

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. §194 Baugesetzbuch für den im Grundbuch von Rohrdorf eingetragenen Grundbesitz

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
Schillerstraße 11
75365 Calw

Objekt: geplantes Reihenendhaus, (UG im Rohbau)

Adresse: Friedhofstraße , Flurstück Nr. 609/3
72229 Rohrdorf



Wertermittlungsstichtag: 11.05.2023

Verkehrswert zum Stichtag: 60.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	Seite 4
1. Allgemeine Angaben	Seite 5
1.1 Auftraggeber	Seite 5
1.2 Auftrag	Seite 5
1.3 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	Seite 5
1.4 Unterlagen	Seite 5
1.5 Grundbuchdaten	Seite 6
2. Lage	Seite 8
2.1 Makro Lage	Seite 8
2.2 Mikro Lage	Seite 9
2.3 Verkehrsanbindung	Seite 9
2.4 Emissionen / Beeinträchtigungen	Seite 9
3. Grundstück	Seite 9
3.1 Grundstücksbeschreibung	Seite 9
3.2 Erschließung	Seite 9
3.3 Baurechtliche Situation	Seite 10
3.4 Baulastenverzeichnis	Seite 10
3.5 Altlasten	Seite 10
3.6 Sanierungsgebiet	Seite 11
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 11
4.1 Gebäudebeschreibung / Bauwerksbeschreibung	Seite 11
4.2 Außenanlagen	Seite 11
4.3 Parkmöglichkeiten	Seite 12
4.4 Instandhaltungsstau	Seite 12
5. Wertermittlung	Seite 13
5.1 Flächen / Stellplätze	Seite 14
5.2 Bodenwert	Seite 15
5.3 Sachwertverfahren	Seite 17
5.4 Verkehrswert	Seite 21



6. Anlagen

- 6.1** Literaturverzeichnis
- 6.2** Übersichtskarte (Makro Lage)
- 6.3** Stadtplan (Mikro Lage)
- 6.4** Lageplan
- 6.5** Geplante Bebauung
- 6.6** Wohnflächen
- 6.7** Ansichten Innen und Außen
- 6.8** Grundbuchauszug
- 6.9** Auskunft Altlasten
- 6.10** Auskunft Erschließungsbeiträge / B Plan / Baulasten

Zusammenfassung



Auftraggeber:	Amtsgericht Calw, Schillerstraße 11, 75365 Calw
Grundstück:	Flurstück 609/3
Gebäudeart:	geplantes Reihenendhaus, (UG im Rohbau)
Adresse:	Friedhofstraße , Flurstück Nr. 609/3
Stadt:	72229 Rohrdorf
Grundstücksgröße gesamt:	218,00 m ²
Wohn/ Nutzfläche in m²:	ca. 47m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Bewertungsstichtag	11.05.2023
Sachwert:	60.000,00 €
Verkehrswert:	60.000,00 €

Das Gutachten umfasst 48 Seiten

Ausfertigung 1 von 3

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Calw, Schillerstraße 11, 75365 Calw

1.2 Auftrag

Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Calw vom 21.02.2023. Gemäß Auftrag soll zu den folgenden Punkten Angaben gemacht werden:

- | | |
|--|--|
| Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht. | => siehe Angaben Altlasten |
| Angabe des Verwalters | => Es handelt sich um Realeigentum, es liegen keine Angaben zu einem Verwalter vor. |
| Mieter / Pächter | => Das Bauwerk kann aktuell nicht bewohnt werden. |
| Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG | => gemäß den vorliegenden Unterlagen ergaben sich keine Hinweise auf das Bestehen einer Wohnpreisbindung |
| Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist | =>nicht vorhanden, auch sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden |
| Ob ein Energieausweis vorhanden ist | => es liegt kein Energieausweis vor (Rohbau) |

1.3 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 11.05.2023 statt. Beginn 13.00 Uhr Ende 14.00 Uhr, die nachstehenden Personen haben an der Besichtigung teilgenommen.

- Herr Peter Bernzott, Sachverständiger

Es konnte dabei das gesamte Bauwerk besichtigt werden.

1.4 Unterlagen

Durch den Sachverständigen wurden die folgenden Unterlagen und Informationen beschafft bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 01.02.2023 zur Verfügung gestellt vom Amtsgericht Calw.

- Baulastenauskunft vom 28.03.2023
- Liegenschaftskarte vom 27.03.2023
- Auskunft zur Erschließungskostensituation vom 28.03.2023
- Auskunft zur baurechtlichen Situation vom 28.03.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 29.03.2023
- Planunterlagen, zur Verfügung gestellt von der Bauaufsichtsbehörde

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffenen bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen, insbesondere der Stellplatznachweis, erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten.

1.5 Grundbuchdaten

Grundbuch: Amtsgerichtsbezirk Böblingen
Gemeinde Rohrdorf
Grundbuch von Rohrdorf
Blatt Nr. 1761

Bestandsverzeichnis: **Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte**

Blatt 1761

LFD. Nr. 4 Flurstück Nr. 609/3
Friedhofstraße
Gebäude und Freifläche
Grundstücksgröße 2 a 18 m²

Bestand und Zuschreibungen

VN 2017/6 BV Nr. 2 geteilt in BV Nr. 3,4,5,6,7,8,9 und 10 am 08.08.2017

Abteilung I: **Eigentümer**

Lfd. Nr. 4



Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 9



Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug steht das Recht der betreibenden Gläubigerin vor der Erwerbsvormerkung und erlischt gemäß § 91 ZVG. Inwieweit die Eintragung demzufolge noch Relevanz besitzt kann aktuell nicht eingeschätzt werden. Die weitere Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass hieraus kein negativer Einfluss auf den ermittelten Wert entsteht.

Lfd. Nr. 10

Lfd. Nr. 4 der belasteten Grundstücke im Bestandsverz.
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug Ersuchen des Amtsgerichts Vollstreckungsgericht Calw vom 16.01.2023 (2 K 45/22) Eingetragen (BOE300/133/2023) am 01.02.2023.

Abteilung III:

Hypotheken / Grundschulden / Rentenschulden

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

2. Lage

2.1 Makro Lage

Basisdaten von Rohrdorf

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Calw
Höhe:	418 m ü. NN
Fläche:	3,92 km ²
Einwohner:	1.980 (31. Dez. 2021)
Bevölkerungsdichte:	505 Einwohner je km ²

Ortsbeschreibung

Rohrdorf liegt im westlichen Bereich von Baden-Württemberg ca. 13 Kilometer westlich von Herrenberg. Die Gemeinde selbst gehört zum Landkreis Calw. Rohrdorf ist Teil der Region Nordschwarzwald, die den Stadtkreis Pforzheim und die Landkreise Calw, Freudenstadt und den Enzkreis umfasst. Mit ca. 590.000 Einwohnern liegt die Region Nordschwarzwald geografisch zwischen den wirtschaftlichen Schwerpunkten Stuttgart und mittlerer Oberrhein in der Mitte Europas.

Rohrdorf grenzt im Norden an Ebhausen, im Osten und Süden, an Nagold, im Süden an Haiterbach und im Westen an Altensteig.

