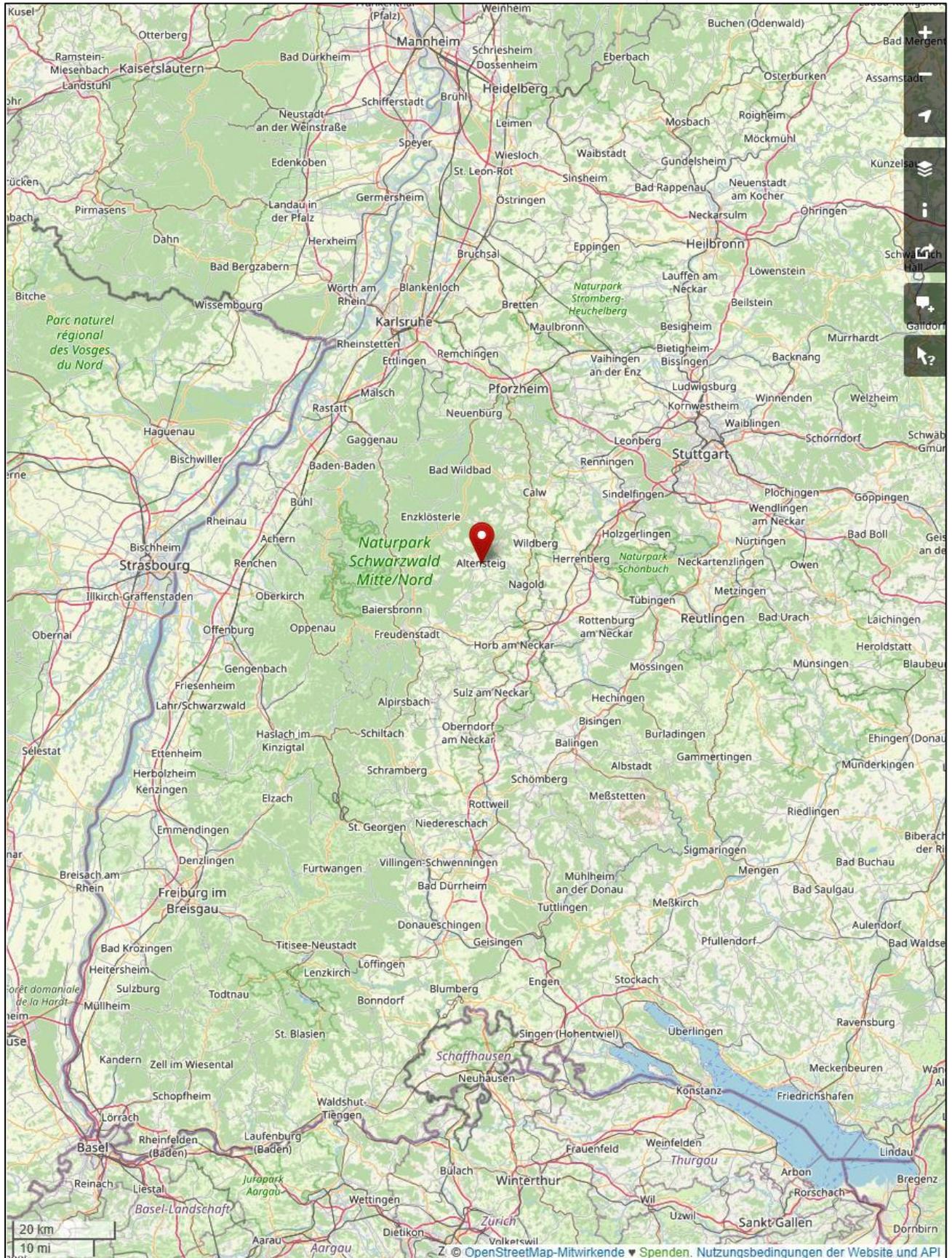
Anlagen:

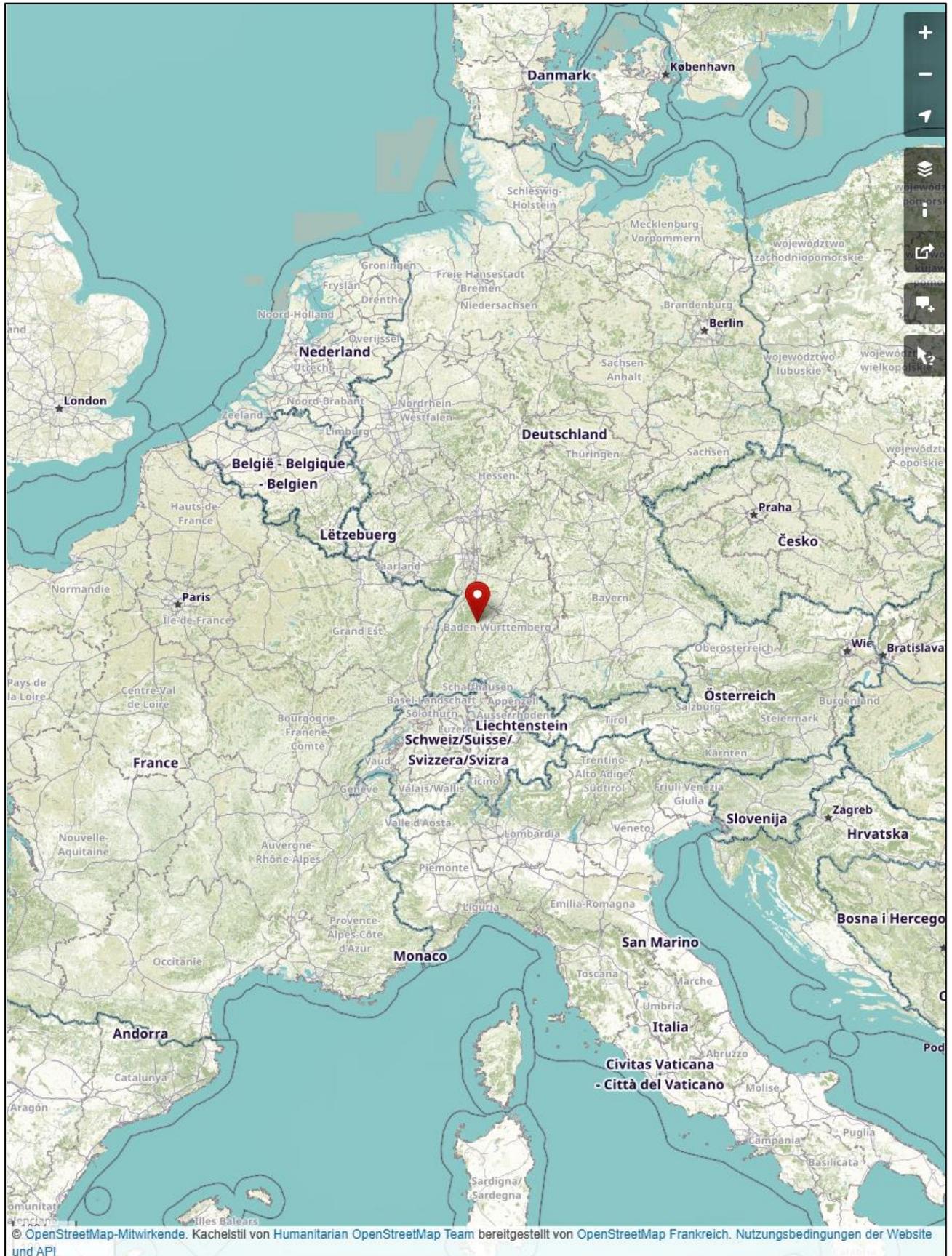
1. Auszug aus dem Stadtplan und Lage in der Region

Alle Karten(daten) auf diesen Seiten sind dem OpenStreetMap-Projekt entnommen und stehen unter der Lizenz Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0. Mehr zur Lizenz: <http://www.openstreetmap.de/faq.html#lizenz>