Im Osten verläuft die Bundesstraße B 463 Pforzheim - Horb, die über die L 362 angefahren werden kann. Im Osten verläuft die K 4339, über diese kann die B 294 erreicht werden.

Rohrdorf verfügt über eine Grundschule und einen Kindergarten. Weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarstädten Nagold und Calw. In den örtlichen Gewerbegebieten haben regionale Unternehmen Ihren Standort. Einkaufsmöglichkeiten sind in den Nachbarorten gegeben.

2.2 Mikro Lage

Das Gebäude Friedhofstrasse liegt in Rohrdorf in der Nähe des Hofäckerweges. Die Nachbarbebauung besteht aus kleineren Wohnhäusern der verschiedensten Arten.

2.3 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Friedhofstrasse Ecke Hofäckerweg, die Friedhofstrasse führt direkt zur Talstraße. Die Talstraße verbindet Rohrdorf mit Nagold. In Nagold selbst erreicht man über die L 361 die B 28 mit dem Anschluss zur A 81 Singen Stuttgart Würzburg.

2.4 Emissionen / Beeinträchtigungen

Bei der Ortsbesichtigung waren keine die vorhandene Nutzung einschränkenden Emissionen oder Beeinträchtigungen festzustellen.

3. Grundstück

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein regelmäßig geschnittenes Reihengrundstück, das im Norden, Süden und Westen von den Nachbargrundstücken begrenzt wird. Im Osten von der öffentlichen Straße (Friedhofstrasse).

3.2 Erschließung

Das Grundstück war ursprünglich mit einem alten Wohnhaus bebaut, Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation können aktuell keine erteilt werden, siehe hierzu auch (Anlage Auskunft Erschließungsbeiträge).

Nach Auskunft der Gemeinde Rohrdorf verfügt das Bauwerk über keinen eigenen Kanal und Wasseranschluss dieser ist demzufolge noch herzustellen. Die Kosten hierfür sind vom zukünftigen Grundstückseigentümer zu tragen. Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen ist es vorgesehen, dass dies über die Nachbarflurstücke erfolgen soll. Siehe Anlage UG Pläne Entwässerung. Inwieweit dies durchführbar ist bzw. die tatsächlichen Leitungen vorhanden sind, kann im Rahmen dieser Bewertung nicht ermittelt werden hierzu wären Untersuchungen auf den Nachbarflurstücken notwendig, für die Überprüfung des Vorhandenseins der Leitungen werden Kosten von 1.000,00 € in Ansatz gebracht. Die weitere Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass diese vorhanden sind und auch nutzbar sind.

3.3 Baurechtliche Situation

Für den Bereich des Bewertungsobjekts gibt es nur einen alten Baulinienplan, dieser wurde im folgenden Lageplan zum Baugesuch dargestellt. Aktuell gibt es eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Reihendhauses in wieweit diese noch Gültigkeit hat konnte nicht ermittelt werden.



3.4 Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der Gemeinde Rohrdorf ist zulasten des Grundstücks keine Baulast eingetragen.

3.5 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Calw, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz vom 29.03.2023 sind die Flächen nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Eine Kontamination des Bodens wurde deshalb bei der Bewertung nicht berücksichtigt, eine abschließende Beurteilung ist jedoch in diesem Gutachten nicht möglich hierzu wären Untersuchungen durch Spezialisten erforderlich.

3.6 Sanierungsgebiet

In Abt. II des Grundbuches befindet sich kein Sanierungseintrag. Das Bewertungsgrundstück ist nicht Teil eines Sanierungsgebietes.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das Bewertungsobjekt Friedhofstraße in 72229 Rohrdorf und stützen sich auf die Feststellungen der Ortsbesichtigung. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und nicht zugänglichen Gebäudeteile und Bauteile auf der Baubeschreibung und auf Auskünften der bei der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und der Unterlagen.

Abweichungen in kleinen Teilbereichen können vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

4.1 Gebäudebeschreibung / Bauwerksbeschreibung

Es handelt sich um ein nicht fertiggestelltes Reihenendhaus, bisher wurde nur das UG errichtet, es befindet sich in einem Rohbauzustand, es sind keinerlei Installationen vorhanden, teilweise wurden Außenwände im EG in Mauerwerksbauweise erstellt, ein Teil der südlichen Außenwand ist eingestürzt.

Decke	Massiv Stahlbeton
Außenwände UG	Beton
Bodenplatte	Beton
Besonderheiten	Die ausgeführten Mauerwerksarbeiten im EG erscheinen nicht entsprechend den aktuellen Regeln der Baukunst ausgeführt zu sein. Ein Teil der südlichen Außenwand ist eingestürzt. Ebenso war das gesamte Bauwerk seit längerer Zeit ungeschützt der Witterung ausgesetzt, es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es hierdurch zu einer nachhaltigen Schädigung der vorhandenen Bausubstanz gekommen ist. In der weiteren Bewertung wird demzufolge von der Notwendigkeit des Rückbaus des Mauerwerks im EG ausgegangen. Siehe 4.4 Instandhaltungsstau / notwendige Sanierungen.

4.2 Außenanlagen

Keine angelegt.

4.3 Parkmöglichkeiten

Es ist vorgesehen, einen Teil des UGs als Garage zu nutzen.

4.4 Instandhaltungstau / notwendige Sanierungen

Das vorhandene Bauwerk befindet sich in einem teilfertiggestellten Rohbauzustand, die Flächen waren längerer Zeit ohne Schutz der Witterung ausgesetzt, ein Teil der Außenwand im EG ist eingestürzt, die weitere Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass das vorhandene Restbauwerk (UG) sich für die ursprünglich geplante Bebauung noch verwenden lässt.

Für die Beseitigung des Mauerwerks im EG und das herstellen eines wieder bebauungsfähigen Zustandes sowie das herstellen der Baustelle werden Kosten von ca. 15.000,00 € berücksichtigt.

5. Wertermittlung

Der Verkehrswert / Marktwert wird in § 194 BauGB definiert, „der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Immobilienwertermittlungsverordnung nennt vorrangig drei heranzuziehende Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes; das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Wertermittlungsverfahren nach den folgenden Kriterien ausgewählt:

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen.

Sind vergleichbare Objekt in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund, so wird der Verkehrswert vorrangig mithilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Daher kann im vorliegenden Fall nur auf Basis des Sachwertverfahrens eine Wertermittlung erfolgen, da von einer zukünftigen Eigennutzung ausgegangen werden kann.

5.1 Flächen / Stellplätze

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen bzw. anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt und vor Ort auf Plausibilität geprüft.

Grundstücksgröße

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch				
609/3	218	m ²	=	218 m ²
Gesamtfläche des zu bewertenden Grundstücks			=	218 m²

Flächenzusammenstellung Friedhofstraße , Rohrdorf, Wohn-/Nutzfläche gemäß den vorliegenden Unterlagen kann von einer zukünftigen geplanten Wohn-/ Nutzfläche von ca. 179 m² ausgegangen werden.