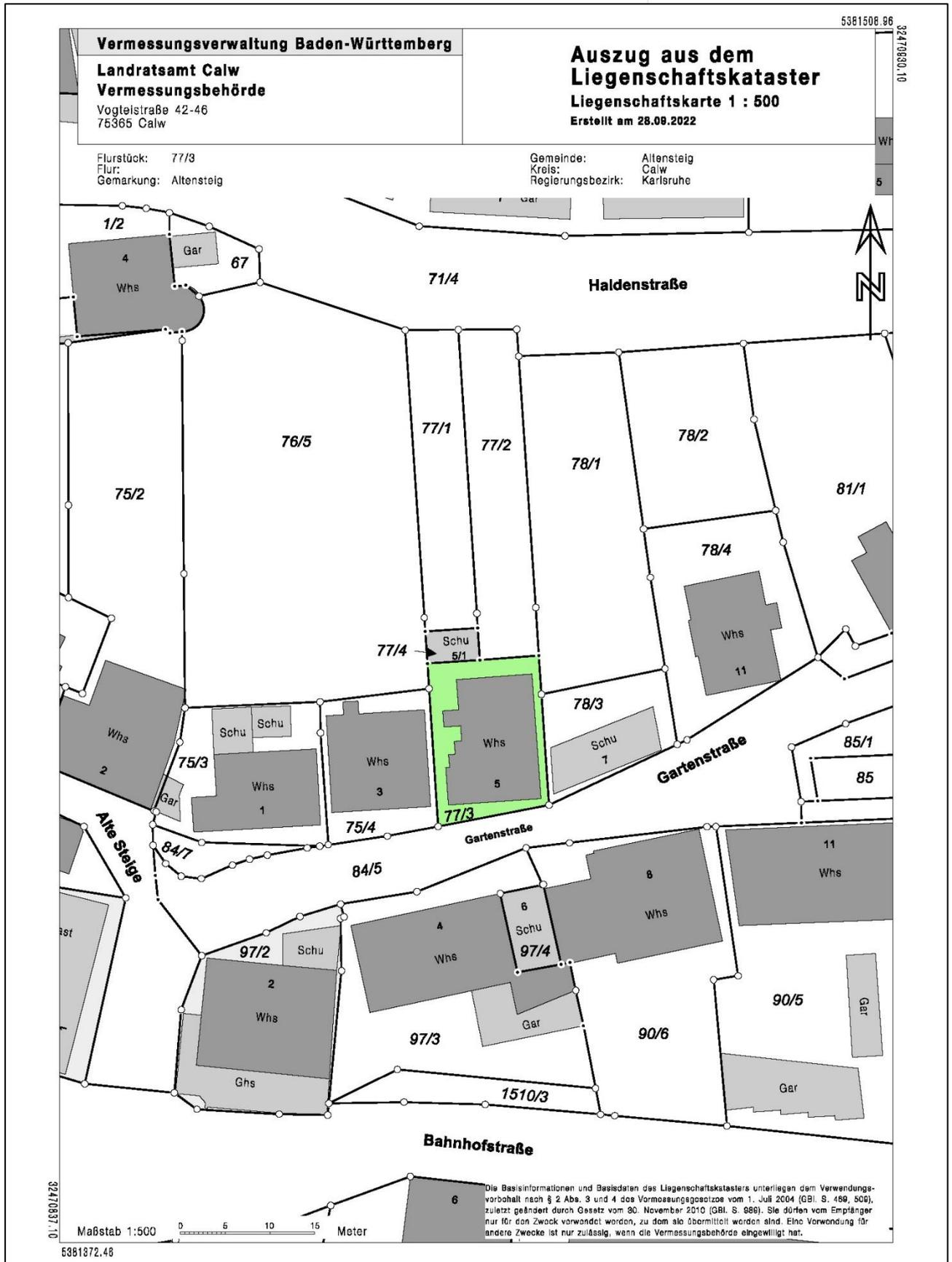








2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster





Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Landratsamt Calw Vermessungsbehörde Vogteistraße 42-46 75365 Calw	Flurstücksnachweis Stand vom: 26.09.2022
Flurstück 77/3, Gemarkung Altensteig	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Altensteig Kreis Calw Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Gartenstraße 5
Fläche:	221 m ²
Tatsächliche Nutzung:	221 m ² Wohnbaufläche
Gebäude:	Wohnhaus, Gartenstraße 5
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Böblingen Grundbuchbezirk Altensteig Grundbuchblatt 12485 Laufende Nummer 1

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 105). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

3. Grundbuchauszug

Auszug: Nur Aufschrift und Bestandsverzeichnis

Amtlicher Ausdruck

Aufschrift
Einlegeblatt
1



Amtsgericht Böblingen

Gemeinde Altensteig

Grundbuch



Beglaubigt

Grau
Rechtspflegerin

von

Altensteig

Nr. 12485



Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind u.U. schwarz sichtbar. Freigegeben am 24.10.2011.

Eicher

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.