5.2 Bodenwert

Vorhandene Bebauung

UG mit aufstehendem Mauerwerk (geplantes Reihendhaus).

Bodenrichtwert

Bodenwerte sind üblicherweise im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Hierzu ist es erforderlich, dass eine große Anzahl an Vergleichsgrundstücken zur Verfügung steht. Alternativ können auch Bodenrichtwerte der Gutachterausschussstelle der zuständigen Gemeinde herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Rohrdorf veröffentlicht im aktuellen Bodenrichtwertverzeichnis für das Gebiet Friedhofstraße einen Bodenrichtwert, baureif und erschließungsbeitragsfrei von

€/m² 150,00.

Mit den folgenden Festlegungen.

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Rohrdorf
Postleitzahl	72229
Gemarkungsname	Rohrdorf
Gemarkungsnummer	084295
Bodenrichtwertnummer	42950002
Bodenrichtwert	150 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonename	ROH-002
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,53
Tiefe	20 m
Fläche	550 m ²

Tabelle 1: Richtwertdetails

Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit oder Ausnutzung vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Bewertung unter Zugrundelegung der objektspezifischen Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Die zu bewertende Liegenschaft ist bebaut. Es ist zweckbestimmt und steht durch die vorhandene Bebauung dem Markt unbebaut nicht mehr zur Verfügung. Der Wertansatz erfolgt unter Berücksichtigung der spezifischen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, Erschließungszustand etc.)

Bodenwert

Bodenwertermittlung					
609/3		218 m ²	X	150,00 €	= 32.700,00 €
Bodenwert gesamt					
				=	32.700,00 €

Bei der Bodenwertermittlung ist insbesondere bei größeren Grundstücken zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Es ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und nicht rentierlichen (sonstigen) Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden (wirtschaftliche Einheit), handelt es sich bei den nicht rentierlichen Flächen um selbstständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. anderweitige nutzbare Freiflächen). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-) Wert in den Verkehrswert ein.

5.3 Sachwertverfahren

Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Normalherstellungskosten Basis 2010 (NHK 2010) berechnet. Beim vorliegenden Gebäude handelt es sich um ein geplantes Reihenendhaus, wobei nur das UG hergestellt wurde.

Die in den NHK 2010 angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1m² Bruttogrundfläche (BGF).

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Wert wird bestimmt durch den Zustand der baulichen Anlagen (Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Größe und Ausstattung). Die Sachwertermittlung ist daher in erster Art ein Rechenverfahren zur Ermittlung des Wertes der Gebäudesubstanz. Die Marktanpassung erfolgt über sogenannte Sachwertfaktoren, diese sind vom Gutachterausschuss zu ermitteln.

Der Kostenkennwert ist an den Bewertungsstichtag anzupassen dies erfolgt mit der Aktualisierung über den aktuellen Baupreisindex zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages / Qualitätsstichtages liegt dieser bei 176,4 (DESTATIS vom 06.04.2023)

Sachwertermittlung						
Ermittlung Kostenkennwert BGF nach NHK 2010						
TYP	Doppel- und Reihenhäuser unterkellert Dachgeschoss voll ausgebaut					Wägungsanteil in %
Gebäudeart	2.01					
Standardstufen						
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	
Anteile in %						
Außenwände				1		23
Dächer				1		15
Außentüren und Fenster						11
Innenwände			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen						11
Fußböden						5
Sanitäreinrichtungen						9
Heizung						9
sonstige Technische Einrichtungen						6
						100
Kostenkennwerte für Gebäudeart je m ² BGF	2.01	615,00 €	685,00 €	785,00 €	945,00 €	1.180,00 €
Außenwände		180,55 €				
Dächer		117,75 €				
Außentüren und Fenster		- €				
Innenwände		86,35 €				
Deckenkonstruktion und Treppen		- €				
Fußböden		- €				
Sanitäreinrichtungen		- €				
Heizung		- €				
sonstige Technische Einrichtungen		- €				
Ermittelter Kostenkennwert für TYP 2.01		384,65 €	Objektspezifischer Kostenkennwert	Friedhofstrasse Flst. Nr. 609/3		
Anpassung des Ergebnisses an den aktuellen Baupreisindex						
Baupreisindex zum Bewertungsstichtag (Basis , 2015 = 100)		176,4				
aktualisierter Kostenkennwert für Bewertungsobjekt	€/m ² BGF	=	678,52 €			
Ermittlung Herstellkosten Wohngebäude						
Herstellkosten (BGF X Kostenkennwert)	=	47.551,97 €	72,00	X	678,52 €	
Außenanlagen in %	=	- €				
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		47.551,97 €				

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Wert wird bestimmt durch den Zustand der baulichen Anlagen (Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Größe und Ausstattung) Die Sachwertermittlung ist daher in erster Art ein Rechenverfahren zur Ermittlung des Wertes der Gebäudesubstanz. Die Marktanpassung erfolgt über sogenannte Sachwertfaktoren, diese sind vom Gutachterausschuss zu ermitteln.

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt eines Sachwertfaktors anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Ermittlung der Alterswertminderung in Prozent			
(GND - RND) / GND		=	%
GND in Jahren gemäß ImmoWertV	80		
Bewertungsjahr	2023		
Baujahr	2023		
RND	80		
Alterwertminderung absolut		=	- €
Alterwertgeminderte Herstellungskosten		=	47.551,97 €
zzgl. Bodenwert		=	32.700,00 €
vorläufiger Sachwert		=	80.251,97 €
Sachwertfaktor	0,95		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			76.239,37 €
Besondere Objektspezifische Merkmale			
Prüfung Kanal / Wasseranschluss		=	- 1.000,00 €
Rückbau EG		=	- 15.000,00 €
		=	60.239,37 €

Dementsprechend ist gemäß § 39 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Die veröffentlichten Sachwertfaktoren können alle nicht für das Bewertungsobjekt angewandt werden, da bei diesen von einer Nutzbarkeit des Gebäudes ausgegangen wird. Jedoch handelt es sich beim Bewertungsobjekt um ein Bauwerk (UG nicht ausgebaut), das sich im Rohbau befindet. In diesen Fällen kann auch ein Sachwertfaktor geschätzt werden. In Anbetracht dessen, dass das Bauwerk aktuell nicht nutzbar ist, der Markt sicher sehr zurückhaltend auf den Zustand und die unklare Gesamtsituation reagieren wird, ebenso Stand heute die Möglichkeiten zur Verwirklichung von individuellen Wünschen am zukünftigen Gebäude durch die vorliegende Baugenehmigung limitiert sind. Die Zukunft der beiden nördlich gelegenen Reiheneinheiten ebenfalls unklar ist. Erscheint ein Ansatz von 0,95 die Gesamtsituation hinreichend abzubilden.

Die Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) entspricht dabei dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (lineare Abschreibung). Da es sich um einen Rohbau handelt, der noch fertig



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

Gutachten Friedhofstraße Flst. Nr. 609/3, 72229 Rohrdorf, AZ 2 K 45/22 Seite 20 von 48

gestellt werden muss, ist noch keine nennenswerte Alterswertminderung eingetreten. Dies erfolgt erst nach Gesamtfertigstellung des Gebäudes.

Nennenswerte Außenanlagen sind nicht vorhanden.

Restnutzungsdauer ausgehend von einem geschätzten Fertigstellungsjahr von ca. 2023 und einer Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren kann von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag von ca. 80 Jahren ausgegangen werden.

5.3 Verkehrswert

Zur Wertermittlung wurde das Sachwertverfahren verwandt.

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV 2021 nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das Sachwertverfahren wird vor allem bei Immobilien angewandt, bei denen die Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Beim Sachwertverfahren wird der bauliche Zustand und die technische Ausstattung wertmäßig ermittelt. Im Fall des Bewertungsobjektes müssen deshalb die Ergebnisse des Sachwertverfahrens zur Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

Verkehrswert

Verkehrswert (BauGB § 194) 60.000,00 €

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten begutachte ich zum Stichtag 11.05.2023 für das Bewertungsobjekt Flst. Nr. 609/3 Friedhofstraße in 72229 Rohrdorf, einen Verkehrswert von

€ 60.000,00

(sechzigtausend Euro)

Beilstein den 18.05.2023



Peter Bernzott Dipl. Sachverständiger (DIA)



Anlagen

- 6.1 Literaturverzeichnis
- 6.2 Übersichtskarte (Makro Lage)
- 6.3 Stadtplan (Mikro Lage)
- 6.4 Lageplan
- 6.5 Geplante Bebauung
- 6.6 Wohnflächen
- 6.7 Ansichten Innen und Außen
- 6.8 Grundbuchauszug
- 6.9 Auskunft Altlasten
- 6.10 Auskunft Erschließungsbeiträge / B Plan / Baulasten



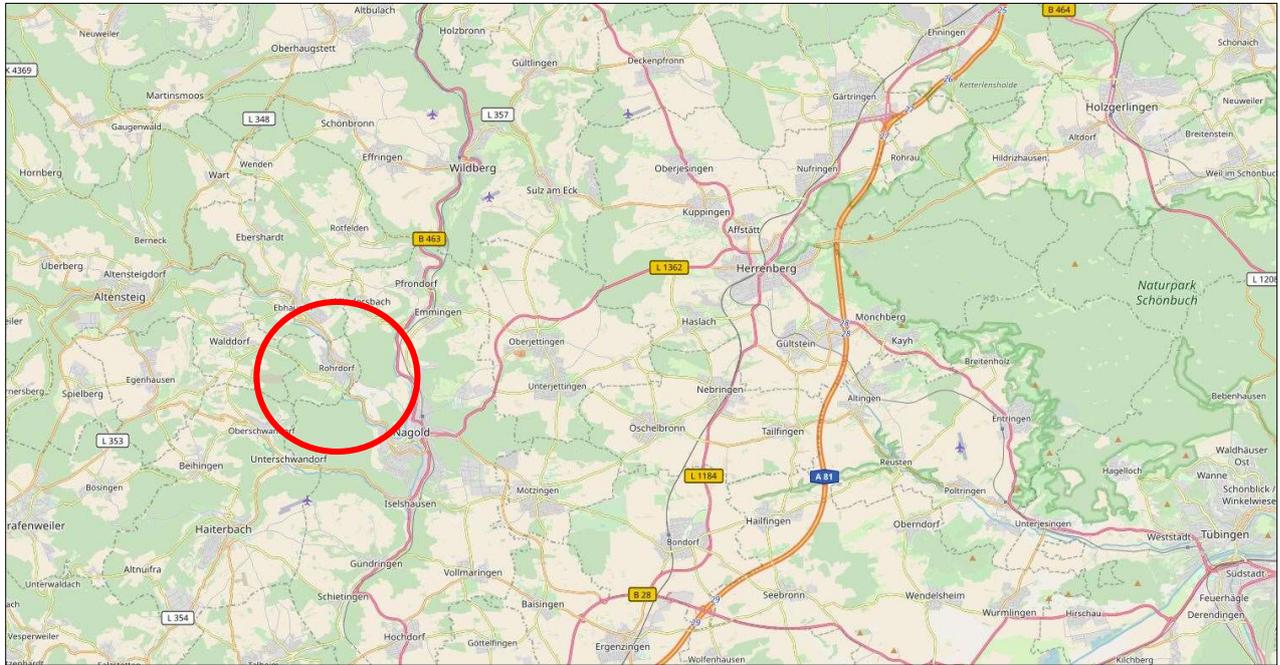
Anlage 6.1

Literaturverzeichnis

- **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** Kleiber –Simon Kommentar und Handbuch 5.Auflage 2007
- **Grundstücksrecht**
BGB / BeurkG/ WohnungseigentumsG / BauGB / FlurbereinigungsG / GrundbuchO/ ZVG
Beck Texte im dtv 5. Auflage 2006
- **BauGB**
BauNVO / PlanzV / WertV u WertR / Raumordnungsgesetz
Beck Texte im dtv 42-Auflage 2010
- **www.immobilienscout24.de**
- **www.destatis.de** Statistisches Bundesamt
- **www.openstreetmaps.org**
- **Grundstücksmarktbericht oberes Nagoldtal**
- **www.gemeinde-rohrdorf.de**

Anlage 6.2

Übersichtskarte (Makro Lage)



©OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

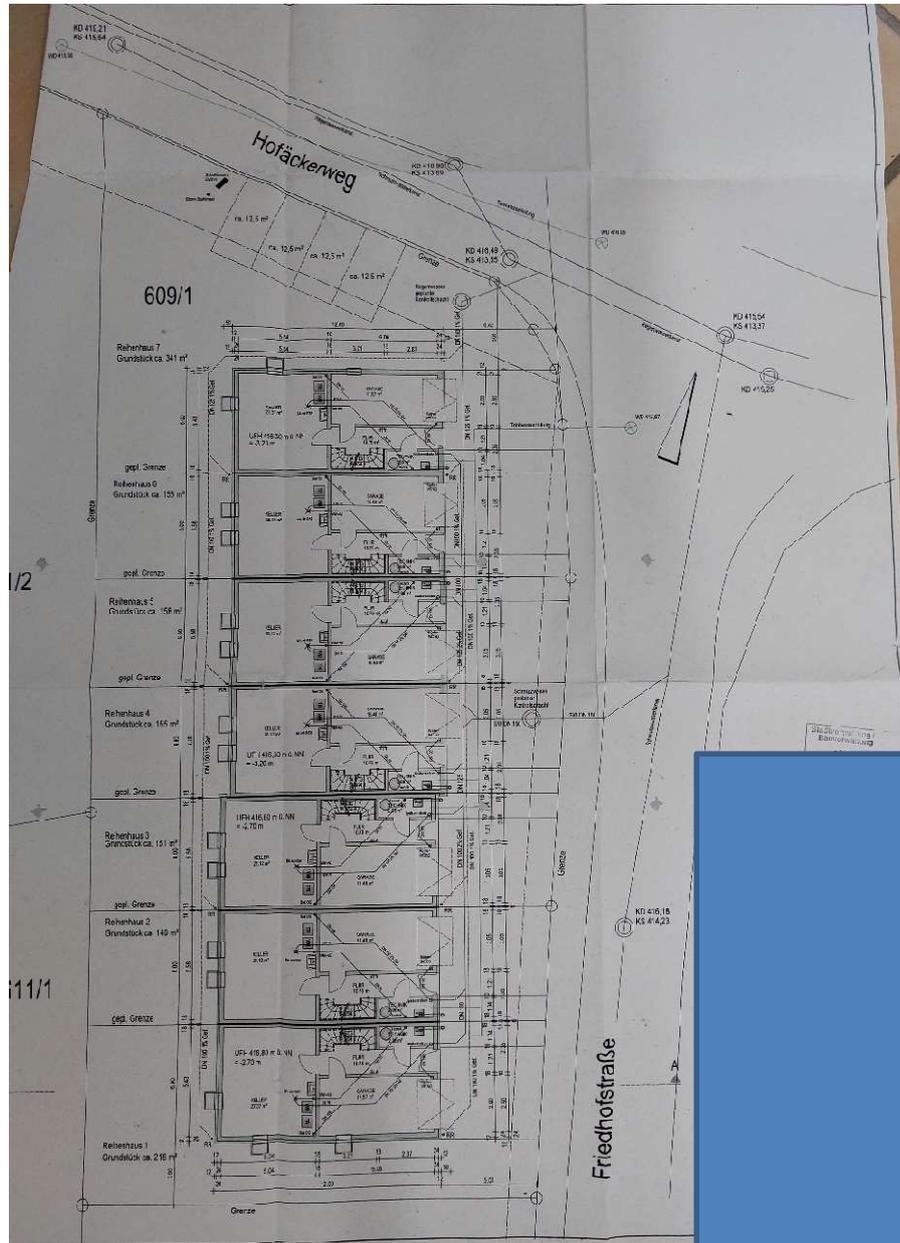
Anlage 6.4

Lageplan Rohrdorf Friedhofstraße , Flurstück 609/3, nicht maßstabsgerecht



Anlage 6.5

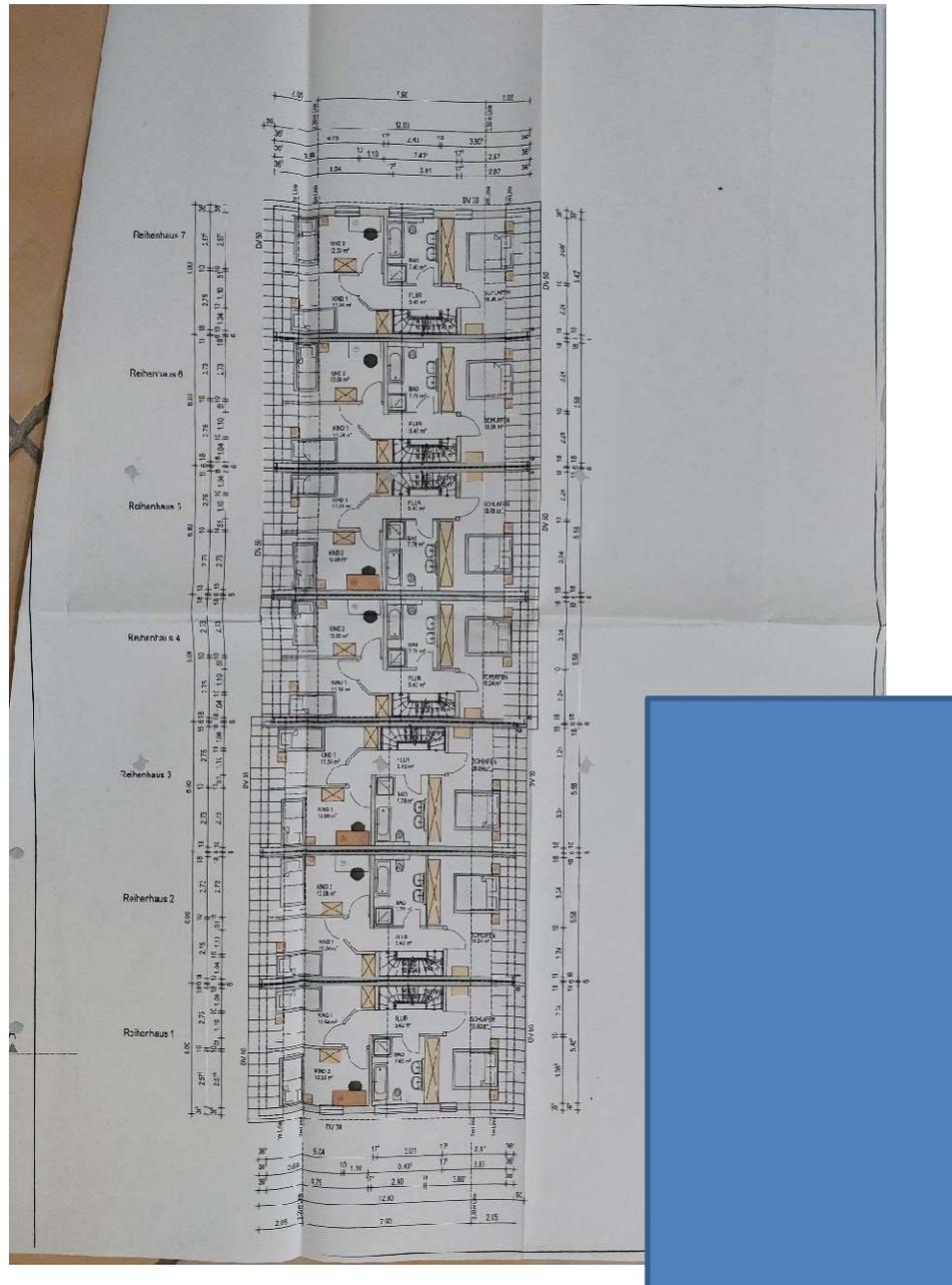
Geplante Bebauung



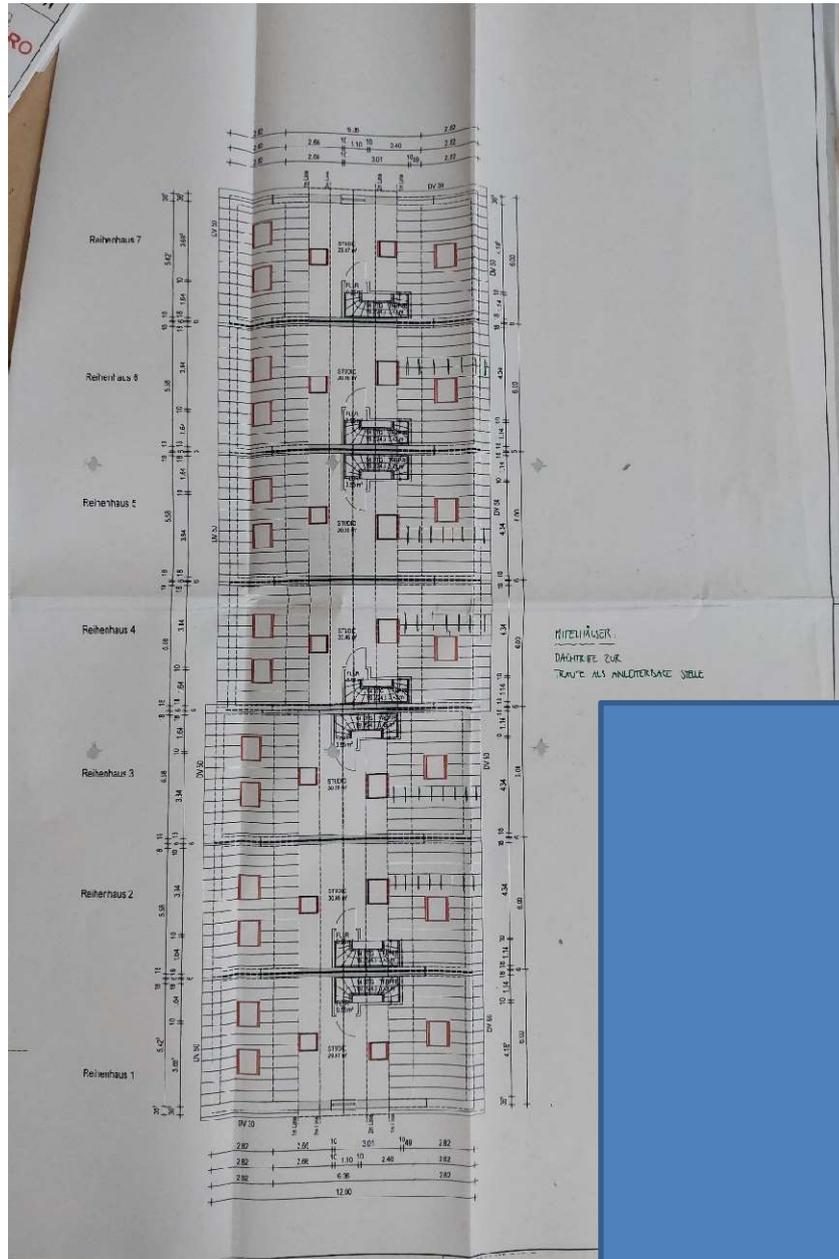
Plan nicht maßstabsgerecht



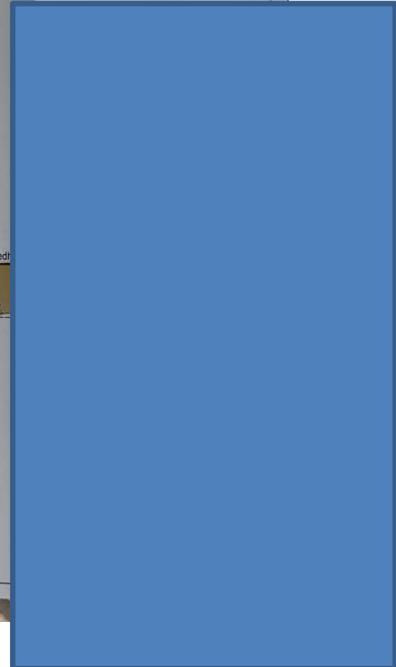
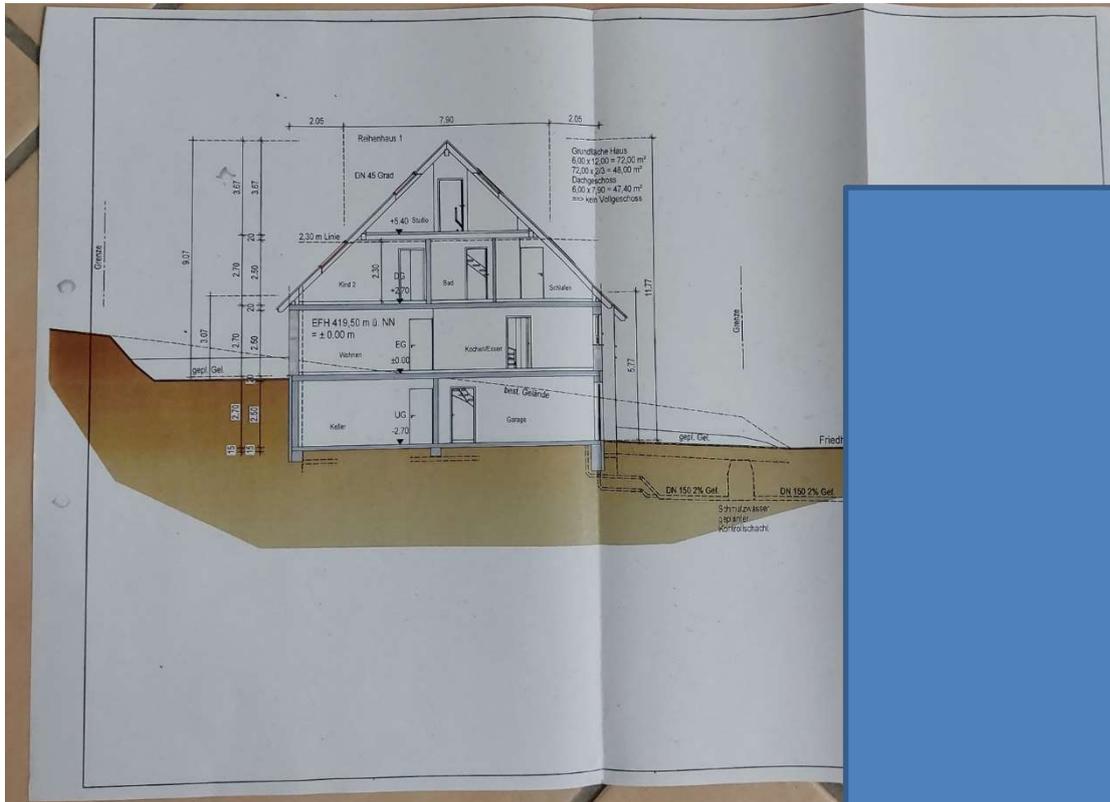
Plan nicht maßstabgerecht



Plan nicht maßstabsgerecht



Plan nicht maßstabsgerecht



Anlage 6.6 Wohnflächen gemäß geplanter Bebauung

Wohn- und Nebenflächen				
Projekt: 1000 RHH Nagold-Rohrdorf, Friedhofstraße 47 - BG				
Ersteller:				
Datum / Zeit: 19.06.2015 / 10:15				
Hinweis: Reihenhaus 1				
Bauteil-ID	Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]
WO				
0101Rau0019049377		FLUR	10,764	10,441