Datum des Abrufs: 10.11.2021 19:56:32

Letzte Eintragung vom: 10.11.2021

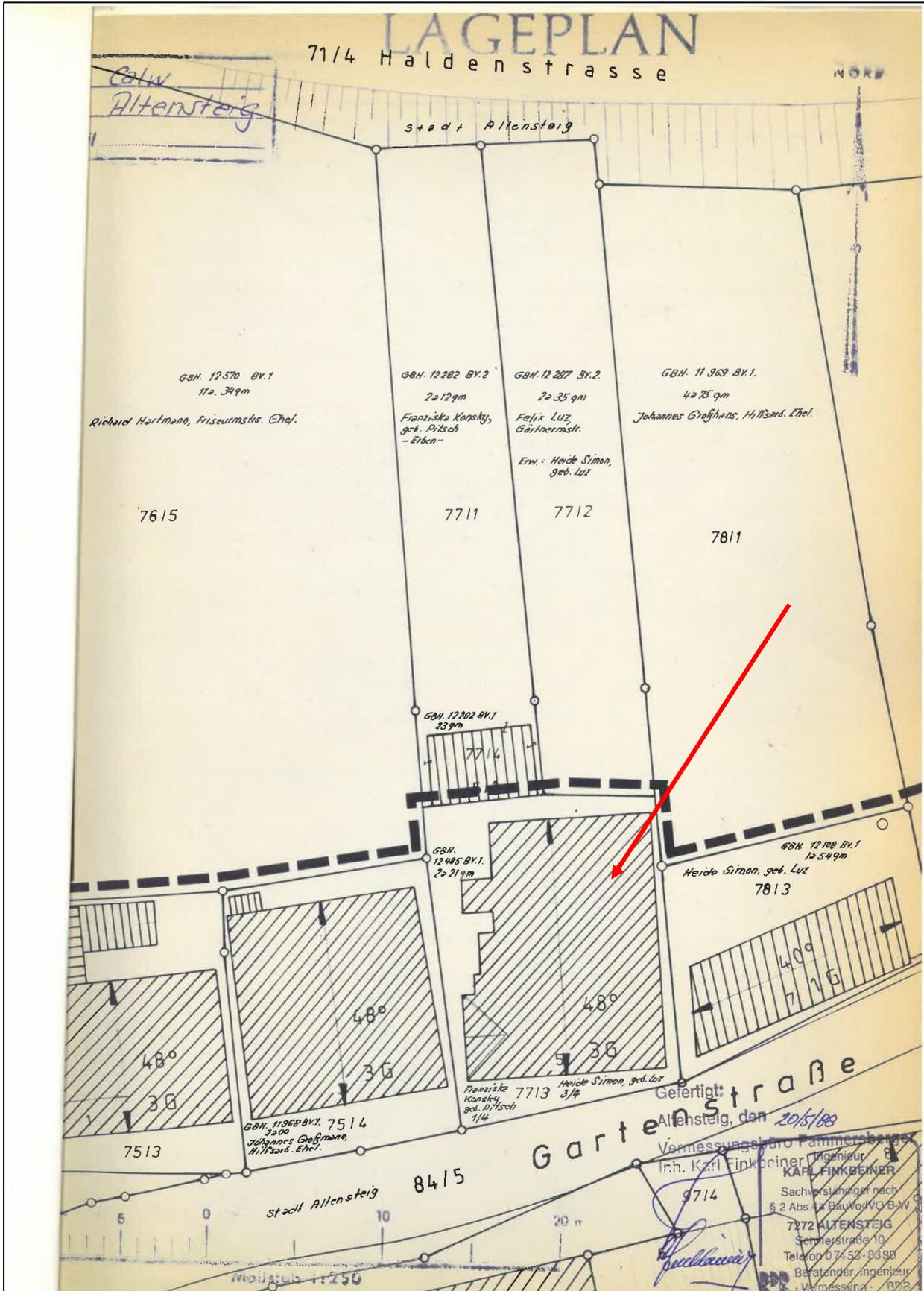
Seite 1 von 10

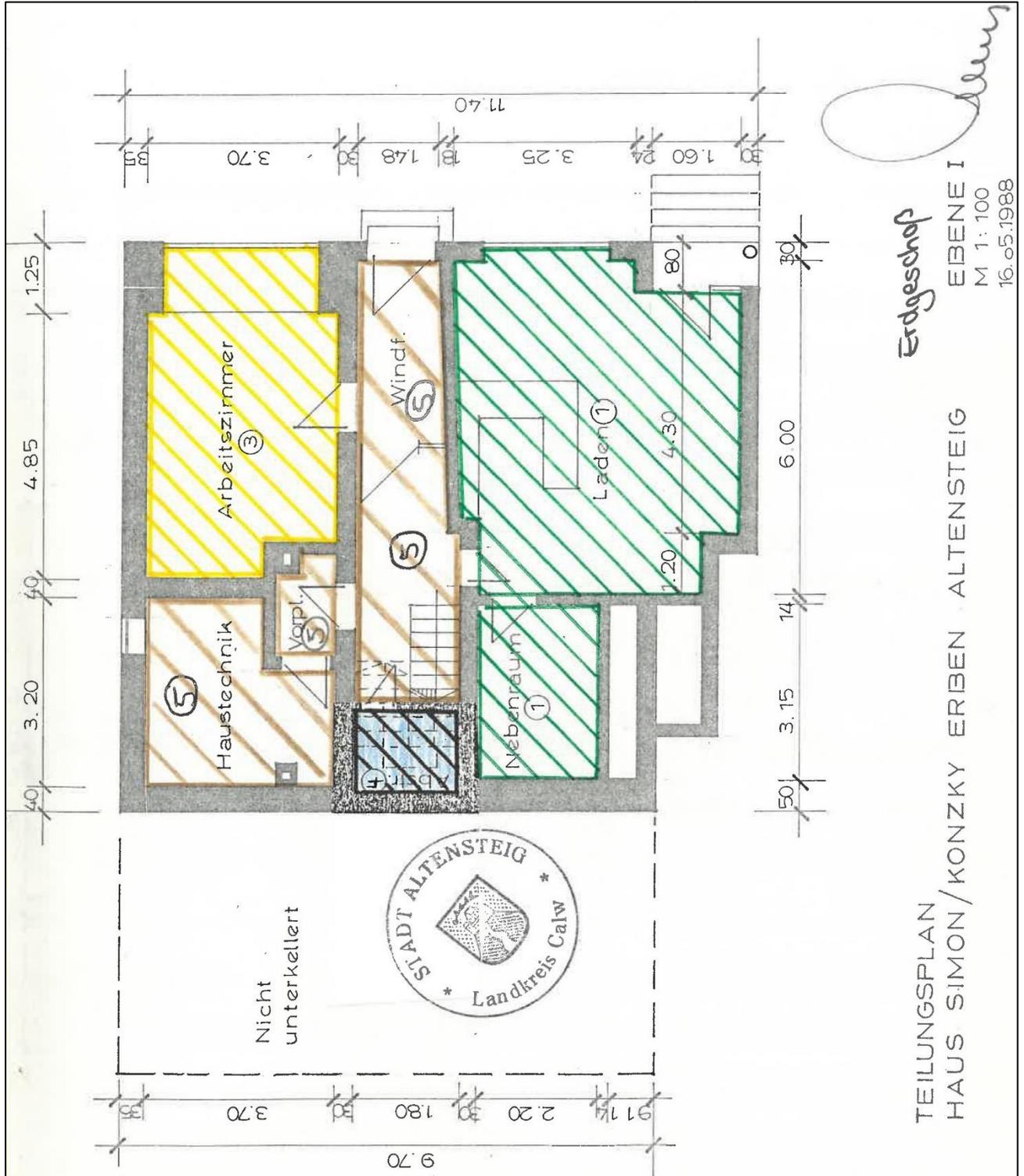


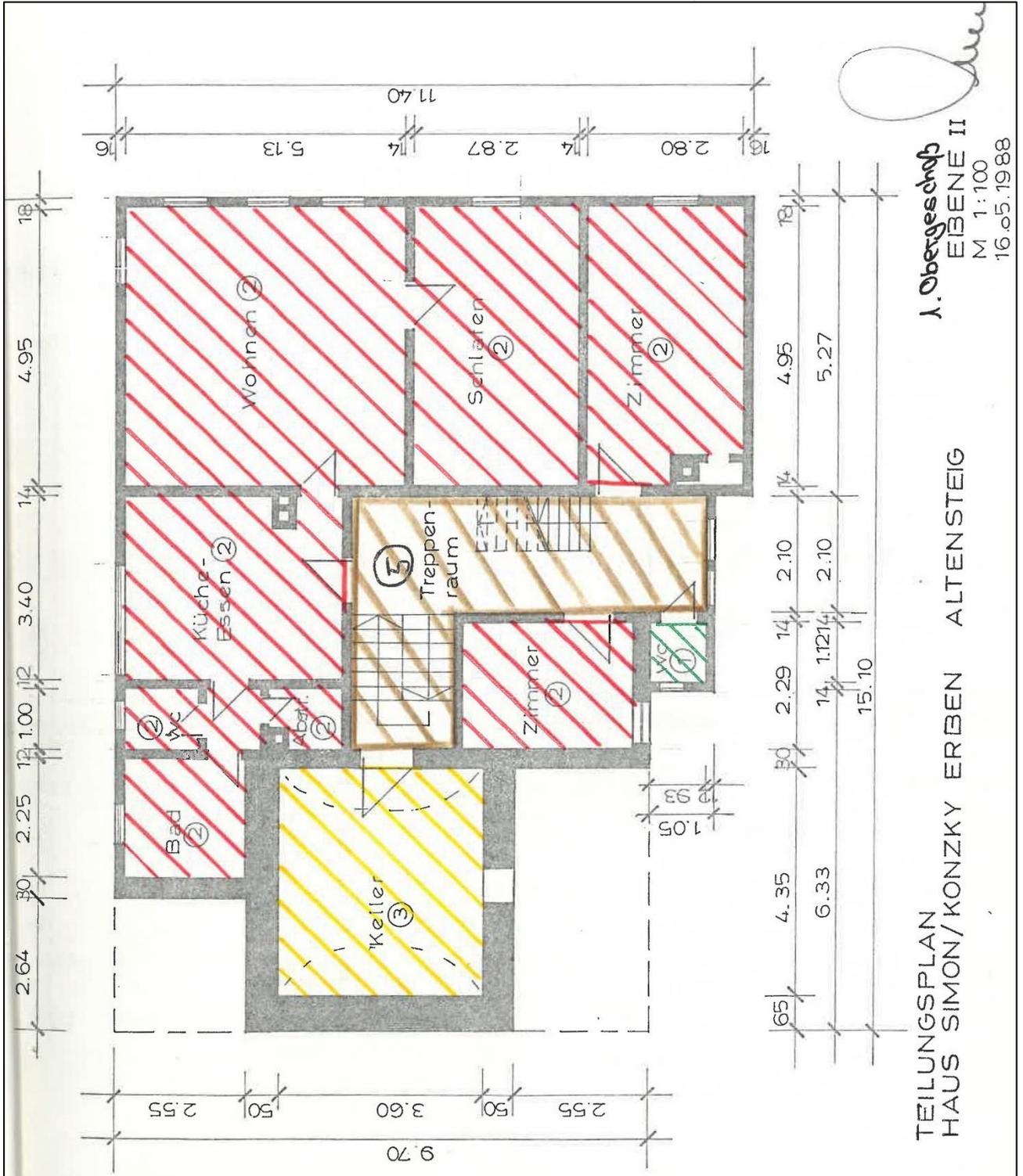
Amtsgericht		Gemeinde		Grundbuch von		Nummer		Bestandsverzeichnis		
Böblingen		Altensteig		Altensteig		12485		Einlegeblatt		
								1		
Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		a) Gemarkung		Flurstück	c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²		
		b) Karte								
1	2				3	4				
1		NW 0729 VN 1981/29	77/3		Gartenstraße 5 Gebäude- und Freifläche		2	21		