0121Rau0002541138		SCHLAFEN	18,454	11,928
0121Rau0002541172		KIND 2	12,334	9,129
0121Rau0002541160		KIND 1	11,542	8,169
0121Rau0002541184		FLUR	5,419	5,257
0121Rau0002541127		BAD	7,404	6,985
0181Rau0002541123		STUDIO	29,873	15,523
0181Rau0002541135		FLUR	0,550	0,534
0111Rau0002941071	02.07 n. 02	ABST.	2,995	2,895
0111Rau0002941264	02.07 n. 01	FLUR	5,035	4,932
0111Rau0002541544	02.07 w. 03	WC	2,151	2,186
0111Rau0002541557	02.07 w. 02	ESSEN	17,935	17,511
0111Rau0002541250	02.07 w. 01	WOHNEN	27,342	27,360
0111Rau0019042310		TERRASSE	12,500	6,063
Summe WO			164,307	123,513
ZU				
0101Rau0019043360		TECHNIK	2,985	2,855
0101Rau0019043343		KELLER	27,367	26,546
0101Rau0019043335		GARAGE	17,574	17,047
Summe ZU			47,926	46,488
Gesamtsumme			212,233	175,001
	WO	ZU	Total	
Wohn- Nutzfläche	123,513	46,488	175,001	