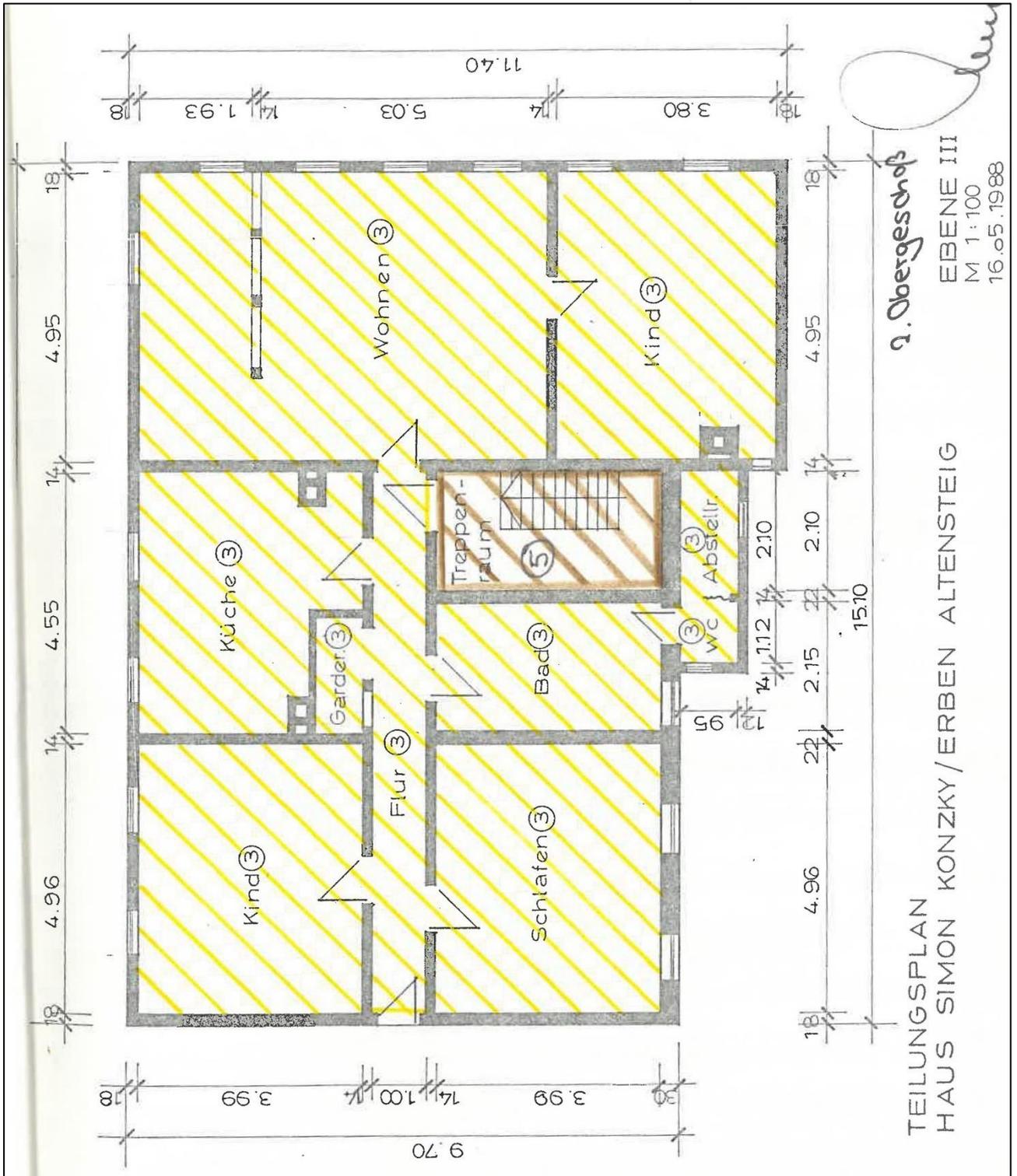


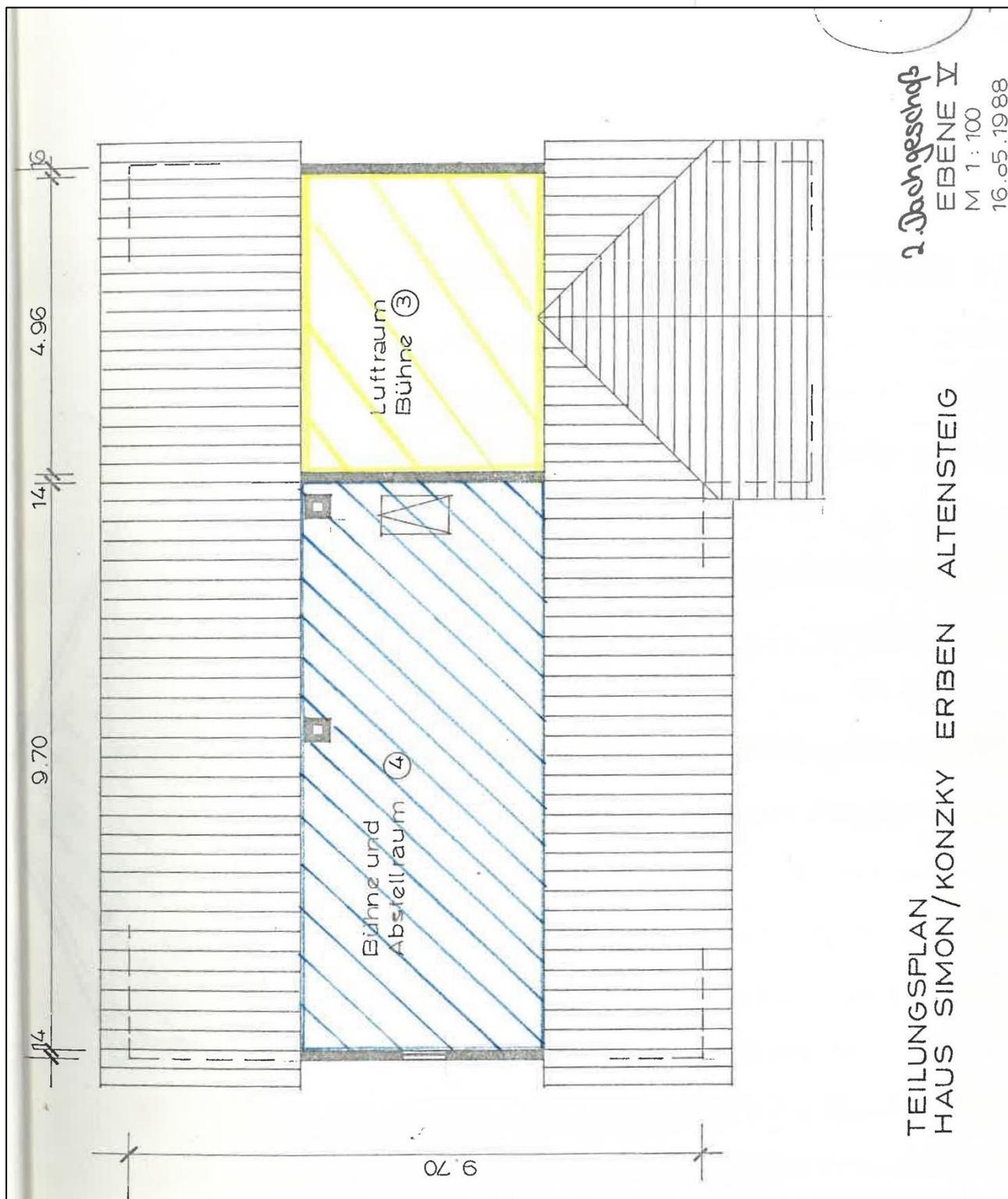
4. Auszug aus der Bauakte

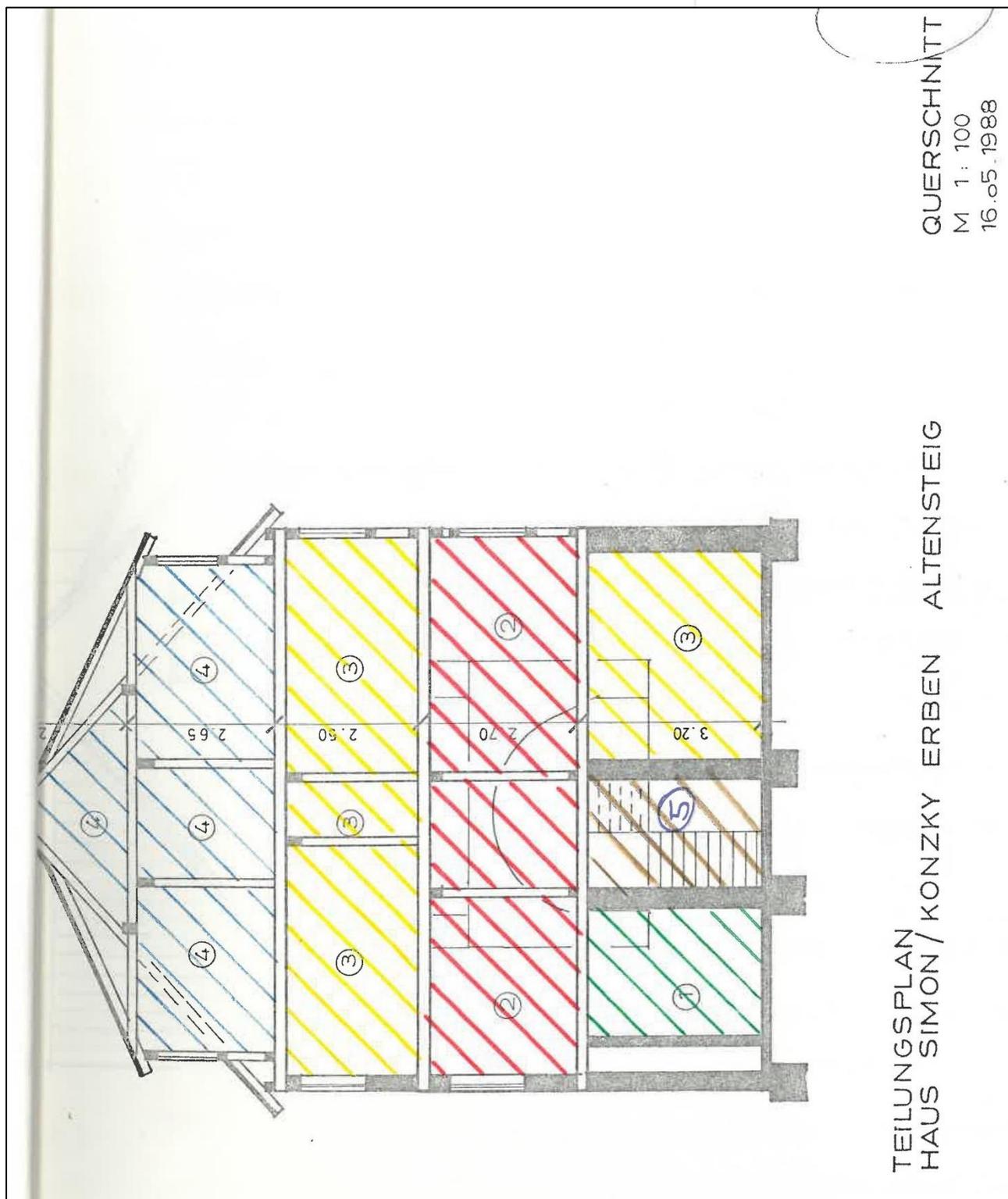


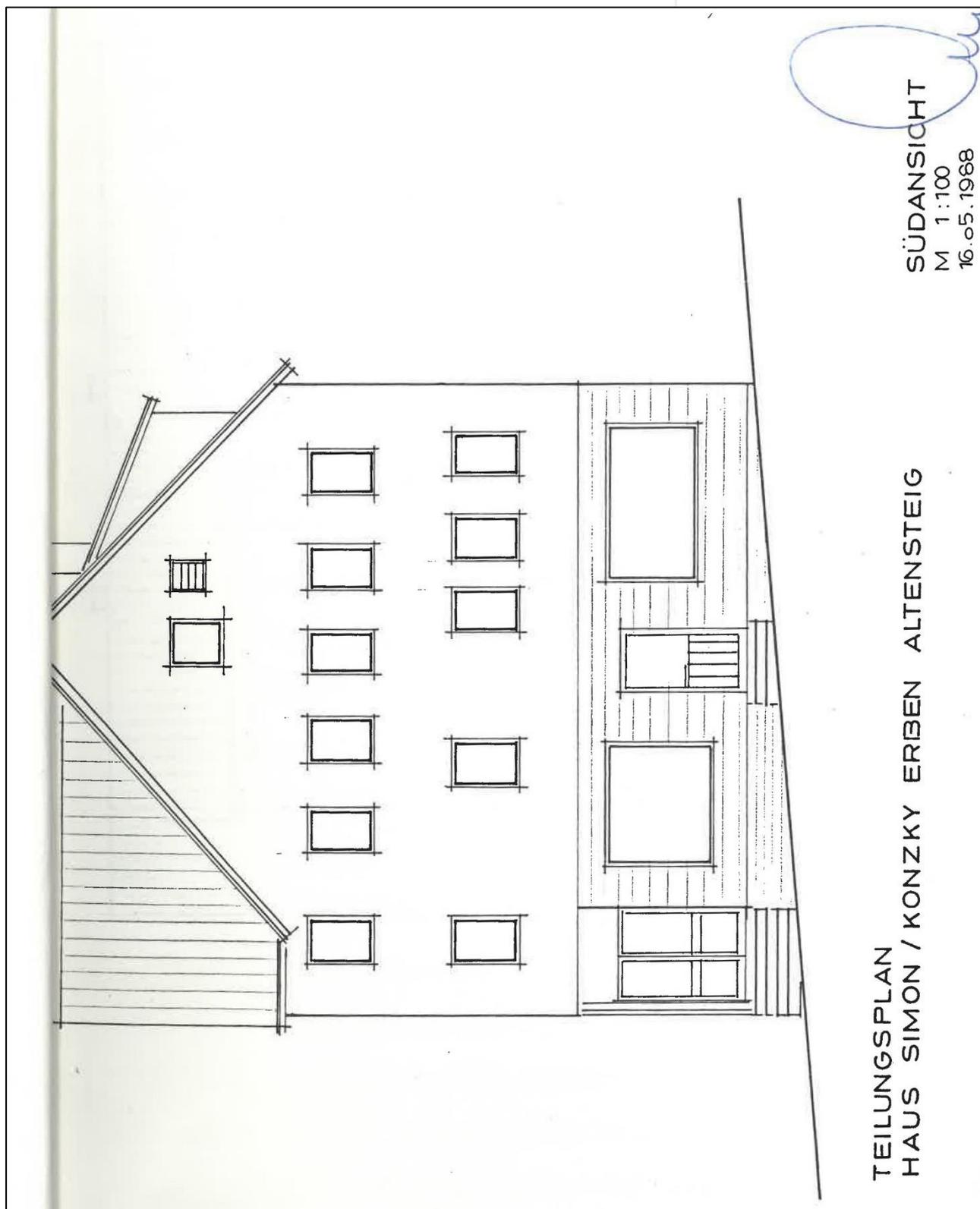


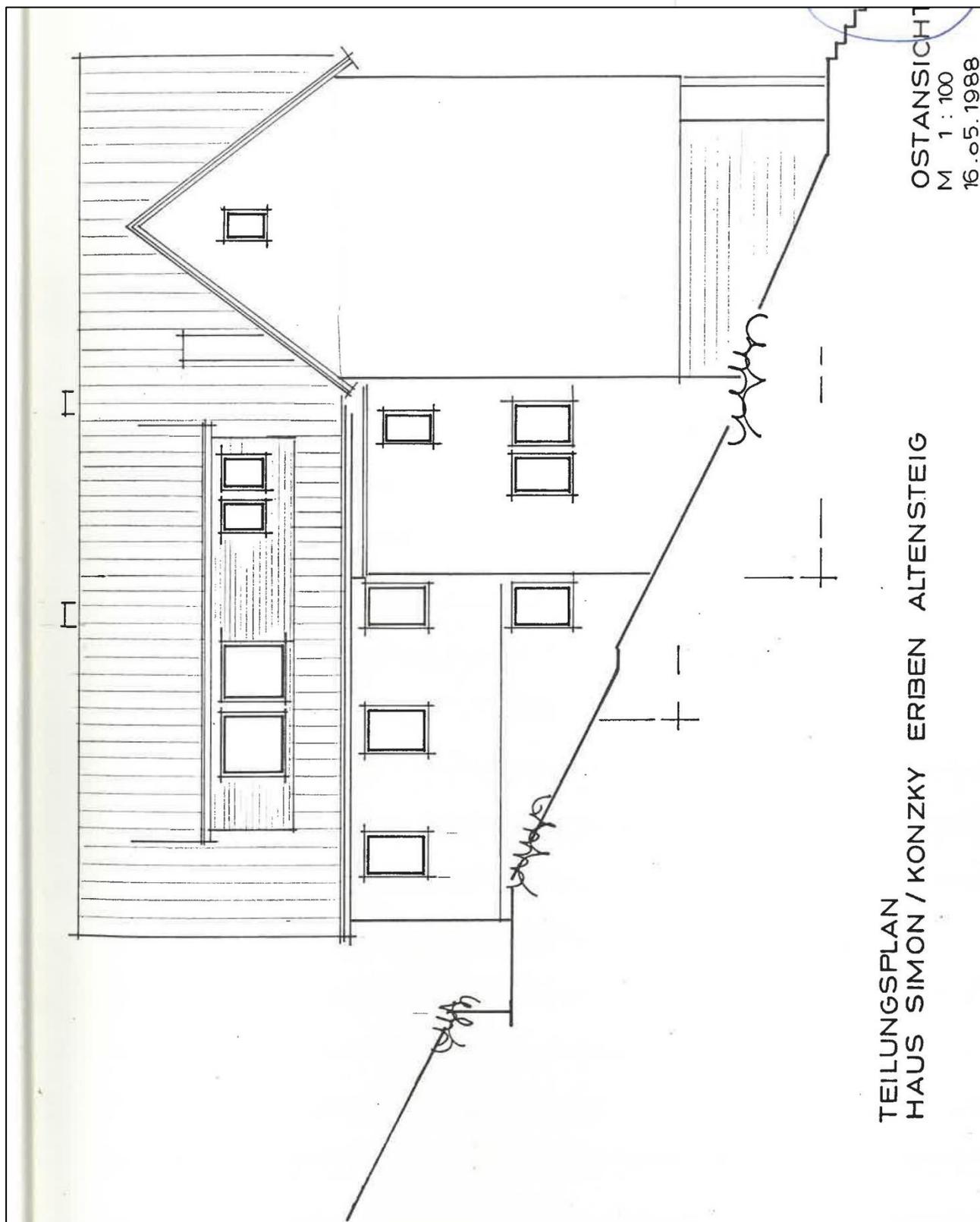


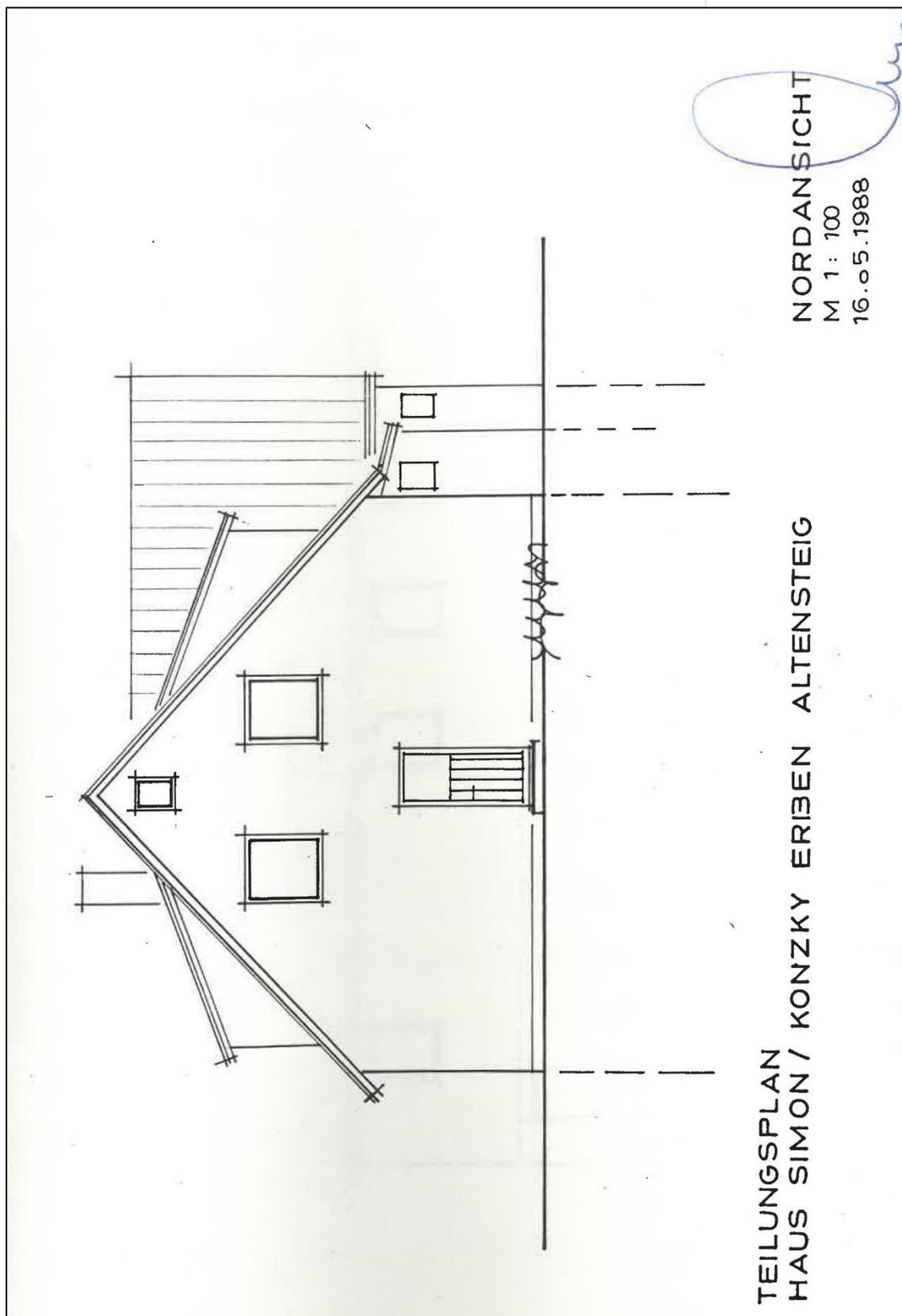






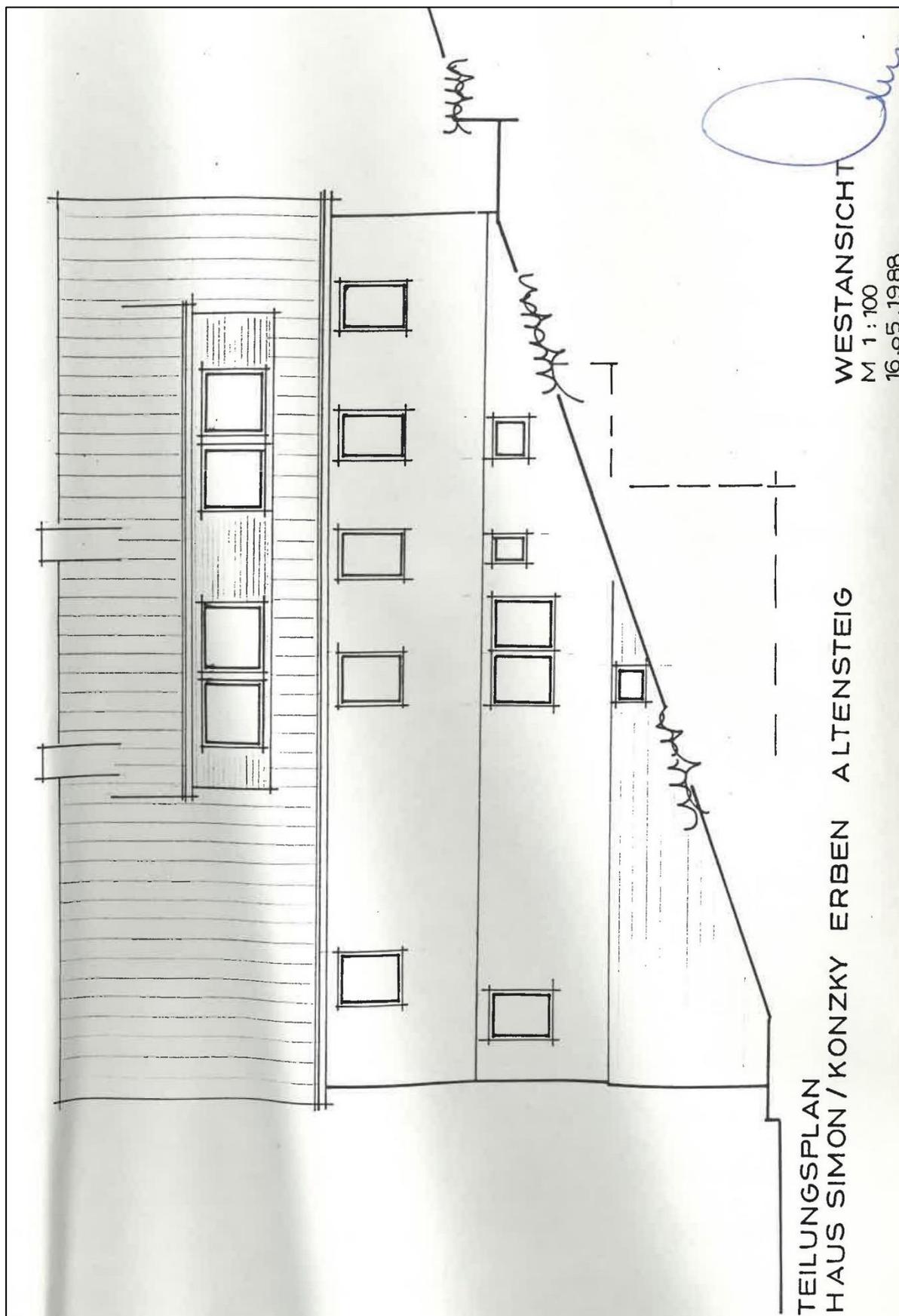






TEILUNGSPLAN
HAUS SIMON / KONZKY ERIBEN ALTENSTEIG

NORDANSICHT
M 1 : 100
16.05.1988





5. Wohn- und Nutzflächenberechnung

Wohn- und Nutzflächenberechnung zum Teilungsplan Haus Simon/ Konzky
Erben an der Gartenstraße 5 in Altensteig

Ebene I	Laden 1	Ladenraum	6.00 x (5.09+4.90)2 = 29.97 m ²
		Abzug	1.84 x 0.50 = - 0.92 "
			1.20 x 0.70 = - 0.84 "
			1.35 x 0.30 = - 0.41 "
		Nebenraum	2.20 x 3.15 = 6.93 "
		WC Ebene II	1.12 x 0.93 = 1.04 "

		Bruttonutzfläche	= 35.77 "
		Abzug 3 % Putz	= - 1.07 "

		Nutzfläche Ebene I	= 34.70 "
EbeneII	Wohnung 2	Wohnen	4.95 x 5.13 = 25.39 "
		Schlafen	4.95 x 2.87 = 14.20 "
		Zimmer	4.95 x 2.80 = 13.86 "
		Abzug Kamin	0.60 x 1.30 = - 0.78 "
		Essen-Küche	3.40 x 4.00 = 13.60 "
		Abzug Kamin	0.45 x 0.70 = - 0.32 "
		Bad	2.39 x 2.25 = 5.38 "
		WC	1.00 x 1.36 = 1.36 "
		Flur	1.00 x 1.05 = 1.05 "
		Abstellr.	1.00 x 1.40 = 1.40 "
		Abzug Kamin	0.40 x 0.40 = - 0.16 "
		Zimmer	2.29 x 3.10 = 7.10 "

		Bruttowohnfläche	= 82.08 "
		Abzug 3 % Putz	= - 2.46 "

		Nettowohnfläche Ebene II	= 79.62 "
Ebene III	Wohnung 3	Wohnen	4.95 x 1.93 = 9.55 "
			4.95 x 5.03 = 24.90 "
			0.14 x 1.50 = 0.21 "
		Kind	4.95 x 3.80 = 18.81 "
		Kind	4.96 x 3.99 = 19.79 "
		Schlafen	4.96 x 3.99 = 19.79 "
		Bad	2.15 x 3.99 = 8.58 "
		Küche	4.55 x 3.99 = 18.15 "
		Abzug Kamin	0.45 x 0.70 = - 0.32 "
		Abzug Kamin	0.40 x 0.70 = - 0.28 "
		Abzug	2.20 x 1.00 = - 2.20 "
		Garderobe	2.08 x 0.88 = 1.83 "
		Flur	1.00 x 9.65 = 9.65 "
		WC	0.95 x 1.12 = 1.06 "
		Abstellr.	0.95 x 2.10 = 2.00 "
		Arbeitszim-	4.85 x 3.70 = 17.94 "
		mer Ebene I	1.10 x 3.10/2 = 1.71 "
		Abzug	0.60 x 1.30 = - 0.78 "