Anlage 6.7

Ansicht Friedhofstraße von Süden



Anlage 6.7

Ansicht Friedhofstraße von Osten



Anlage 6.7

Ansicht Friedhofstraße von Norden



Anlage 6.7

weitere Ansichten Außen und Innen

	
<p>Rückansicht von Westen</p>	
	
<p>Teilweise ausgeführte Mauerwerksarbeiten</p>	<p>eingestürzte Außenwand</p>

Anlage 6.7

weitere Ansichten Außen und Innen



Anlage 6.7

weitere Ansichten Außen und Innen



Anlage 6.8 Grundbuchauszug

Amtlicher Ausdruck

Aufschrift
Einlegeblatt
1

36

Amtsgericht Böblingen
Gemeinde Rohrdorf

Grundbuch
von
Rohrdorf
Nr. 1761



Beglaubigt
C. Marx
Rechtspflegerin



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 24.11.2005.

Maier

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.
Datum des Abrufs: 01.02.2023 11:17:35
Letzte Eintragung vom: 01.02.2023

Seite 1 von 22

Amtlicher Ausdruck

Aufschrift Einlageblatt 1 R

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.
Datum des Abrufs: 01.02.2023 11:17:35
Letzte Eintragung vom: 01.02.2023

Seite 2 von 22

Amtsgericht: Böblingen, Gemeinde: Rohrdorf, Grundbuch von: Rohrdorf, Nummer: 1761, Bestandsverzeichnis Einlageblatt: 1

35

List.Nr. der Grundstücke	Blatt-Nr. der Glosse	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		a) Gemarkung		3	b) Wirtschaftart und Lage	ha	a	m²
		b) Kofl.	c) Flurstück					
1	2	NW 0624	609/1	Friedhofstraße 47 Gebäude- und Freifläche		13	89	
2	1	NW 0624	609/1	Friedhofstraße 47 Gebäude- und Freifläche		13	81	
3	2		609/1	Friedhofstraße Gebäude- und Freifläche		3	41	
4	2		609/3	Friedhofstraße Gebäude- und Freifläche		2	18	
5	2		609/4	Friedhofstraße Gebäude- und Freifläche		1	49	
6	2		609/5	Friedhofstraße Gebäude- und Freifläche		1	51	
7	2		609/6	Friedhofstraße Gebäude- und Freifläche		1	55	
8	2		609/7	Friedhofstraße Gebäude- und Freifläche		1	58	
9	2		609/8	Friedhofstraße Gebäude- und Freifläche		1	59	
10	2		609/9	Hoflackerweg Gebäude- und Freifläche			50	

Amtlicher Ausdruck 01.02.2023 11:17:35 Seite 3 von 22

Amtsgericht: Böblingen, Gemeinde: Rohrdorf, Grundbuch von: Rohrdorf, Nummer: 1761, Bestandsverzeichnis Einlageblatt: 1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abzeichnungen	
Zur Bl. Nr. der Glosse	6	Zur Bl. Nr. der Glosse	7, 8
Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 24.11.2005.	Maier	8	Nach Blatt 2211 BV-Nr. 1 übertragen. Eingetragen (BOE/15/25/2019) am 22.02.2019.
1, 2 Flurstücksbezeichnung berichtigt, VN 6/09. (Flächendiff. 8 m²) Unter Neuvertrag eingetragen am 19.01.2010.	Maier	3, 10	Nach Blatt 2233 BV-Nr. 1, 2 übertragen. Eingetragen (BOE/08/1163/2010) am 02.03.2020.
2, 3 VN 2017/6: 4, 5 BV Nr. 2 geteilt in BV Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 am 08.08.2017.	Maier	5, 6, 7, 9	Nach Blatt 2242 BV-Nr. 1, 2, 3, 4 übertragen. Eingetragen (BOE/08/591/2020) am 23.09.2020.
			Lo Russo

Amtlicher Ausdruck 01.02.2023 11:17:35 Seite 4 von 22

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung
Böblingen	Rohrdorf	Rohrdorf	1761	Einlageblatt 1 R
LM.Nr. der Eintragung	Eigentümer	LM.Nr. der Eintragung	Grundlage der Eintragung	
	2	3	4	

Amtl. Ausdruck 01.02.2023 11:17:35 Seite 6 von 22

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Böblingen	Rohrdorf	Rohrdorf	1761	Einlageblatt 1
LM.Nr. der Eintragung	LM.Nr. der Eintragung	Laden und Beschränkungen		
1	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	Bezir. ohne Fläche von ca. 188 m ² Erwerbvermerkungen für Kilger, Klotz, o.B., Cress, o.B. am 04. Juni 1884; Töblinan, Bress, Dowling vom 17.12.2015 UR 1735/2016 Notar Dr. Jürgen Gleichbrunn mit Nr. 2 eingetragen am 18.01.2016. Maier		
2	2	Bezir. ohne Teilfläche von ca. 517 m ² Erwerbvermerkungen für Kilger, Klotz, o.B., Cress, o.B. am 04. Juni 1884; Töblinan, Bress, Dowling vom 17.12.2015 UR 1735/2016 Notar Dr. Jürgen Gleichbrunn mit Nr. 1 eingetragen am 18.01.2016. Maier		
3	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	Bezir. ohne Teilfläche von ca. 517 m ² Erwerbvermerkungen für Fahretin, Lorenz, o.B. am 02. März 1882; Loosberg, Bress, Dowling vom 17.12.2015 UR 284/2016 Notar Dr. Jürgen Gleichbrunn am 14.10.2016. Maier		
4	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	Bezir. ohne Teilfläche von ca. 484 m ² Erwerbvermerkungen für Fahretin, Lorenz, o.B. am 02. März 1882; Bress, Dowling vom 17.12.2015 UR 37/2017 des Notar Dr. Jürgen Schäuble, Stuttgart-Bad-Canstatt Eintragung am 11.04.2017. Maier		
5	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	Erwerbvermerkungen für die Wohnbau Württemberg GmbH, Reutlingen (Antragstellerin) vom 19.12.2016 Bress, Dowling vom 08.11.2017 (Notar Dr. Jürgen Schäuble in Stuttgart-Bad- Canstatt, UR Nr. 1149/2017) Eintragung am 29.12.2017. Reindl		