		Bruttowohnfläche	= 150.39 "
		Abzug 3 % Putz	= - 4.51 "

		Nettowohnfläche Ebene III	= 145.88 "



- 2 -

ebene IIII Wohnung 4	Diele	2.01	x	2.58	=	5.19 m ²
	Wohnen	4.35	x	4.45	=	19.36 "
		2.00	x	1.55	=	3.10 "
		1.57	x	1.55/2	=	1.22 "
	Schlafen	4.35	x	3.84	=	16.70 "
		1.39	x	1.55	=	2.15 "
		1.57	x	1.55/2	=	1.22 "
	Bad	2.85	x	2.58	=	7.35 "
	Küche	3.70	x	3.32	=	12.28 "
	Abzug Kamin	0.45	x	0.70	=	0.32 "

	Bruttowohnfläche				=	68.25 "
	Abzug 3 % Putz				=	2.04 "

	Nettowoohnfläche Ebene IIII				=	66.21 "
	<i>Abstellraum Ebene I</i>					
	Gesamtfläche Ebenen I - IIII				=	326.41 m ²

Aufteilungsberechnung nach Tausendsteln der Wohn- und Nutzfläche
 für das Haus Simon / Konzky Erben an der Gartenstraße 5 in Altensteig

Gesamtfläche	=	326.41 m ²	=	$\frac{1000}{1000}$
Ebene I Laden 1	=	34.70 "	=	$\frac{106.31}{1000}$
Ebene II Wohnung 2	=	79.62 "	=	$\frac{243.93}{1000}$
Ebene III Wohnung 3	=	145.88 "	=	$\frac{446.92}{1000}$
Ebene IIII Wohnung 4	=	66.21 "	=	$\frac{202.84}{1000}$
Ebenen I - IIII zusammen	=		=	$\frac{1000}{1000}$

Aufgestellt, Altensteig den 16.05.1988

Architekt :

FREIER ARCHITEKT
PETER WAAS
 DORFERSTRASSE 56
 7272 ALTENSTEIG
 TELEFON 07453/8736

6. Denkmalschutz "Gesamtanlage Altensteig"

Veröffentlicht im Gesetzblatt Baden-Württemberg
vom 23.12.89, S. 825

Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe als höhere Denkmalschutzbehörde zum Schutz der Gesamtanlage »Altensteig«

Vom 25. November 1983

Auf Grund von § 19 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) vom 25. Mai 1971 (GBl. S. 209) wird im Einvernehmen mit der Stadt Altensteig verordnet:

§ 1

Unterschutzstellung

Das in § 3 definierte Bild der Altstadt von Altensteig, einschließlich der dort beschriebenen Straßen- und Platzbilder in der in § 2 bestimmten Umgrenzung wird als Gesamtanlage »Altensteig« unter Denkmalschutz gestellt.

§ 2

Räumliche Umgrenzung der Gesamtanlage

(1) Die Gesamtanlage liegt auf der Gemarkung Altensteig im Landkreis Calw und wird umgrenzt durch folgende Linie: Die nördliche Grenze des Flst. Nr. 26 (Friedhof), gerade verlängert über den Vicinalweg Nr. 3/1, weiter die westliche Grenze des Vicinalweges 3/1 in südlicher Richtung bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flst. Nr. 20, weiter die südlichen Grenzen der Flst. Nr. 20 und 19/3, die westlichen Grenzen des Flst. Nr. 19/3 und des Hausgrundstücks Schillerstraße 6, von deren nördlichem Endpunkt in einer Geraden zum nördlichsten Grenzpunkt des Hausgrundstücks Karlstr. 2, von diesem ebenfalls in einer Geraden zum nördlichsten Grenzpunkt des Flst. Nr. 133, dann entlang der westlichen bzw. südwestlichen Grenzen des Hanfgäßchens und

des Badergäßchens bzw. der nördlichen Grenze des Flst. Nr. 123 bis zu dessen östlichem Grenzpunkt, von hier in einer Geraden zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. Nr. 122, entlang dessen nordwestlicher und südwestlicher Grenzen, weiter die südwestliche Grenze des Flst. Nr. 121 bis zu deren Auftreffen auf die nördliche Grenze der Mühlstraße, dann von diesem Punkt in einer Geraden in südlicher Richtung zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. Nr. 117, von hier in östlicher Richtung entlang der südlichen Grenze der Mühlstraße, dann entlang der südlichen Grenze der Alten Steige bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Hausgrundstücks Alte Steige 1, von diesem Punkt in einer Geraden zum nordwestlichen Grenzpunkt des Hausgrundstücks Gartenstraße 2, von da weiter in östlicher Richtung entlang der südlichen Grenze der Gartenstraße bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. Nr. 90/5 (Walkenweg 11), von diesem in einer Geraden zum südlichsten Grenzpunkt des Flst. Nr. 81/1 (Gartenstraße 15), von hier entlang der westlichen Grenze des Flst. Nr. 81/1, von deren nördlichem Ende in einer Geraden zum südlichen Endpunkt der Westgrenze des Flst. Nr. 55/2, die Westgrenzen der Flst. Nr. 55/2 und 55/1, die nördlichen Grenzen der Flst. Nr. 55/1 und 53/1 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt dieses Grundstücks und des Hausgrundstücks Hohenbergstr. 12, von hier in einer Geraden über die Hohenbergstraße zum südlichen Endpunkt der Grenze zwischen den Flst. Nr. 49 und 51, weiter entlang dieser Grenze, diese sodann in einer Geraden verlängert bis zum Zusammentreffen mit der südlichen Grenze des Flst. Nr. 1044/1, von hier in einer Geraden zu dem Schnittpunkt der nördlichen Grenze der Speidelstraße mit einer gedachten gradlinigen Verlängerung der Grenze zwischen dem Flst. Nr. 51 und 1042, weiter in westlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze der Speidelstraße bis zu deren Auftreffen auf die Grenze des Flst. Nr. 39, weiter die östliche Grenze des Flst. Nr. 39, dann dessen nördliche Grenze, dann entlang der westlichen Grenze des Flst. Nr. 39, von deren nördlichem Endpunkt in einer Geraden zum südöstlichen Grenzpunkt des Flst. Nr. 35/7, weiter entlang der südlichen Grenzen der Flst. Nr. 35/7 und 35/1, in einer Geraden über die Welkerstraße verlängert bis zur Grenze des Flst. Nr. 29 und weiter die nordnordöstliche Grenze des Flst. Nr. 29, diese in einer Geraden verlängert bis zum Zusammentreffen mit der östlichen Grenze des Flst. Nr. 26 (Friedhof), weiter entlang dieser Ostgrenze in nördlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des Flst. Nr. 26 und damit zum Ausgangspunkt. Soweit die Linie vorstehend in Bruchteilen nicht definiert ist, besteht sie aus einer geraden Verbindung zwischen den Endpunkten der anschließenden definierten Teilstrecken.

(2) Die Grenzen des Schutzgebietes sind in einem Lageplan im Maßstab 1:1000 eingetragen. Die Ver-

Nr. 24

GBL.1983

825

ordnung mit Karte wird beim Regierungspräsidium Karlsruhe, Schloßplatz 1–3, 7500 Karlsruhe, verwahrt, je eine Ausfertigung befindet sich beim Landratsamt Calw, untere Denkmalschutzbehörde, Vogteistr. 44, 7260 Calw und beim Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Karlstraße 47, 7500 Karlsruhe. Die Verordnung mit Karte kann während der Sprechzeiten eingesehen werden. Die Karte ist nicht Bestandteil dieser Verordnung.

§ 3

Bild der Gesamtanlage

(1) Geschützt ist das historische Stadtbild, wie es sich dem Betrachter von den Straßen, Plätzen, aus dem Nagoldtal und von den die Stadt umgebenden Hängen darbietet. Die Gesamtanlage besteht aus dem historischen Kern der Oberstadt mit der mittelalterlichen Burganlage, dem Schloß und der Stadtbefestigung, aus der Alten Steige als Verbindungsglied zwischen Oberstadt und der später errichteten Unterstadt sowie aus den die Anlage umgebenden Freiflächen mitsamt der Randbebauung am Hangfuß.

(2) Die Straßenführung sowie die Stellung und Staffelung der Gebäude sind eng auf die Topografie bezogen. Die Häuser stehen auf hohen steinernen Substruktionen mit vorherrschender Giebelstellung zur Talseite. Die Bebauung stellt sich von außen her betrachtet dar als mehrere bogenförmig gestaffelte Häuserreihen. Die Erschließung erfolgt über die Alte Steige, über eine horizontal geführte Straße und zwei schräg zum Hang geführte Straßen, welche sich am Marktplatz kreuzen. Sie wird ergänzt durch in Falllinie zwischen den Häusern verlaufende, zum Teil überdachte, Steintreppen und durch Rampen, wobei die Abstützung durch Mauern aus rotem Sandstein erfolgt.

(3) Akzente des Stadtbildes sind die Burganlage mit Schloß, die evangelische Stadtkirche und das Rathaus.

(4) Die Häuser sind überwiegend Fachwerkgebäude, talseits zwei- bis dreigeschossig, bergseits zweigeschossig. Die Fassaden sind verputzt, verbrettert oder in regionalüblicher kleinteiliger Holzverschindelung, bergseits teilweise auch in Sichtfachwerk. Für Verputze und Schindeln sind nur helle, warmtönige Erdfarben verwendet. Die Fenster sind hochrechteckig, unterteilt und mit Bretterklappläden ausgestattet. Die Dächer sind als steile Satteldächer mit Vorsprüngen an Ortgang und Traufgesims, zum Teil auch mit Krüppelwalmen und Schleppegauben, ausgebildet. Sie sind gedeckt mit naturroten bis rotbraunen Dachplatten.

§ 4

Denkmalschutzrechtliche Genehmigungen

(1) Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage bedürfen der Genehmigung der unteren

Denkmalschutzbehörde. Genehmigungsbedürftig sind auch Vorhaben in der Umgebung der Gesamtanlage, wenn sie deren Bild in der Ansicht von außerhalb der Umgrenzung der Gesamtanlage (§ 2) verändern würden.

(2) Der Genehmigung bedürfen insbesondere Veränderungen durch:

- a) Errichtung, Änderung und Abbruch baulicher Anlagen und Einrichtungen im Sinne der Landesbauordnung, auch wenn sie keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen; hierzu gehört auch jede Veränderung der Dachdeckung, Gesimse, Türen, Türgewänder, Außentreppen, Fenster mit ihren Überdachungen und Läden, Fenstergewände, des Verputzes und der Farbe der Gebäude, wenn diese Veränderungen vom öffentlichen Verkehrsraum oder von außerhalb der Gesamtanlage aus sichtbar sind;
- b) Anbringen von Verkleidungen an Außenwänden, von Jalousien, Markisen, Werbeanlagen, Automaten und Außenbeleuchtungen, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum oder von außerhalb der Gesamtanlage aus sichtbar sind;
- c) Verlegen von oberirdischen Leitungen aller Art sowie Neuaufstellen von Masten und Unterstützungen, soweit diese nicht nur vorübergehender Natur sind;
- d) Neuanlagen oder Änderung der Straßen, Plätze und ihrer Beläge sowie der Straßenbeleuchtung;
- e) Änderung der bisherigen Bodengestalt, vor allem durch Abgrabung, Auffüllung und Aufschüttung;
- f) Errichtung von sonstigen Anlagen und Einrichtungen im öffentlichen Verkehrsraum oder wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum oder von außerhalb der Gesamtanlage sichtbar sind, soweit diese Errichtung nicht nur vorübergehender Natur ist.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Veränderung das Bild der Gesamtanlage nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls unausweichlich Berücksichtigung verlangen.

(4) Die Genehmigung kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Die untere Denkmalschutzbehörde hat vor ihrer Entscheidung die Stadt Altensteig zu hören. Sie entscheidet im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt. Kommt kein Einvernehmen zustande, so entscheidet die höhere Denkmalschutzbehörde.

(5) Genehmigungs-, Erlaubnis- und Anzeigepflichten nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben unberührt. Dies gilt auch für die sonstigen Pflichten und Genehmigungsvorbehalte des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere der §§ 6–8, 10, 15 und 16.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung die in § 4 Abs. 1 und 2 bezeichneten Handlungen vornimmt oder den in der Genehmigung enthaltenen Auflagen oder Bedingungen zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 33 Abs. 1 Buchst. a des Denkmalschutzgesetzes.

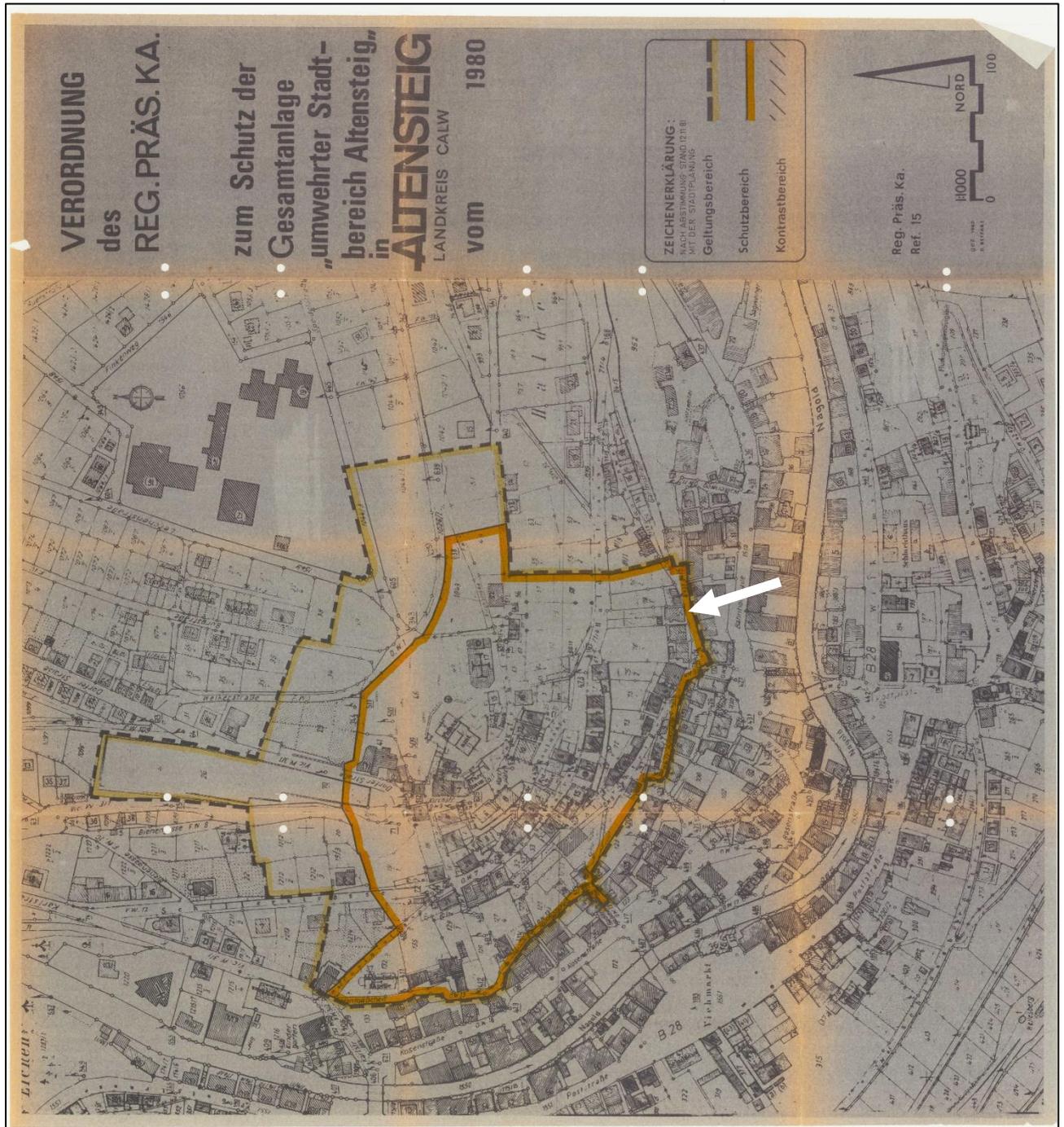
§ 6

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.

KARLSRUHE, den 25. November 1983

DR. MÜLLER



7. Fotodokumentation

Bild 1:

Straßenansicht



Bild 2:

Detailbild der Fassade



Bild 3 und 4:

Straßenansicht und rechter seitlicher Zugang



Bild 5:
linker seitlicher Zugang



Bild 6:
Seitenansicht (links) mit Fachwerk-
beschädigungen, außen geführten
Abwasserrohren, elektr. Verteiler



Bild 7:
obere Treppe seitlich links



Bild 8:
Rückansicht
Vertäfelung aus (asbesthaltigen)
Eternitplatten



Bild 9:
Seitenansicht (rechts)



Bild 10:
Detailbild zu Bild 9
Beschädigungen des Fachwerks



Bild 11:
Dachbereich



Bild 12:
Dachgaube: Fenster und sonstige
Hölzer schadhaft.



Bild 13:
Kamin (undichter Anschluss)



Bild 14:
Feuchte- und Schimmelschäden in
der Wohnung im Dachgeschoss im
Bereich des Kamins



Bild 15:

Dachraum mit teilweise undichtem
Dach



Bild 16:

Dachraum mit teilweise undichtem
Dach