Amtl. Ausdruck 01.02.2023 11:17:35 Seite 7 von 22

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Böblingen	Rohrdorf	Rohrdorf	1761	Einlageblatt 1 R
LM.Nr. der Eintragung	Veränderungen	LM.Nr. der Eintragung	Löschungen	
4	5	6	7	
5	Infolge Rangänderung Rang nach Abteilung III Nr. 7, eingetragen am 20.02.2019. Evertz	2	Vormerkung gelöscht am 14.10.2016. Maier	
7	Nach Rohrdorf (Rohrdorf) Blatt 2211 übertragen. eingetragen (BOE15/250/2019) am 22.02.2019. Kluge	1	Vormerkung gelöscht am 29.12.2017. Reindl	
9	Hat infolge Rangänderung Rang nach Abl. III Nr. 9, eingetragen (BOE086/195/2019) am 11.07.2019. Freise	3	Vormerkung gelöscht am 29.12.2017. Reindl	
9	Hat infolge Rangänderung Rang nach Abl. III Nr. 10, eingetragen (BOE086/250/2019) am 11.07.2019. Freise	4	Vormerkung gelöscht am 29.12.2017. Reindl	
6	Nach Rohrdorf (Rohrdorf) Blatt 2233 Abl. II Nr. 1 übertragen. eingetragen (BOE086/169/2019) am 02.03.2020. Lo Russo	5	Vormerkung gelöscht (BOE216/1420/2018) am 14.11.2018. Wierger	
8	Nach Rohrdorf (Rohrdorf) Blatt 2242 Abl. II Nr. 1 übertragen. eingetragen (BOE086/99/2020) am 23.09.2020. Lo Russo			

Amtl. Ausdruck 01.02.2023 11:17:35 Seite 8 von 22

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Böblingen		Rohrdorf	Rohrdorf	1761	2 R
Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1			
4	5	6	7		

39

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Böblingen		Rohrdorf	Rohrdorf	1761	3
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 2	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
		[2 K 45/22], Eingetragen (BOE300133/2023) am 01.02.2023. Marx			

Amthlicher Ausdruck 01.02.2023 11:17:35 Seite 11 von 22

Amthlicher Ausdruck 01.02.2023 11:17:35 Seite 10 von 22

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Böblingen		Rohrdorf	Rohrdorf	1761	3 R
Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1			
4	5	6	7		

Amthlicher Ausdruck 01.02.2023 11:17:35 Seite 12 von 22

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Dritte Abteilung	
Böblingen		Rohrdorf	Rohrdorf	1761	Einklageblatt 3 R	
Lfd. Nr. der Sp. 1	Veränderungen		Lfd. Nr. der Spalte 1	Löschungen		
	6	7		8	9	10

Amtlicher Ausdruck 01.02.2023 11:17:35 Seite 18 von 22

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Dritte Abteilung	
Böblingen		Rohrdorf	Rohrdorf	1761	Einklageblatt 3 R	
Lfd. Nr. der Sp. 1	Veränderungen		Lfd. Nr. der Spalte 1	Löschungen		
	6	7		8	9	10

Amtlicher Ausdruck 01.02.2023 11:17:35 Seite 18 von 22



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

Gutachten Friedhofstraße Flst. Nr. 609/3, 72229 Rohrdorf, AZ 2 K 45/22 Seite 46 von 48

Anlage 6.9 Auskunft Altlasten

Von Matthias.Merker@kreis-calw.de
An Mich
Betreff: WG: Auskunft Altlasten

Sehr geehrter Herr Bernzott,

wir teilen Ihnen mit, dass uns auf Grundlage der flächendeckenden historischen Erhebung für das angefragte Grundstück (Rohrdorf, Friedhofstraße, Flurstück Nr. 609/3) kein Eintrag in Bezug auf Altlastenverdacht, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorliegt.

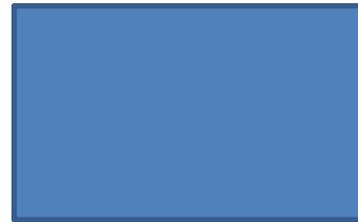
50 JAHRE
LANDKREIS CALW
www.kreis-calw.de/50-jahre

Anlage 6.10 Auskunft Erschließungsbeiträge / Baulasten / BPlan



Bürgermeisteramt Rohrdorf • Komtureihof 4 • 72229 Rohrdorf

Herrn
Peter Bernzott
Heilbronner Str. 50
71717 Beilstein



Gutachten für Flst. 609/3 an der Friedhofstraße
hier: Bezug Ihre E-Mail vom 24. März 2023

Sehr geehrter Herr Bernzott,

bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 24. März 2023 teilen wir Ihnen folgendes mit:

1. Die Pläne der Baugenehmigungsunterlagen erhalten Sie digital beim Bauverwaltungsamt Nagold. Bitte wenden Sie sich dafür an Herrn Saile (07452 681-268 / markus.saile@nagold.de).
2. Im Bereich des o. g. Grundstücks an der Friedhofstraße gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand keinen Bebauungsplan, sondern lediglich ältere Baulinien vom 20.12.1932 bzw. vom 24.01.1958, wie im Lageplan vom 01.09.2015 des damaligen Baugesuchs vom Lageplanfertiger eingezeichnet.
3. Baulasten sind derzeit im Baulastenverzeichnis der Gemeinde betreffend des o. g. Grundstücks nicht eingetragen bzw. nicht bekannt.
4. Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation können derzeit keine erteilt werden, da in der Vergangenheit auf den Grundstücken Flst. 609/1, 609/8, 609/7, 609/6, 609/5, 609/4 und 609/3 ein altes Wohnhaus stand, das abgerissen wurde.

Wir weisen darauf hin, dass das o. g. Gebäudeteil bisher keinen Kanalanschluss und keinen Wasserleitungsanschluss hat und dies im weiteren Verfahren seitens der Bauherrschaft mit der Gemeinde Rohrdorf abgeklärt werden muss; die Kosten dieser erforderlichen Anschlüsse für Wasser- bzw. Kanalanschluss sind von den Grundstückseigentümern/Anschlussnehmern zu tragen.



Anlagen:

- Lageplan vom 01.09.2015 betreffend BV Friedhofstraße 47, 72229 Rohrdorf

Bürgermeisteramt
Gemeinde Rohrdorf
Komtureihof 4
72229 Rohrdorf

Telefon: 07452 5008
Telefax: 07452 2214
info@gemeinde-rohrdorf.de
www.gemeinde-rohrdorf.de

Konten der Gemeindekasse
Sparkasse Pforzheim Calw
IBAN: DE81 6965 0065 0005 0002 54
BIC: PZHSDE66XXX

Volksbank Herrenberg-Nagold-Rottenburg
IBAN: DE34 6039 1310 0671 7700 04
BIC: GENODES1VBH
Raiffeisenbank im Kreis Calw
IBAN: DE45 6066 3084 0170 6100 04
BIC: GENODES1RCW

Sprechzeiten: Mo. - Fr. 09.00 - 12.00 Uhr • Mi. 16.30 - 18.00 Uhr • Außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung

