

Hekeler Architekten & Sachverständige

Steinbösstraße 68

72070 Tübingen

Telefon: 07071 / 34 84 0

E-mail: architekt.hekeler@t-online.de

erstellt von:

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom- Sachverständige DIA (ZertLS)



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Abbruchobjekt

Wohnhaus mit Scheune, Schuppenanbauten und Nebengebäude
unter der Anschrift

Eberspieler Straße 13
in 75394 Oberreichenbach (Ortsteil Oberkollbach)
(Landkreis Calw)

Qualitätsstichtag:	14.01.2025
Wertermittlungsstichtag:	25.06.2025



Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

-Vollstreckungsgericht-

Aktenzeichen: 1 K 28 / 24 (Teil 1)

Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes
im Zwangsversteigerungsverfahren

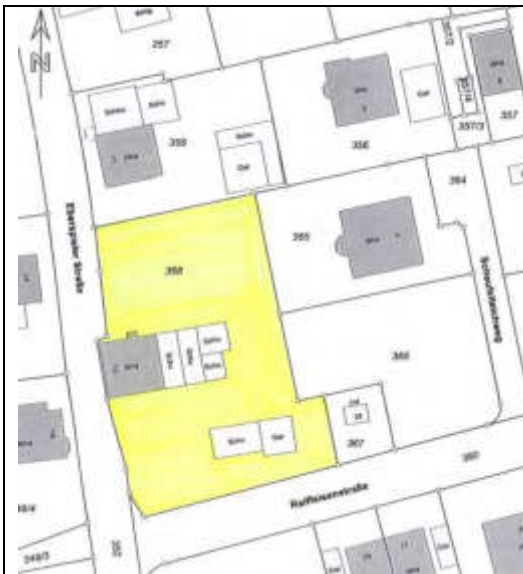
Inhaltsverzeichnis**Seite**

1.	Zusammenfassung der Ergebnisse	4
2.	Allgemeine Angaben / Grundlagen	6
2.1	Objektart / Adresse und Auftraggeber	6
2.2	Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.3	Verwendungszweck	6
2.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2.5	Ortsbesichtigung	6
2.6	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.7	Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
3.	Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	9
3.1	Grundbuchdaten	9
3.2	Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	9
3.3	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	9
3.4	Hausverwaltung	9
4.	Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten	10
4.1	Entwicklungsstufe des Baulandes	10
4.2	Planungsrecht	10
4.3	Art und Maß der realisierten Bebauung	11
4.4	Erforderliche Abbruch- und Bebauungsmöglichkeit	11
4.5	KFZ- Stellplatzpflicht	11
4.6	Baulastenverzeichnis	11
4.7	Denkmalschutz	11
4.8	Hochwasserrisiko	11
4.9	Erdbebenzone	11
5.	Lagebeschreibung	12
5.1	Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage	12
5.2	Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	12
6.	Grundstücksbeschreibung	13
6.1	Grundstücksgröße	13
6.2	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	13
6.3	Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster	13
6.4	Erschließung	13
7.	Gebäudebeschreibung	14
7.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
7.2	Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	14
7.3	Bauweise, Baukonzeption	18
7.4	Raumausstattung und Ausbaustandard	20
7.5	Technische Gebäudeausstattung	21
7.6	Außenanlagen	22
7.7	Energetische Beurteilung	22

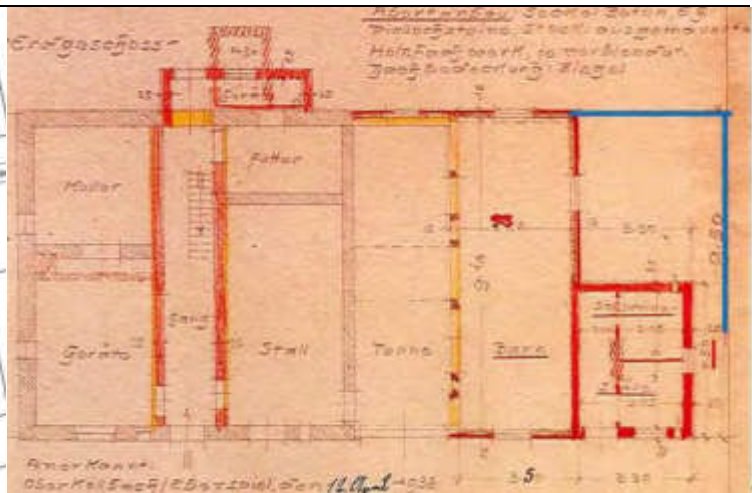
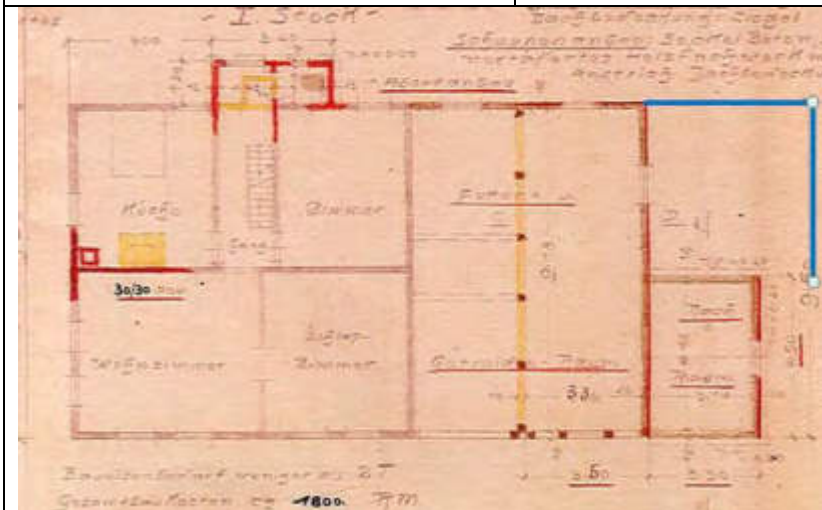
8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
8.1	Vorbemerkung	23
8.2	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	23
8.3	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
9.	Flächen und Massenangaben	26
9.1	Angewandte Berechnungsgrundlage	26
9.2	Flächenangaben	26
10.	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	27
10.1	Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag	27
10.2	Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw	27
11.	Angewandtes Bewertungsverfahren	28
11.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	28
11.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	28
11.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	28
11.4	Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens	30
12.	Bodenwertermittlung	31
12.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	31
12.2	Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes	31
12.3	Berechnung des Bodenwertes	31
13.	Ertragswertverfahren	32
13.1	Vorbemerkung	32
13.2	Ertragswertermittlung	34
14.	Liquidationswertverfahren	39
14.1	Vorbemerkung	39
14.2	Marktkonforme Aufwendungen für die Freilegung des Grundstücks	39
14.3	Liquidationswertermittlung	40
15.	Verkehrswertermittlung	41
15.1	Verkehrswertdefinition	41
15.2	Ableitung des Verkehrswertes	41
15.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	43
16.	Anlagen	45
16.1	Anlagenverzeichnis	45

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

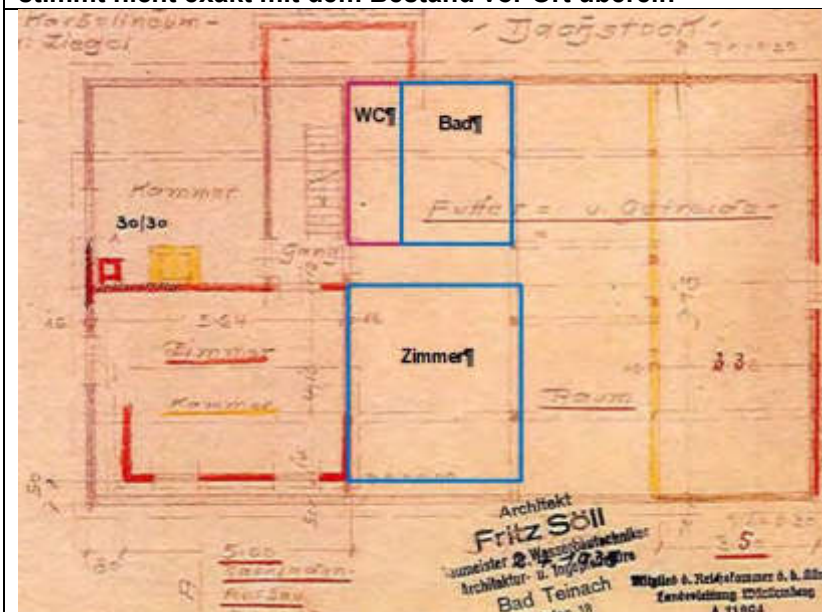
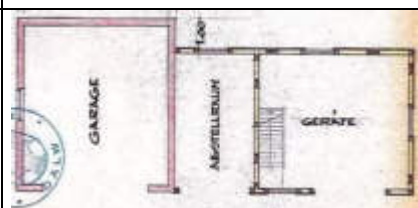
Qualitätsstichtag:	14.01.2025
Wertermittlungsstichtag:	25.06.2025
Objektadresse:	Eberspieler Straße 13 75394 Oberreichenbach
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:	Einfamilienwohnhaus mit Scheuer und Schuppenanbauten sowie Nebengebäude
Liquidationsobjekt (Abbruchobjekt):	
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):	Unbekannt vermutlich vor 1914
Wohnfläche (grobe Schätzung) rd:	139 m ²
Grundstücksgröße:	1.520 m ²
Bodenwert gesamt:	342.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):	
Übliche Freilegungskosten incl. Entsorgung in Höhe von rd.- 67.000,- € werden mit dem Faktor 0,5 berücksichtigt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	- 33.500,- €
Marktkonforme Aufwendungen für Entrümpelung	- 10.500,- €
Liquidationswert rd:	300.000,- €
Grundbuch von Oberreichenbach Grundbuch Nr. 2125, BV 1 Flurstück 368 Eberspieler Straße 13 Gebäude- und Freifläche 1.520 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 300.000,- €
Zubehör:	Holzkaminofen
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	0,- €
Kaufpreis / m² Grundstücksfläche rd: Verkehrswert 300.000 € / 1.520 m ² (Grundstücksfläche) = 197,37 €/m ² rd:	197,- € / m²



Lageplan

Hauptgebäude / skizzenhafter Grundriss EG
stimmt nicht exakt mit dem Bestand vor Ort übereinHauptgebäude / skizzenhafter Grundriss OG
stimmt nicht exakt mit dem Bestand vor Ort überein

Ansichten Hauptgebäude

Hauptgebäude / skizzenhafter Grundriss OG
stimmt nicht exakt mit dem Bestand vor Ort übereinNebengebäude
Geräte + Garage

2. Allgemeine Angaben / Grundlagen

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart: Ehemaliges Bauernhaus
Einfamilienwohnhaus mit Scheuer und Schuppenanbau
sowie separates Nebengebäude für Geräte und Garage

Adresse: Eberspieler Straße 13;
75394 Oberreichenbach

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-
Schillerstraße 11
75365 Calw

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

Wertermittlungsstichtag: 25.06.2025.

Qualitätsstichtag: 14.01.2025.

2.3 Verwendungszweck

Zwangsversteigerung AZ: 1 K 28 / 24 (Teil 1). Beschluss vom 15.10.2024.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Erhalten vom Gericht:

- Beschluss vom 15.10.2025.
- Grundbuchauszug vom 18.06.2025.

Erhalten von Ämtern und Behörden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster 20.12.2025.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.12.2025.
- Behördliche Unterlagen zu den Bauanträgen.
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte insbesondere zur öffentlich rechtlichen Situation vom 17.06.2025.
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.
- Denkmalschutzrechtliche Auskunft 25.06.2025.
- Erschließungsrechtliche Auskunft 24.06.2025.

2.5 Ortsbesichtigung

An die Verfahrensbeteiligten erfolgte die Einladung zum Ortstermin mit Einschreiben vom 18.12.2025. Die Schuldnerin bat um Ortstermin Verlegung. Es erfolgte eine zweite Einladung zum Ortstermin mit Schreiben vom 09.01.2025

Ortstermin: 14.01.2025, 10.30 Uhr bis 14.15 Uhr
im Zusammenhang mit den weiteren Objekten im
Zwangsversteigerungsverfahren AZ: 1 K 28 / 24.

Am Ortstermin war auch der Gläubiger (Geschäftsführer) auf dem Grundstück anwesend, mit Begleitperson.

Die Schuldnerin willigte einer Innenbesichtigung nur zu ohne Gläubiger. Der Gläubiger stimmte am Ortstermin dieser Vorgehensweise zu und verzichtete daher auf die Innenbesichtigung.

Teilnehmer	Frau AAA; Schuldnerin.
Innenbesichtigung	Herr BBB, Lebensgefährte der Schuldnerin.

Sachverständige Frau Mayer-Hekeler.

Umfang der Innenbesichtigung:	Auf allen Flächen, einschließlich des Wohnteils und insbesondere in der an das Wohnhaus angebauten Scheuer mit Schuppenanbau, sowie im gesamten Nebengebäude, lagerte zahlreicher Hausrat wie Baumaterialien, Werkzeuge, landwirtschaftliches Gerät, Autoteile und Müll usw. so dass nicht alle raumbegleitenden Flächen in Augenschein genommen werden konnten.
-------------------------------	--

Der Spitzboden über dem ausgebauten Dachgeschoss im Wohnteil und Teile der Nebengebäude konnte nicht besichtigt werden.

2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen, sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Bewohner oder Nutzer gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Randbedingungen der Ortsbesichtigung:

Die Besichtigung der Räume war erschwert, da zahlreiches Lagergut usw. auf den Flächen lagert und damit nicht alle Flächen zugänglich waren. bzw. nicht alle raumbegleitenden Flächen in Augenschein genommen werden konnten

Das Bewertungsobjekt muss zwingend entrümpelt werden.

Planunterlagen.

Die für das Bewertungsobjekt vorhandenen Planunterlagen sind mangelhaft und stimmen nicht mehr mit dem Bestand vor Ort überein. Die wesentlichen Änderungen wurden von der SV skizzenhaft ergänzt ohne Anspruch auf Maßgenauigkeit und Vollständigkeit.

Nutz - / Wohnflächenberechnung:

Die Nutz - Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.

Planunterlagen sind sehr mangelhaft und weisen z.T. erheblich vom Bestand ab. Ein Aufmaß vor Ort wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt, da es hier um ein Liquidationsobjekt (Abbruchobjekt) handelt.

Ausdrücklich sei an dieser Stelle daraufhin gewiesen, dass Wohn- und Nutzflächen, sowie die Abbruchmassen daher nur groß überschlägig ermittelt werden konnten. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen und Rauminhalten vor Ort sind vorhanden.

Wohn und Nutzflächen:

Es sind keine Planunterlagen vorhanden im Wohnhaus für:

- EG: Nutzfläche z.T. abweichend im EG / kein Schnitt vorhanden für Gewölbekeller
- OG: Wohnfläche Planabweichungen im Bereich des Bades, der Küche und Wohnen / Essen sind vorhanden. Für den Balkon im OG sind keine Planunterlagen vorhanden
- DG: Wohnfläche ausgebautes Dachgeschoss.

Bauzustand / Liquidationsobjekt:

Das Gebäude ist ein Liquidationsobjekt (Abrissobjekt).

Die baulichen Anlagen sind aufgrund erheblicher Baumängel, oder ihres Zustands wirtschaftlich irreparabel.

Von einer alsbaldigen Freilegung kann im Bewertungsfall tatsächlich ausgegangen werden aus baulichen oder wirtschaftlichen Gründen, weil die baulichen Anlagen „nicht mehr wirtschaftlich nutzbar“ sind und deren Rentierlichkeit nicht durch geeignete Maßnahmen herbeigeführt werden kann.

Die alsbaldige Freilegung ist nach den Verhältnissen des Grundstücksmarktes daher marktüblich. Oberkollbach ist auch durch eine Verknappung des Baulandangebots geprägt. Für das Bewertungsobjekt gilt:

- Baumängel. Bauschäden und Instandhaltungsrückstau sind im erheblichen Umfang vorhanden.
- Die gesamte Haustechnik ist abgängig. (Keine Zentralheizung vorhanden).
- Alle sanitären Anlagen sind abgängig.
- Der gesamte Innenausbau (mit allen raumbegleitenden Flächen) ist abgängig.
- Deutliche Feuchtigkeitsspuren, und Risse an den Außenwänden. Die Außenwände sind z.T. nicht dicht.
- Z. T. Feuchtigkeitsspuren im Dachbereich (Dach ist undicht).
- Deutlicher Schimmel an den Innen- und Außenwänden
- Die Standsicherheit ist nicht mehr gegeben in Teilen.

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

Es werden nachstehend nur die erkennbar verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben.

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht: Böblingen.
 Gemeinde: Oberreichenbach.
 Grundbuch von: Oberkollbach Nr. 2125.
 Datum des Auszugs: 18.06.2025.

Bestandsverzeichnis:

BV Nr. 1.
 Karte NW 2224.
 Flst. 368.
 Eberspieler Straße 13.
 Gebäude- und Freifläche.
 Größe: 1.520 m².

Abteilung I Lfd. Nr. 2:

Eigentümer:
 Frau AAA.

Abteilung II Lfd. Nr. 10 zu BV Nr.1:

Lasten und Beschränkungen:
Zwangsversteigerungsvermerk
 Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom
 19.09.2024 (Az:1 K 28/24).
 Eingetragen (BOE502/1179/2024) am 05.11.2024.

Kein Werteinfluss.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
 Eintragungen werden nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt.

3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

Abweichungen: Keine.

3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Keine Mietverhältnisse vorhanden.
 Das Bewertungsobjekt wird von der Schuldnerin und ihrem Lebensgefährten bewohnt und genutzt.

3.4 Hausverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten

4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

Entwicklungsstufe: Es handelt sich um erschlossenes baureifes Land.
Das Grundstück ist bebaut.

4.2 Planungsrecht

Planungsrecht: Der Wertermittlungsgegenstand liegt in einem Gebiet für das der qualifizierte Bebauungsplan „Birkgasse I“ besteht, der seit dem 24.05.1982 rechtskräftig ist:



Nutzungsschablone:

MD: Dorfgebiet.

II: Zahl der Vollgeschosse II.

GRZ 0,3: Grundflächenzahl 0,30.

Die GRZ gibt den errechneten Anteil des Baugrundstücks an, der von den baulichen Anlagen überdeckt sein darf.

GFZ:0,6: Geschossflächenzahl 0,60.

Die Geschossflächenzahl gibt an wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig ist.



Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

DN: Dachneigung 38° - 45°.

KN: Kniestock 0,50.

Baufenster: Baugrenzen (vgl. blaue Linien) vorhanden.

Hinweis der Gutachterin:

Der Bebauungsplan und der Textteil des Bebauungsplans sind der Anlage des Gutachtens zu entnehmen.

4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Art der Nutzung zum Stichtag: Hauptgebäude:
Einfamilienwohnhaus mit angebauter Scheuer und Schuppen.

- Nebengebäude:
Geräte und Garage.

4.4 Erforderliche Abbruch- und Bebauungsmöglichkeit

Abbruch: Abbruch- / Liquidationsobjekt.

Ergebnis:

Die wirtschaftliche Nutzung der gesamten baulichen Anlage kann nicht mehr durch wirtschaftlich tragfähige Maßnahmen herbeigeführt werden. Diese bauliche Anlage ist aufgrund erheblichen Baumängel, und ihres Zustands wirtschaftlich irreparabel.

Im Bewertungsfall kann von einer alsbaldigen Freilegung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück am Wertermittlungstichtag oder zumindest in allernächster Zeit „alsbald“ ausgegangen werden. Nach den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarktes ist dies auch marktüblich, da in Oberkollbach Bauland knapp und gesucht ist.

Der bauliche Erhaltungszustand des Nebengebäudes ist besser als der Erhaltungszustand des Hauptgebäudes. Ob bei einer Neubebauung des Grundstücks das Nebengebäude, das außerhalb des Baufensters des Bebauungsplans steht, noch erhalten bleibt oder das Baufenster ggf. in Absprache mit der Baurechtsbehörde ggf. erweitert wird, kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden.

Der Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass auch das Nebengebäude abgebrochen wird (da es das „Schicksal“ des Hauptgebäudes teilt), im Zuge einer Neubebauung des Grundstücks.

4.5 KFZ- Stellplatzpflicht

Baurechtlich: Stellplatznachweis ist erfüllt für die derzeitige Nutzung.

4.6 Baulastenverzeichnis

Baulasten: Keine Baulasteneintragungen vorhanden.

4.7 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Nein.

4.8 Hochwasserrisiko

Das Bewertungsobjekt liegt in keiner Überflutungsfläche.

4.9 Erdbebenzone

Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 1, einem Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveau rechnerisch die Intensitäten 6,5 bis < 7,0 zu erwarten sind.

5. Lagebeschreibung

5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage

Gebietslage: Bundesland: Land Baden - Württemberg.
Regierungsbezirk: Karlsruhe.
Landkreis: Calw.
Gemeinde: Oberreichenbach
Ortsteil: Oberkollbach (rd.1.000 Einwohner)

Ortslage: Die Gemeinde, bestehend aus 4 Ortsteilen und liegt naturräumlich auf der Enz-Nagold-Platte zwischen 456,5 m ü. NHN und 727,5 m ü.NHN.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Dorfmitte von Oberkollbach an der Eberspieler Straße. Calw und Bad Liezenzell sind jeweils ca. 10 km entfernt.

Wohnlage: (Lageklasse 2)

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung.
(sehr gut - gut - mittelmäßig - schlecht - sehr schlecht - unzumutbar)

Verkehrslage: Oberkollbach ist über die B 296 und die K 4323 zu erreichen. Calw ist an das Bahnnetz angeschlossen.

ÖPNV: Nur Busse verbinden Oberkollbach mit den umliegenden Gemeinden und Calw.

Entfernungen:

Schömburg ca: 8 km.
Calw ca: 10 km.
Bad Wildbad ca: 14 km
Pforzheim ca: 23 km
Nagold ca: 35 km.
Stuttgart ca: 50 km (Flughafen S 52 km).

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur: Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfes sind im Ort nicht vorhanden. Ein Kindergarten ist in Oberkollbach vorhanden. Die Grundschule ist in Oberreichenbach; alle weiteren Schularten sind in Calw.

Umgebungsbebauung: Die Umgebungsbebauung ist eine meist 2 geschossige-Bebauung überwiegend mit Wohnnutzungen. .

Verkehrsimmissionen: Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren z.T. Verkehrsimmissionen vorhanden durch den Verkehr auf der Eberspieler Straße.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksfläche: 1.520 m².

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie: Leichte Hanglage
abfallend zur Raiffeisenstraße.

Gestalt und Form: Polygonaler Grundstückszuschnitt.



Grundstückslänge
an der Eberspieler Straße ca: 47,50 m.

Grundstücksbreite max.ca: 34,00 m.
Grundstücksbreite min.ca: 26,50 m.

6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

Altlastenkataster

Altlastenkataster: Landratsamt Calw

Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

6.4 Erschließung

Erschließung:	Straße hergestellt:	Ja.
	Öffentlicher Wasser anschluss:	Ja.
	Öffentlicher Abwasser anschluss:	Ja.
	Öffentliche Strom versorgung:	Ja.
	Öffentliche Gas versorgung:	Nein.
	Öffentliche Fernwärme versorgung:	Nein.
Erschließungsbeiträge:	Noch offene Positionen:	Nein.
	Besonderheiten:	Nein.

Hinweis:

Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an für den baulichen Bestand am Wertermittlungsstichtag.

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

(Vgl. hierzu auch Punkt 2.7 im Gutachten)

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

Die baulichen Anlagen und die Außenanlage wird 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. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

7.2 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Das Bewertungsobjekt ist ein ehemaliges Bauernhaus mit Scheuer und Stallbauten. Derzeit werden keine Tiere mehr in den ehemaligen Ställen gehalten.

Baujahr: Unbekannt; jedenfalls vor 1914.
ehemals landwirtschaftliches Gebäude mit Stallanlage.

1914 Erster noch vorhandener Bauantrag in den Bauakten
Streuraum zur Straße (wurde später versetzt).

1938 Hauptgebäude:
Dachladenaufbau, Scheunenanbau und Schweinestallanbau.

1947 Hauptgebäude:
Gauben im DG zum Hof und Garten.

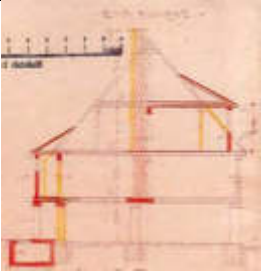
1954 Hauptgebäude:
Schuppenanbau.

1964 Nebengebäude:
Versetzen eines bestehenden Schuppens mit Anbau einer Garage.

Modernisierungen: Nicht modernisiert. (Keine Zentralheizung usw.)

Bauzustand: **Die baulichen Anlagen sind aufgrund erheblicher Baumängel, oder ihres Zustands wirtschaftlich irreparabel. Die alsbaldige Freilegung ist wirtschaftlich geboten. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde in einem nächsten Schritt die Beseitigung (Abbruch) der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen in Erwägung ziehen.**



Lageplan	(Ansicht Süd von der Raiffeisenstraße (1) Wohnhaus (2) Scheuer (3) Schuppenanbau	
		
Schnitt	Ansicht Nord - West	Dito

Hauptgebäude:

Das Hauptgebäude besteht aus drei Baukörpern, die aneinander gebaut sind:

- **Wohnhaus,**
- **Scheuer, angebaut an das Wohnhaus**
- **und Schuppenanbau, angebaut an die Scheuer.**

Im äußeren Erscheinungsbild zur Eberspielerstraße steht das Hauptgebäude giebelständig zur Straße und hat ein steiles Satteldach. Die Giebelseite zur Straße ist hier mit einer Vorsatzschale verkleidet über der ehemaligen Schindelfassade. Auf der Nordseite führt eine kleine Außentreppe mit 8 Stufen zum Hauseingang im EG.

Im äußeren Erscheinungsbild zur Raiffeisenstraße ist das Hauptgebäude zweigeschossig. Das Wohnhaus hat hier im UG, dem Hanggeschoss, einen Ausgang zur Hofseite mit den Parkplätzen. Die Fassade ist hier im UG eine Putzfassade mit z.T. Buntsandsteingewinde und die Fenster und Hauseingangstür.

Im Wohnhaus ist auf der Südseite des Erdgeschosses nahezu über die Gesamtlänge dieses Baukörpers ein Balkon vorgeblendet. Der Fassade hat im EG holzvorgeblendete Holzbalken in Fachwerkanmutung mit Holz-faserplattenfüllungen.-

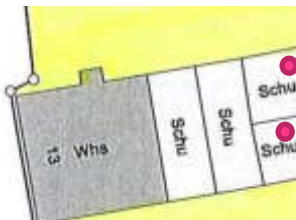
Für die erste Ebene des Dachgeschosses, die zu Wohnzwecken ausgebaut ist, ist eine Schleppgaube zur Hofseite vorhanden zur Belichtung. Auf der Nordseite sind für die ausgebauten Dachgeschossräume kleine Dachfenster vorhanden. Das Dach, die Schleppgaube und Teile der Außenfassade sind nicht dicht, sodass Wasser in die Außenfassade eindringt und Schimmel und Schimmelgeruch vorhanden ist im gesamten Gebäude.

Scheuer (angebaut):



Die Scheuer (hier blau markiert) hat auf der Südseite und Ostseite eine Holzverschalung, auf der Nordseite ist eine Mischkonstruktion für die Fassadenaußenhaut vorhanden, z. T. wieder mit vorgeblendeten Holzbalken und Dämmplattenfüllungen, sowie Holzfaserplatten. Insbesondere ist das Dach der Scheuer undicht, sodass auch Wasser in den Wohnteil eindringt.

Schuppenanbauten an die Scheuer:

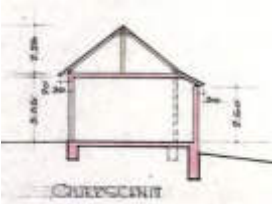
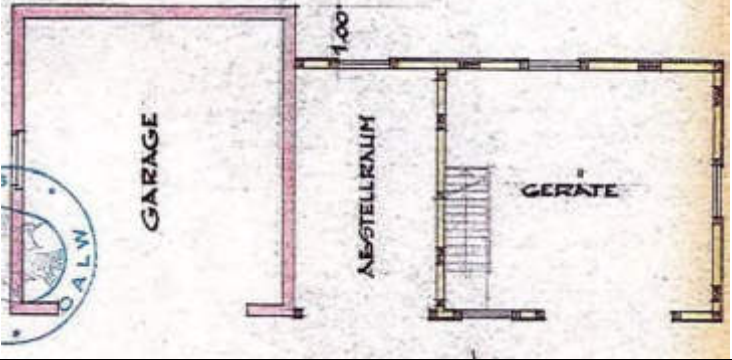


Dasselbe gilt für den Schuppenanbau (hier rot markiert) der aus zwei Baukörpern besteht, einem Baukörper, direkt anschließend an die Scheuer und einem Baukörper an der Giebelseite angebaut mit Walmdach als Traktorenunterstand und Werkstatt. Weder die Außenfassade mit den unsachgemäß eingebauten Fenstern und Wandverkleidungen noch die Dächer sind dicht, so dass das Wasser an die vorhandene Bausubstanz eindringt.

Die Scheuer und der Schuppenanbau an die Scheuer sind im Übrigen auf der EG Ebene zum Teil statisch unterstützt mit Rohbausprieße. Das Holzgebälk hat deutliche Fraßspuren.



Unsachgemäße Bauausführungen und Wand -und Dachausführungen vorhanden
Fassade und Dach undicht .
Standicherheit z.T. nicht mehr gegeben.

		
Lageplan	Ansicht Nord	Ansicht Süd
		
Schnitt	Grundriss	

Nebengebäude:

Das separate Nebengebäude besteht aus einem Schuppen in Holzkonstruktion und einer angebauten Garage. Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau sind ebenso wie beim Hauptgebäude vorhanden.

Nutzungskonzept

Planunterlagen stimmen nicht mit dem Bestand vor Ort überein.

Hauptgebäude:**Wohnhaus**

Insgesamt 5 Zimmer mit Balkon.

(UG) = Nutzfläche.

(EG) = Wohnfläche.

(DG) = Wohnfläche.

EG:

Hauseingang, Gang, Küche (Durchgangszimmer zum Duschbad mit WC), Wohnen / Essen mit Zugang zum Balkon) sowie Zimmer 2.

DG:

Gang mit Durchgang zur Scheuer im DG, Zimmer 3,4,5, Bad und WC.

Spitzboden ist vorhanden. – kein Zugang am Ortstermin.

Scheuer / Schuppenanbauten:

Nutzfläche

Nutzfläche konnte nur im EG ermittelt werden, da keine aussagekräftige Planunterlagen vorhanden sind.

Nebengebäude:

Nutzfläche.

7.3 Bauweise, Baukonzeption

Der Verkehrswertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit gefährden.

Ausdrücklich sei hier angemerkt, dass keine Baustoffanalysen erfolgten auch nicht im Hinblick auf die anstehende ordnungsgemäße Entsorgung von Baumaterialien.

Bauweise, Baukonzeption		
Hauptgebäude	Wohnhaus, Scheuer und Schuppenanbauten	
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Konstruktionsart:	<u>Wohnhaus:</u> = Fachwerkbau ausgeriegelt. <u>Scheuer:</u> = Fachwerk mit Holzfassade. <u>Schuppenanbauten:</u> Mischbauweise Mauerwerk und Holzbau.	
Fundamente:	Betonstreifen- und Punktfundamente.	
Außenwände:	<u>Wohnhaus:</u> UG: Überwiegend gemauert. EG: Überwiegend Fachwerk ausgeriegelt DG: Überwiegend Fachwerk ausgeriegelt <u>Scheune</u> Holzbau <u>Schuppenanbauten:</u> Mauerwerk zur Hofseite im Stallbereich, ansonsten Holzbau.	Deutliche Feuchtigkeitsschäden. Schimmel ist vorhanden. Schimmlicher Geruch im gesamten Gebäude.
Innenwände:	Wohnhaus Fachwerkwände ausgeriegelt.	.
Außenfassade:	Mischkonstruktionen. <u>Wohnhaus</u> Im UG zur Hofseite im Wohnteil Putzfassade z.T. mit Bunt sandsteingewinden. Im EG / DG an der Giebelseite zur Eberspieler Straße sind vorgeblendete Fassadenplatten über der Schindelfassade, die noch über dem	Fassadenaufbau unsachgemäß (überwiegend in Eigenleistung) ohne bauphysikalische Kenntnisse. Sehr schlechter Erhaltungszustand der Außenfassade Schimmel im Inneren. Füllungsplatten sind z.T. verschimmelt. Die gesamte Fassade ist abgängig und wirtschaftlich

	im Sockelbereich sichtbar ist, vorhanden. Ferner sind im EG Holzbalken in Fachwerkanmutung vor die Außenwand gesetzt worden mit Holzfaserplatten als Holzfüllungen. <u>Scheuer / Schuppenanbauten:</u> Mischkonstruktionen. Zum Hof überwiegend Holzverkleidungen. Zum Garten überwiegend Mischkonstruktionen aus Holzverkleidungen mit Holzfaserplatten	nicht mehr zu sanieren. Unsachgemäße Fassadenverkleidungen, Wasser dringt ein. Z.T. Ist die Holzfassade nicht geschlossen wie am Ostgiebel. Die Holzfaserplatten sind verschimmelt und lösen sich zum Teil auf. Die gesamte Fassade ist abgängig und wirtschaftlich nicht mehr zu sanieren.
Fenster:	<u>Wohnhaus, Scheuer und Schuppenanbauten:</u> Überwiegend Holzisoliertglasfenster ; z.T. Sprossenfenster. Fenster aus allen Baujahrsklassen. Dachfläche zum Garten mit Dachflächenfenster.	Alle Fenster sind nicht wind- und schlagregendicht .Z.T. sind die Fenster unsachgemäß eingebaut und Wasser dringt ein. Schimmel z.T. in den Leibungen. Alle Fenster incl. der Dachflächenfenster sind abgängig.
Rollläden / Fensterläden:	Überwiegend keine Fensterläden, keine Rollläden	
Hauseingangselement:	<u>Wohnhaus, Scheuer und Schuppenanbauten:</u> Haustüren aus allen Baujahrsklassen.	Haustüren sind nicht wind- und schlagregendicht. Alle Türen sind wirtschaftlich abgängig.
Geschossdecken:	<u>Wohnhaus, Scheuer und Schuppenanbauten:</u> Holzbalkendecken.	Z:T ist Wasser in die Holzdecken eingedrungen, Z. T. starke Feuchtigkeitsschäden. Alle Geschossdecken sind wirtschaftlich abgängig.
Dach:	<u>Wohnhaus, Scheuer und Schuppenanbauten:</u> Zimmermannsmäßige Konstruktion.	Alle Dächer sind undicht. Insbesondere dringt Wasser in den Schuppenanbauten ein. Alle Dächer sind wirtschaftlich abgängig.
Dacheindeckung:	Überwiegend Dachpfannen; oder Folien.	Die gesamte Dacheindeckung ist wirtschaftlich abgängig.
Rinnen und Bleche:	Überwiegend verzinkte Rinnen	
Treppenhaus:	<u>Wohnhaus / Scheuer:</u> Einfache Holztreppe Scheuer mit Holzleitern.	Alle Treppen sind wirtschaftlich abgängig.

Nebengebäude		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Konstruktionsart:	Mischkonstruktion Holzbau , Garage gemauert.	
Fundamente:	Betonstreifen- und Punktfundamente.	
Bodenplatte:	Bodenplatte aus Beton vorhanden.	
Außenwände:	Scheuer Holzaußenwände Garage überwiegend gemauert.	
Innenwände:	Zur Garage gemauert.	
Außenfassade:	Überwiegend Holzverschalung. Holzfassade oder Mauerwerk unverputzt im Bereich der Garage.	Holzwerk z.T. in desolaten Zustand insbesondere im Taufbereich. An der Giebelseite der Garage ist ein Loch im Bereich des Firstes.
Fenster:	Einfache Holzfenster.	
Tore:	Einfache Holztore.	
Zwischenebenen:	Im Bereich der Scheuer sind z.T. Zwischenebenen als Lagerflächen eingezogen.	
Dach:	Zimmermannskonstruktion.	
Dacheindeckung:	Ziegeldach mit Pfanneneindeckung.	Einzelne Dachpfannen fehlen insbesondere auf dem Garagendach.
Treppen im Bereich der Scheuer:	Einfache Holztreppe.	

7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard

Raumausstattung und Ausbaustandard:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Türen:	<u>Wohnhaus:</u> Holztüren mit Holzargen aus allen Baujahrsklassen. <u>Scheuer und Schuppenanbauten:</u> Einfache Holzbrettertüren sofern Türen überhaupt vorhanden.	Deutliche Gebrauchsspuren Alle Türen sind wirtschaftlich überaltert und abgängig.
Decken:	<u>Wohnhaus, Scheuer und Schuppenanbauten</u> Wohnhaus mit Decken z.T. verputzt und gestrichen oder Holzdecken. Z.T. sind Decken vor allem im DG und der	Alle Decken sind wirtschaftlich überaltert und abgängig.

	Scheuer geöffnet und auf der Unterseiten mit Folien abgedeckt.	
Innenwände:	<u>Wohnhaus:</u> Überwiegend Fachwerkwände ausgeriegelt, verputzt und gestrichen. Z:T. Wandflächen im Rohbauzustand.	Z:T. deutlicher Schimmel insbesondere in der Küche und im Bad EG. Alle innen-Wandoberflächen sind abgängig.
Böden:	<u>Wohnhaus EG / DG:</u> Überwiegend Laminat oder Fliesen und Bretterbelag. <u>Wohnhaus, Scheuer und Schuppenanbauten</u> Überwiegend Betonrohfußboden.	Alle Bodenbeläge sind abgängig im Wohnhaus
Zubehör:		
Einbauküche EG:	Vorhandene Küche.	Kein Zubehörwert mehr.

7.5 Technische Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Wohnhaus Keine Zentralheizung vorhanden. Der Wohn- Essbereich wird mit Holzkaminofen beheizt. Z.T. sind elektrische Platten an der Decke oder an der Wand befestigt.	Keine Zentralheizung vorhanden, nicht alle Räume können beheizt werden.
Sanitär: Küche EG / Bad EG / Bad DG / WC DG:	Keine zentrale Warmwasserversorgung. Alle Steigleitungen sind abgängig.	Alle Sanitärelemente mit deutlichen Gebrauchspuren Sanitärinstallation weitestgehend in Eigenleistung. Leckagen und Schimmel ist vorhanden. Alle sanitären Anlagen sind wirtschaftlich überaltert und abgängig
Elektroinstallation:	Aus allen Baujahrsklassen. Dachständeranschluss. Dem Nutzungszweck entsprechende Ausstattung.	Elektroinstallation weitestgehend in Eigenleistung Offene Kabel sind vorhanden. Eine Brandgefahr ist gegeben. Die Elektroinstallation ist wirtschaftlich überaltert und abgängig.

7.6 Außenanlagen

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Einfriedung:	Zäune und Hecken: Gartentore zur Eberspieler Straße.	
Zuwegung zum Hauseingang:	Betonpflaster.	
PKW – Aufstellflächen:	Betonpflaster.	Uneben.
Zufahrt zur Scheuer und Schuppenanbauten ,sowie Nebengebäude von der Raiffeisenstraße:	Kiesschotterfläche.	.
Bepflanzung:	Hecke, Sträucher und Wiese.	

7.7 Energetische Beurteilung

Kein Energieausweis vorhanden.

Wärmeschutz völlig ungenügend, keine Zentralheizung.

Insgesamt baujahrtypischer Wärmeschutz

Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Vorbemerkung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätze abweichen. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere:

1. Besondere Ertragsverhältnisse
2. Baumängel, Bauschäden
3. Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze
6. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ergänzend zu berücksichtigenden „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ untergliedern sich in:

- a) den besonderen **bodenbezogene** Grundstücksmerkmalen,
- b) den besonderen **bausubstanzbezogenen** Grundstücksmerkmalen,
- c) den besonderen **ertragswirtschaftlichen** Grundstücksmerkmalen, sowie
- d) den **sonstigen** besonderen den Gesamtwert beeinflussenden objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, können soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Angaben für das Ertragswertverfahren
Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.
Hier für den Nachweis der Unwirtschaftlichkeit einer Kernsanierung

Für das Bewertungsobjekt gilt am Wertermittlungstichtag:

- Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau sind im erheblichen Umfang vorhanden.
- Die gesamte Haustechnik ist abgängig.
(vgl. keine Zentralheizung, alle sanitären Anlagen sind abgängig; die Elektroinstallation ist wirtschaftlich überaltert und eine Brandgefahr).
- Deutliche Feuchtigkeitsspuren und Risse an den Außenwänden; Schimmel im Inneren.
- Feuchtigkeitsspuren im Dachbereich; Schimmel im Inneren.
- Die Standsicherheit ist z.T. nicht mehr gegeben.
- Der gesamte Innenausbau ist abgängig.
- Die Grundrisse sind mangelhaft.

Für die unter Punkt 7.2 bis 7.5 dargestellten Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau wird gutachterlich folgender pauschaler Wertansatz getroffen um das Objekt wieder baulich nutzen zu können nach einer Kernsanierung

Marktkonformer Wertansatz:

– 625.500,- €*

*Der hier genannte Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Beseitigung der Bauschäden, Baumängel und des Instandhaltungsrückstaus angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

Freilegung / Abbruch

Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Das Gebäude ist ein Liquidationsobjekt (Abrissobjekt).

Die baulichen Anlagen sind aufgrund erheblicher Baumängel, oder ihres Zustands wirtschaftlich irreparabel.

Von einer **alsbaldigen Freilegung** (alsbaldigen Abbruch) kann im Bewertungsfall tatsächlich ausgegangen werden aus baulichen oder wirtschaftlichen Gründen, weil die baulichen Anlagen „nicht mehr wirtschaftlich nutzbar“ sind und deren Rentierlichkeit nicht durch geeignete Maßnahmen herbeigeführt werden kann. Die alsbaldige Freilegung ist nach den Verhältnissen des Grundstücksmarktes daher marktüblich. Der Ortsteil Oberkollbach ist auch durch eine Verknappung des Baulandangebots geprägt.

Übliche Freilegungskosten

Für das Bewertungsobjekt sind keine genauen Planunterlagen vorhanden, die mit dem Bestand am Wertermittlungsstichtag übereinstimmen. Ferner wird der Bewertung auch unterstellt, dass für eine wirtschaftliche Neuordnung des Bewertungsgrundstücks z.B. in Form von Neubauten für das Wohnen auch das Nebengebäude abgebrochen wird, da es das Schicksal des Hauptgebäudes teilt. Das Abbruchvolumen kann daher nur näherungsweise ermittelt werden. Abweichungen vom tatsächlichen Abbruchvolumen vor Ort sind möglich.

Volumen Abbruch:

Hauptgebäude + Nebengebäude rd:

1.875,00 m³

Freilegungsaufwand + Entsorgung

1.875,00 m³ x -35,- € / m³ = -65.625,00 € rd

- 67.000,00 €

Übliche Freilegungskosten incl. Entsorgung rd

- 67.000,00 €*

*Kosten sind nicht mit dem Wert bzw. mit der Wertminderung gleichzusetzen, die aus den aufzubringenden Freilegungskosten resultieren. Die üblichen Freilegungskosten können aber einen Anhaltspunkt für die „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigten Freilegungskosten bieten.

Entrümpelung:**Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.**

Am Bewertungsstichtag war noch zahlreicher Hausrat, Baumaterial, Fahrzeugteile, abgemeldete Autos, sonstiges Lagergut und Müll im gesamten Bewertungsobjekt vorhanden. Für das Bewertungsobjekt ist eine Entrümpelung aller baulichen Anlagen incl. des Grundstücks zwingend erforderlich. Dieser Aspekt wird im normalen Geschäftsverkehr nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes mit einem pauschalen Wertabschlag in der Immobilienbewertung berücksichtigt.

- **Entrümpelung zwingend erforderlich.**

Marktkonformer Wertansatz**-10.500,- €**

*Der hier genannte Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten für die Entrümpelung und Entsorgung angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

8.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für das Bewertungsobjekt werden zwei Wertermittlungsverfahren durchgeführt (siehe hierzu auch Punkt 11 im Gutachten mit Begründung).

- **Ertragswertverfahren**
zum Nachweis, dass eine Kernsanierung des Bewertungsobjektes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realisierbar ist.
- **Liquidationswertverfahren**
da mit einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks ist zu rechnen, da die bauliche Anlage wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst nicht sinnvoll ist.

Ertragswertverfahren / Zusammenfassung**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)**

Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau:	- 625.500,- €
Marktkonforme Aufwendungen für Entrümpelung und Entsorgung:	-10.500,- €
BOG (Ertragswertverfahren) gesamt:	636.000,- €

Liquidationsverfahren / Zusammenfassung**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)**

Übliche Freilegungskosten incl. Entsorgung: (Berücksichtigt werden im Liquidationswertverfahren jedoch nur – 33.500,00 €, da die Freilegungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am lokalen Immobilienmarkt nur mit einem Faktor von 0,5 der üblichen Freilegungskosten berücksichtigt werden, da Bauland knapp ist).	- 67.000,- €
Marktkonforme Aufwendungen für Entrümpelung und Entsorgung:	-10.500,- €

9. Flächen und Massenangaben

9.1 Angewandte Berechnungsgrundlage

BGF – Flächen in Anlehnung an die DIN 277 (vgl. SW - RL Seite 5):

Für das Sachwertverfahren gilt:

Die Kostenkennwerte der modellhaften Normalherstellungskosten nach Anl. 4 zur ImmoWertV beziehen sich auf die in Anlehnung an die DIN 277- 1:2005 - 02 ermittelten Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogenen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblichen nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

9.2 Flächenangaben

Wohn- und Nutzflächenberechnung:

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.

Die Flächenangaben wurden aus dem Bauantrag übernommen.

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Wohnfläche		
Hauptgebäude OG + Dachgeschoss ausgebaut rd):		139,00 m²
Nutzflächen		
Hauptgebäude Scheuer und Schuppenanbauten im EG + Nebengebäude EG gesamt rd:		218,00 m²

Abweichungen vom Abbruchvolumen sind möglich, da die Planunterlagen sehr mangelhaft sind und ggf. vom Bestand vor Ort abweichen insbesondere beim Hauptgebäude.

Abbruchvolumen		
Hauptgebäude	Wohnhaus mit Scheuer und Schuppenanbauten rd:	1.502,00 m³
Nebengebäude	Scheuer + Garage rd:	<u>373,00 m³</u>
Abbruchvolumen gesamt		1.875,00 m³

Grundstücksgröße:	1.520 m²
--------------------------	-----------------

10. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

10.1 Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag

Am Wertermittlungstichtag sind die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt durch den Ukrainekrieg, dem Konflikt in Gaza und mit Iran und der Gefahr einer Rezession usw.

Die Zeitenwende 2022 hat die Immobilienmärkte erheblich unter Druck gesetzt. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Kreditzinsen (nach einer Dekade der Niedrigzinspolitik der EZB) und steigenden Lebenshaltungskosten und einem hohen Baukostenniveau hat sich der lokale Immobilienmarkt von einem „Käufermarkt“ zu einem „Verkäufermarkt“ gewandelt.

Der energetische Standard eines Gebäudes gewinnt immer mehr an Bedeutung durch den Anstieg der Energiekosten in Folge des Ukrainekriegs und durch die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen, die sich auch im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen. Dies hat insbesondere Einfluss auf Bestandsimmobilien auch grundsätzlich in Hinblick auf das Thema Heizungs austausch und der vorhandenen energetischen Qualität der Fassade und des Daches.

Bei Neubauten hat dies vor allem Einfluss auf die steigenden Baupreise und die Kosten für die Haustechnikgewerke.

Hinzu kommt, dass die Bauzinsen seit Anfang März 2025 sprunghaft angestiegen sind um etwa 0,3 bis 0,5 %. Die aktuellen Bauzinsen mit einer 10 jährigen Zinsbindung befinden sich derzeit im Bereich vom 3,1% - 3,9% effektiver Jahreszins.

10.2 Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw

Die Erwerbsquote, Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung am regionalen Markt sind weitestgehend positiv.

Bevölkerungsentwicklung: ist	Die Bevölkerungsentwicklung in Oberreichenbach ist nahezu konstant.
---------------------------------	---

Arbeitslosenquote:	Landkreis Calw: Laut Angaben des Statistischen Landesamt BW. 5,3 % (Stand Mai. 2025).
--------------------	---

Link: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Baden-Wuerttemberg>

11. Angewandtes Bewertungsverfahren

11.1 Anmerkung zur ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021 –ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten und löst die ImmoWertV 2010 ab.

Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Nachstehende Liegenschaftszinssätze als auch deren Modellbeschreibung wurden deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwert-Richtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt, modellkonform zur datenermittelnden Stelle.

11.2 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

„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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

11.3 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren**
- **(das Liquidationswertverfahren bei Abbruchobjekten)**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehender Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung des bebauten Grundstücks (gemäß §§ 24- 26 ImmoWertV) ist **im Bewertungsfall nicht möglich**, da keine zum Preisvergleich geeignete Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses verfügbar sind.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, bei denen üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichspreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, der vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (wie Mieten, Restnutzungsdauer auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus zahlreichen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert, Substanzwert, aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Liquidationswertverfahren § 43, Absatz 3 Immowert V

Der einschlägige Kommentar „Kleiber digital“ führt hierzu aus:

„Das Liquidationswertverfahren wird in § 43 ImmoWertV als ein Unterfall der Bodenwertermittlung behandelt, ohne dass die Vorschrift diesen Begriff benutzt“.

Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst (z.B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV.

Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich.

Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt mithin eine „Belastung“ des Bodenwerts dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird.“

Ist alsbald mit dem 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 Anlage nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

11.4 Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren wird nicht angewandt und ist wie folgt begründet:

- Nach sachverständiger Einschätzung wird die Datenlage der wesentlichen Eingangsdaten für das Sachwertverfahren als nicht ausreichend beurteilt. Der Gutachterausschuss Calw hat keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Sachwertfaktoren für den Bautyp Wohngebäude mit Scheunen können auch nicht von den umliegenden Gutachterausschüssen abgeleitet werden.
- Hinzukommt, dass da die NHK - Kostenwerte nicht aussagefähig sind im Bewertungsfall in Bezug auf die vorhandene Bauwerkstypologie des Bewertungsobjektes (vgl. Hauptgebäude mit EG als reine Nutzflächenzone, zweigeschossiges Dachgeschoss, wovon nur eine Dachgeschossebene zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Die Scheuer teilt die Firsthöhe des Wohngebäudes usw.).

Das Ertragswertverfahren wird angewandt und wird wie folgt begründet:

- Das Ertragswertverfahren wird im Bewertungsfall angewandt, da es ein Grenzfall für ein Renditeobjekt ist. Die baulichen Anlagen werden für einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.
- Das Bewertungsobjekt wird überwiegend als Wohngebäude genutzt. Zwar findet im Bewertungsobjekt keine Nutztierhaltung mehr statt, aber die das Wohnhaus angebaute Scheuer mit Schuppenanbauten, sowie das Nebengebäude werden für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt und dienen z.B. der Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen usw.
- Dieses Verfahren ist grundsätzlich für die Ergebnisstützung erforderlich. Das Ertragswertverfahren zeigt, dass bei einer Kernsanierung des Objektes (die im Bewertungsfall zwingend erforderlich wäre) die Differenz zwischen dem Ertragswert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen und den Wertansätzen für die Investitionen (vgl. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die für die Kernsanierung bei der Wertermittlung in Abzug gebracht) negativ ist.
- Somit wird nachgewiesen, dass eine Kernsanierung des Bewertungsobjektes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realisierbar ist.

Das Liquidationswertverfahren wird angewandt und wird wie folgt begründet:

- Von einer **alsbaldigen Freilegung** (alsbaldigen Abbruch) kann im Bewertungsfall tatsächlich ausgegangen werden aus baulichen oder wirtschaftlichen Gründen, weil die bauliche Anlagen „nicht mehr wirtschaftlich nutzbar“ sind und deren Rentierlichkeit nicht durch geeignete Maßnahmen herbeigeführt werden kann.
- Die alsbaldige Freilegung ist nach den Verhältnissen des Grundstücksmarktes daher marktüblich. Der Ortsteil Oberkollbach ist auch durch eine Verknappung des Baulandangebots geprägt.

12. Bodenwertermittlung

12.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m² für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen (§ 193 BauGB) ermittelt. Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

**Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw:
Bodenrichtwertkarte / Bodenrichtwert (BRW) um 01.01.2023.
von 180,- € / m², erschließungsbeitragsfrei; (Wohnbaufläche, Fläche 670 m²)**

Für Grundstücksgrößen >1.500 m² hat der Gutachterausschuss keine Umrechnungsfaktoren veröffentlicht. Zur Ermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenrichtwertes ist der Bodenrichtwert auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

12.2 Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes

Zeitliche Preisabweichung: Wertermittlungstichtag: 25.06.2025. Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2023.	Nein
Grundstückszuschnitt (vgl. Eckgrundstück und überdurchschnittlich lange Straßenfronten im Vergleich zur Mehrzahl der Grundstücke in dieser Richtwertzone).	Zuschlag 15%
Topographie:	Lagetypisch
Grundstücksgröße: Überdurchschnittlich groß (vgl. Bauträgergrundstück).	Zuschlag 12%
Bauliche Ausnutzung des Grundstücks:	Lagetypisch
Verkehrsimmissionen: (Abweichend von der Mehrzahl der Grundstücke in dieser Richtwertzone).	Abschlag – 2%
Zu- und Abschläge gesamt	25%

12.3 Berechnung des Bodenwertes

Bewertungsgrundstück:			
Grundstücksgröße:	1.520 m ²		
Bodenrichtwert:	180,00 € / m ²		180,00 € / m ²
Zu- und Abschläge	25 %		<u>45,00 € / m²</u>
Marktgerechter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:			225,00 € / m ²
Bodenwert:	1.520 m ²	225,00 € / m ²	342.000,00 €
Bodenwert Bewertungsgrundstück rd:			342.000,- €

13. Ertragswertverfahren

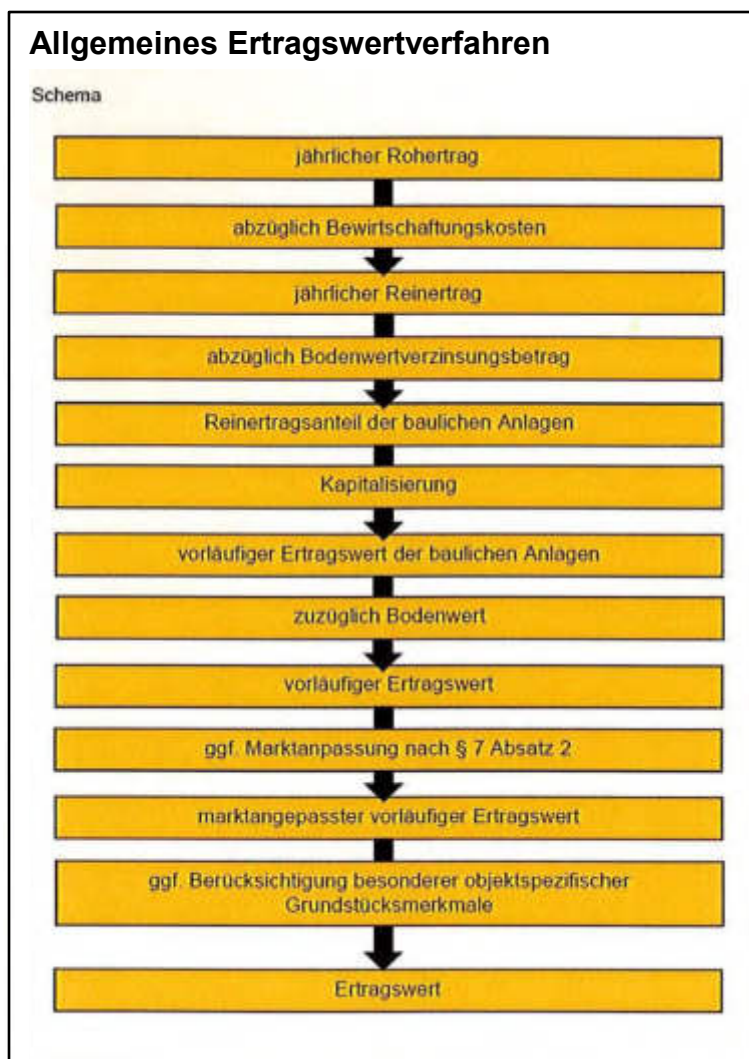
13.1 Vorbemerkung

Der gemeinsame Gutachterausschuss Calw hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Daher wird das Ertragswertverfahren modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Gutachterausschuss Nagold durchgeführt.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Ertragswertmodell

Die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 sieht folgende Struktur der Ertragswertermittlung vor:



„Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller künftigen Erträge. Damit der Unterhaltung von Immobilien in aller Regel Bewirtschaftungskosten verbunden sind, geht es konkret um die aus der Immobilie fließenden Reinerträge. Betrachtet man sich einmal die sich jährlich ergebenden Reinerträge, setzt sich der Ertragswert aus der Summe der über die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage jährlich anfallenden Reinerträge, jeweils diskontiert auf den Wertermittlungstichtag, zuzüglich des nach Ablauf der Restnutzungsdauer des

Gebäudes verbleibenden diskontierten Restwerts zusammen. Restwert ist dabei der Bodenwert.“ (Entnommen aus Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage Bundesanzeiger Verlag). Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Reinertrag, Rohertrag § 18 ImmoWertV

„Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich den Bewirtschaftungskosten.“

„Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.“

Bewirtschaftungskosten § 21 ImmoWertV

(1) „Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, sowie die Kosten der Geschäftsführung.
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko der Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstiger Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
4. die Betriebskosten;“
Die Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes, sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten werden größtenteils durch den Mieter neben der Miete getragen. Beim Grundstückseigentümer können im Einzelfall die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes sowie die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung verbleiben.

Restnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftliche genutzt werden kann. Sie errechnet sich in der Regel aus der Gesamtnutzungsdauer (GND) – dem Gebäudealter. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet worden ist. Modellkonform ist die Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt.

Bei modernisierten Gebäuden wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer übergangsweise modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinses nach der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie 2012 bestimmt entsprechend der Übergangsregelung gem. § 53 Abs. 2 ImmoWertV.

Liegenschaftszinssatz § 21 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz wird nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV als derjenige Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart marktüblich im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dabei wird der Liegenschaftszinssatz dem Kapitalisierungszinssatz im BauGB (§193 Abs.5 Satz 2 Nr.1) gleichgestellt.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundlagen des Ertragswertverfahrens nach § 27 bis § 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gleichzeitig kommt dem Liegenschaftszinssatz die Funktion

- eines Marktanpassungsfaktors in der Ertragswertermittlung sowie
- eines Korrekturfaktors hinsichtlich etwaiger Mängel des der Ertragswertermittlung zugrundeliegenden Ertragswertermittlungsmodells und seiner Generalisierung zu.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

13.2 Ertragswertermittlung

Mietvertragliche Grundlagen

Mietverhältnis: Eigen genutzt

Marktüblich erzielbarer Ertrag (Miete)

Für Oberreichenbach liegt der Mietspiegel 2024 vor.

Der Bewertung wird eine Kernsanierung unterstellt, damit die baulichen Anlagen überhaupt wieder genutzt werden können und gesunde Wohnverhältnisse ohne Schimmel möglich sind.

Der Mietspiegel Oberreichenbach gibt Auskunft über Mietpreise in Einfamilienwohnhäusern. Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind, die auch für das Bewertungsobjekt zutreffen

- Nebenflächen , deren Fläche nicht Wohnfläche hinzugerechnet werden können und die nicht als üblich anzusehen sind.

Für im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnungs- und Gebäudemerkmal, wie die Scheuer und die Schuppenanbauten, sowie das Nebengebäude werden marktkonforme Mietansätze getroffen.

Online-Rechner zum Mietspiegel Oberreichenbach 2024



gültig ab dem 1.5.2024

Merkmale der Wohnung:

Punkte

Wohnfläche (qm):	139	
Baujahr:	1914	
Verkehrsbelastung im Wohnumfeld:	mäßige Belastung (auch Durchgangsverkehr)	-3
	Wohnung liegt in einem Gewerbegebiet	0
Heizungsart:	Zentralheizung	0
Überwiegender Bodenbelag:	Vinyl	3
Sanitärausstattung:	Standardausstattung	0
Küchenraum:	sonstiger, "üblicher" Küchenraum	0

Sonstige Ausstattungsmerkmale:

☒ Waschküche im Gebäude	1
☒ Ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder / Fahrradgarage	2
☒ Hauptbad ist Tageslichtbad (hat Fenster)	2
☒ Gästebad / zweites Bad oder zweite Toilette in der Wohnung	2
☒ Wohnung im Einfamilienhaus, Reihenhause oder Doppelhaushälfte (keine Einliegerwohnung)	6
☒ Nachträgliche energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 1997 oder später	3
☒ Modernisierung der Heizungsanlage 2011 oder später	1
☒ Fußboden wurde 2011 oder später verlegt	1
☒ Elektroleitungen wurden 2003 oder später modernisiert	2
☒ Sanitärausstattung wurde 2011 oder später modernisiert	2
Punkte insgesamt:	22

Ortsübliche Vergleichsmiete (pro Monat, netto, kalt):

Spannenmitte:	7,53 €/qm
Mietpreisspanne:	6,55 bis 8,51 €/qm

auf volle Euro gerundet:

Gesamtmiere (Spannenmitte):	1047 €
Gesamtmiere (Spanne):	910 bis 1183 €

Gesamtpunktzahl der Wohnung:	22
Rechenweg (Ermittlung der Spannenmitte):	$6,17 \text{ €/qm (Basismiete)} * ((22 \text{ (Punkte)} + 100) / 100)$

Mietspiegel 2024	
Mietpreisspanne:	6,55 bis 8,51 € / m ²
Spannenmitte:	6,17 € / m ²
Gutachteransatz monatliche Kaltmiete / m²	8,63 € / m²

Begründung Gutachteransatz:

- Der Mietpreis liegt innerhalb der gesetzlichen Spannen. Die Mietspiegelobergrenze darf maximal um 10% überschritten werden bei einer Neuvermietung.
- Der Bewertung wurde unterstellt, dass das Objekt kernsaniert wird. Damit sind alle sonstigen Ausstattungsmerkmale aus dem Jahr 2025.
- Zum Bewertungsobjekt gehören überdurchschnittliche Nutzflächen im UG und Spitzboden, die nicht marktüblich sind.

Diese Aspekte sind wohnwerterhöhend und werden nicht im Mietspiegel berücksichtigt. Daher überschreitet der Mietwert des Bewertungsobjektes den oberen Spannenwert des Mietspiegels. Die Überschreitung beträgt rd. 1,5 %.

Weitere Gutachtermietansätze pro Monat	
Scheuer und Schuppenanbau Gutachteransatz monatliche Kaltmiete / m²(Nutzfläche EG)	2,83 € / m²
Nebengebäude Gutachteransatz monatliche Kaltmiete	140,00 €
Befestigter Pkw - Stellplatz im Freien	25,00 €

Bewirtschaftungskosten

Dieser Ansatz beinhaltet die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis. Das Mietausfallwagnis wurde erhöht, da es sich in Teilen auch um eine landwirtschaftliche Nutzung handelt für die Scheuer, die Schuppenanbauten und für das Nebengebäude.

Modellkonform zum Gutachterausschuss Nagold

Angabe der Restnutzungsdauer mit Begründung

Die Gesamtnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt liegt bei 70 Jahren.

Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr): unbekannt
 Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre.
 Baualter zum Stichtag: > 70 Jahre.

Gutachteransatz Modifizierte Restnutzungsdauer (RND): Bei einer Kernsanierung maximal 90% der üblichen gesamt Nutzungsdauer	60 Jahre
--	-----------------

Begründung des Liegenschaftszinssatzes (LSZ)

„Der Liegenschaftszinssatz (Kaptalisierungszinssatz nach § 193 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.“

Der Gutachterausschuss Calw hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der zuständige gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Nagold hat seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze veröffentlicht für Ein – Zweifamilienwohnhäuser für die Stadtteile Nagold, sowie die Gemeinden Ebhausen

und Rohrdoch, die hilfsweise herangezogen werden können unter Berücksichtigung der Ortslage Oberkollbach.

Das Bewertungsobjekt ist eigen genutzt.

Durchschnitt Liegenschaftszinssatz (LSZ): 0,42%

Spanne: LGZ min. -3,26 % bis LGZ max. 4,20 %

Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, sowie der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts ist für das Bewertungsobjekt aus gutachterlicher Sicht ein

Gutachteransatz Liegenschaftszinssatz (LSZ):	-2,5%
---	--------------

Begründung Gutachteransatz

Die für das Jahr 2022 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beruhen auf Daten des Immobilienmarktes im Auswertungszeitraum der Kaufpreissammlung vom 01.01.2022 - 31.12. 2023

Abweichend hiervon muss die Ortslage Oberkollbach berücksichtigt werden.

Die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Bewertungsstichtag sind geprägt durch die drastischen Zinssteigerungen der EZB im Zuge der Inflationsbekämpfung im Vergleich zu den Kauffällen aus dem Jahr 2022 / 2023 (aus denen die Liegenschaftszinssätze abgeleitet wurden).

Bei einer Restnutzungsdauer von: **60 Jahren**

und einem Liegenschaftszinssatz von: **-2,5 %**

ergibt sich ein Barwertfaktor von: **30,91**

Dies entspricht einer Kapitalisierung des Gebäudeertragswertes mit dem Liegenschaftszinssatz bezogen auf die Restnutzungsdauer.

Ertragswertverfahren / Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau:	- 625.500,- €
Marktkonforme Aufwendungen für Entrümpelung und Entsorgung:	-10.500,- €
BOG (Ertragswertverfahren) gesamt:	636.000,- €

Ertragswertermittlung				
Bewertungsobjekt		Wohnfläche	Miete in € / m²	Miete / Monat
Wohnfläche		139,00 m²	8,63 € / m²	1.200,00 €
Scheuer und Schuppenanbau		92,00 m²	2,83 € / m²	260,00 €
Nebengebäude (Garage / Geräte)	Anzahl	1	140,00 €	140,00 €
Carport	Anzahl	0	0,00 €	0,00 €
Stellplätze im Freien	Anzahl	2	25,00 €	50,00 €
Ertrag pro Monat in €				1.650,00 €
Ertrag Objekt pro Jahr in €		12,00		19.800,00 €
Jahresrohertrag (RO)				19.800,00 €
Bewirtschaftungskosten	pro Jahr			
abzügl. Betriebskosten	werden umgelegt			
Nicht auf den Mieter umgelegte Betriebskosten				
Betriebskosten Verwaltungskosten	Wohnung	1,00		-429,00 €
	Scheuer	2,00	-47,00 €	-94,00 €
	Nebengebäude	2,00	-47,00 €	-94,00 €
	Stellplatz	1,00		-47,00 €
Betriebskosten Instandhaltung	Wohnung	139,00 m²	-14,00 € / m²	-1.946,00 €
	Nutzfläche gesamt	218,00 m²	-7,00 € / m²	-1.526,00 €
	PKW Stellplatz	2,00	-106,00 €	-212,00 €
Betriebskosten Mietausfallwagnis		-3%		-594,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		-24,96%		-4.942,00 €
Reinertrag (RE)				14.858,00 €
Bodenwert		342.000,00		
Liegenschaftszinssatz in %		-2,50%		
Bodenwertverzinsung				-8.550,00 €
Gebäudereinertrag				6.308,00 €
Restnutzungsdauer		60,00		
Barwertfaktor		30,91		194.980,28 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				194.980,28 €
Zuzügl. Bodenwert		342.000,00		342.000,00 €
vorläufiger Ertragswert in €				536.980,28 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Marktkonforme Aufwendungen Baumängel, Bauschäden u. Instandhaltungsrückstau				-625.500,00 €
Entrümpelung				-10.500,00 €
zuzügl. sonstige werterhöhende Umstände				0,00 €
abzügl. merkantiler Minderwert				0,00 €
Ertragswert				-99.019,72 €
Ertragswert rd:				-100.000,00 €

Der Ertragswert ist negativ und liegt unterhalb des Bodenwertes.

Von einer alsbaldigen Freilegung (alsbaldigen Abbruch) kann im Bewertungsfall tatsächlich ausgegangen werden aus baulichen oder wirtschaftlichen Gründen, weil die baulichen Anlagen „nicht mehr wirtschaftlich nutzbar“ sind und deren Rentierlichkeit nicht durch geeignete Maßnahmen herbeigeführt werden kann.

14. Liquidationswertverfahren

14.1 Vorbemerkung

(vgl. hierzu auch Punkt 2. 7, 11 und 13 im Gutachten)

Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst (z.B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist.

Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV. Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Das **Liquidationsverfahren** wird daher durchgeführt:

- Der Bodenwert wird um die üblichen Freilegungskosten gemindert, da sie am in Oberkollbach im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden, jedoch nicht in voller Höhe, sondern nur mit einem Faktor von 0,5.
- Zum Stichtag können keine Verwertungserlöse aus der Verwertung der Baumaterialien erzielt werden.

14.2 Marktkonforme Aufwendungen für die Freilegung des Grundstücks

Liquidationsverfahren / Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Übliche Freilegungskosten incl. Entsorgung gesamt:	- 67.000,- €*
*Berücksichtigt werden im Liquidationswertverfahren jedoch nur – 33.500,00 €, da die Freilegungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am lokalen Immobilienmarkt nur mit einen Faktor von 0,5 der üblichen Freilegungskosten berücksichtigt werden, da Bauland knapp ist.	
Marktkonforme Aufwendungen für Entrümpelung und Entsorgung:	-10.500,- €

*Kosten sind nicht mit dem Wert bzw. mit der Wertminderung gleichzusetzen, die aus den aufzubringenden Freilegungskosten resultieren. Die üblichen Freilegungskosten können aber einen Anhaltspunkt für die „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigten Freilegungskosten bieten.

14.3 Liquidationswertermittlung

Das Grundstück ist im Übrigen auf Grund seiner großen Grundstücksgröße auch für Bauträger geeignet und kann ggf. auch aufgeteilt werden für die Neubebauung mit Einzel- und Doppelhäuser gemäß dem Bebauungsplan.

Flur das Nachbargrundstück Flurstück Nr. 366 (Bauplatz) ist ebenfalls ein Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Calw anhängig unter AZ:1 K 28/24 Teil 2. Im folgenden Übersichtsplan sind daher diese beiden Baugrundstücke gelb markiert. Das Bewertungsgrundstück hier ist mit einem roten Punkt markiert.



Grundstücke für die Zwangsversteigerungsverfahren anhängig sind.

**Amtsgericht Calw
AZ 1 K 28 / 24 Teil 1 und Teil 2**

Bodenwert rd:	342.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abzügl. übliche Freilegungskosten incl. Entsorgung in Höhe von - 67.000,- €* *Diese Kosten werden am lokalen Immobilienmarkt mit dem Faktor 0,5 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt:	- 33.500,00 €
Abzügl. Marktkonforme Aufwendungen für die Entrümpelung:	-10.500,00
Zuzügl. Verwertungserlöse aus der abgehenden Bausubstanz:	+ 0,00 €
Liquidationswert:	298.000 €
Liquidationswert rd:	300.000,00 €

15. Verkehrswertermittlung

15.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

15.2 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 8 (ImmoWertV) sind die anzuwendenden Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Es wurden ermittelt:

Grundstücksfläche:	1.520 m ²	
Bodenwert rd:	342.000,- €	
Liquidationswert:		300.000,-€
Kaufpreis m² / Grundstücksfläche rd: (300.000,- € / 1.520 m ² = 197,37 € / m ²):		197,- € / m²

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des angetroffenen Zustandes, sowie der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse begutachte ich den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt, wie folgt:

Amtsgericht Calw		Az 1 K 28 / 24 (Teil 1)
Qualitätsstichtag:		14.01.2025
Wertermittlungsstichtag:		25.06.2025
Objektadresse:		Eberspieler Straße 13 75394 Oberreichenbach
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Einfamilienwohnhaus mit Scheuer und Schuppenanbauten sowie Nebengebäude
Liquidationsobjekt (Abbruchobjekt)		
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):		Unbekannt vermutlich vor 1914
Wohnfläche (grobe Schätzung) rd:		139 m ²
Grundstücksgröße:		1.520 m ²
Bodenwert gesamt:		342.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):		
Übliche Freilegungskosten incl. Entsorgung in Höhe von rd.- 67.000,- € werden mit dem Faktor 0,5 berücksichtigt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr		- 33.500,- €
Marktkonforme Aufwendungen für Entrümpelung		- 10.500,- €
Liquidationswert rd:		300.000,- €
Grundbuch von Oberreichenbach Grundbuch Nr. 2125, BV 1 Flurstück 368 Eberspieler Straße 13 Gebäude- und Freifläche 1.520 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 300.000,- €
Zubehör:	Holzkaminofen	0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m² Grundstücksfläche rd: Verkehrswert 300.000 € / 1.520 m ² (Grundstücksfläche) = 197,37 €/m ² rd:		197,- € / m²

Hinweis der Sachverständigen:

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass ein möglicher Erwerber, das Objekt vor seiner Kaufentscheidung außen und innen selbst besichtigen sollte. Zwischen dem Wertermittlungstichtag und der Erwerbsentscheidung kann ein Zeitraum liegen, in dem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung nach Nr. 2.6 und Nr. 2.7 dieses Gutachtens wird hingewiesen.

15.3 Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts

Zu a) Zum Wertermittlungstichtag werden die baulichen Anlagen eigen genutzt.

Zu b) Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

Zu c) Das Bewertungsobjekt wird zu überwiegend für Wohnzwecke genutzt.

Zu d) Hierzu kann keine Aussage getroffen werden von der Sachverständigen.

Zu e) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine behördlichen Beschränkungen und Beanstandungen vor.

Auf Punkt 2. 7 im Gutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt **88 Seiten incl. Anlagen.**

Aufgestellt:

Tübingen, den 29.06.2025

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA (ZertLS)

Haftung:

Mit dem Sachverständigenvertrag bzw. Beschluss (bei Gerichtsaufträgen) werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag bzw. dem Beschluss und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Die Haftung für Kaufinteressenten, deren finanzierenden Banken oder Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen. Dritte sind auf diese Vereinbarung bei Weitergabe des Gutachtens hinzuweisen.

Die Sachverständige haftet nicht für leichte Fahrlässigkeit bei Erstattung des Gutachtens und sonstiger Sachverständigentätigkeit. Die Gesamthaltung aus diesem Auftrag wird auf 100.000,- €, je Einzelfall auf 10.000,- € beschränkt.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzliche Verjährungsfrist kürzer ist, haftet die Sachverständige bei grober Fahrlässigkeit für die Dauer von 3 Jahren, beginnend mit der Übergabe des Gutachtens, oder sofern die Tätigkeit der Sachverständigen - ohne Erstattung eines schriftlichen Gutachtens beendet wird – mit der auftragsbezogenen Tätigkeit der Sachverständigen.

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel, sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen, wie auch nicht für Auskünfte von Behörden, Gemeinden oder Träger der öffentlichen Belange. Die Sachverständige haftet nicht für erschließungsrechtliche Auskünfte.

Die Sachverständige haftet nicht für die Tätigkeit und die Ergebnisse weiterer eingeschalteter Sachverständiger oder Sonderfachleute. Die Verwertung der Ergebnisse solcher weiterer Sachverständiger oder Sonderfachleute erfolgt ohne Gewähr.

Im Zuge der Begutachtung wurde das Objekt in Augenschein genommen, was bedeutet, dass keine Materialuntersuchungen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt werden. Auch der Befall durch Ungeziefer, Pilze, Fäulnis, Hausschwamm etc. kann nur stichprobenmäßig durch Augenschein überprüft werden. Ebenso verhält es sich bei der Überprüfung von Altlasten am Grundstück, wie auch an den Gebäuden. Bauteilöffnungen werden vom Gutachter nicht vorgenommen. Um eine verlässliche Auskunft über die vorgenannten speziellen Probleme zu erhalten, ist jeweils ein speziell hierauf ausgerichtetes Gutachten nötig. Untersuchungen und Wertungen nach den jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergieeinsparungsgesetz (GEG) wurden in dem zu erstellenden Gutachten nicht durchgeführt.

Urheberrechte:

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber erstellt.

Eine Vervielfältigung ist nur im Rahmen des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens dem Auftraggeber gestattet. Nur nach schriftlicher Genehmigung durch die Sachverständige ist eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte gestattet.

Die Urheberrechte und das Copyright liegen bei Hekeler Architekten & Sachverständige.

16. Anlagen

16.1 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Stadtplan**
- Anlage 2: Übersichtsplan / Luftbild**
- Anlage 3: Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4: Leitungsauskunft**
- Anlage 5: Denkmalschutzrechtliche Auskunft**
- Anlage 6: Erschließungsrechtliche Auskunft**
- Anlage 7: Planunterlagen**
- Anlage 8: Berechnung Rauminhalte und Flächen**
- Anlage 9: Bebauungsplan und Textteil des Bebauungsplans**
- Anlage 10: Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage 11: Literatur, Gesetze, Normen**

Anlage 1 **Stadtplan**



Karten openstreetmap

Anlage 2 **Übersichtsplan / Luftbild**



<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

[illegible]

Hier nachrichtlich durch die Sachverständige
Sowohl für das Bewertungsobjekt Flurstück Nr. 368
als auch für den Bauplatz Flurstück Nr. 366
sind Zwangsversteigerungsverfahren anhängig beim Amtsgericht Calw

Versteigerungsobjekt:

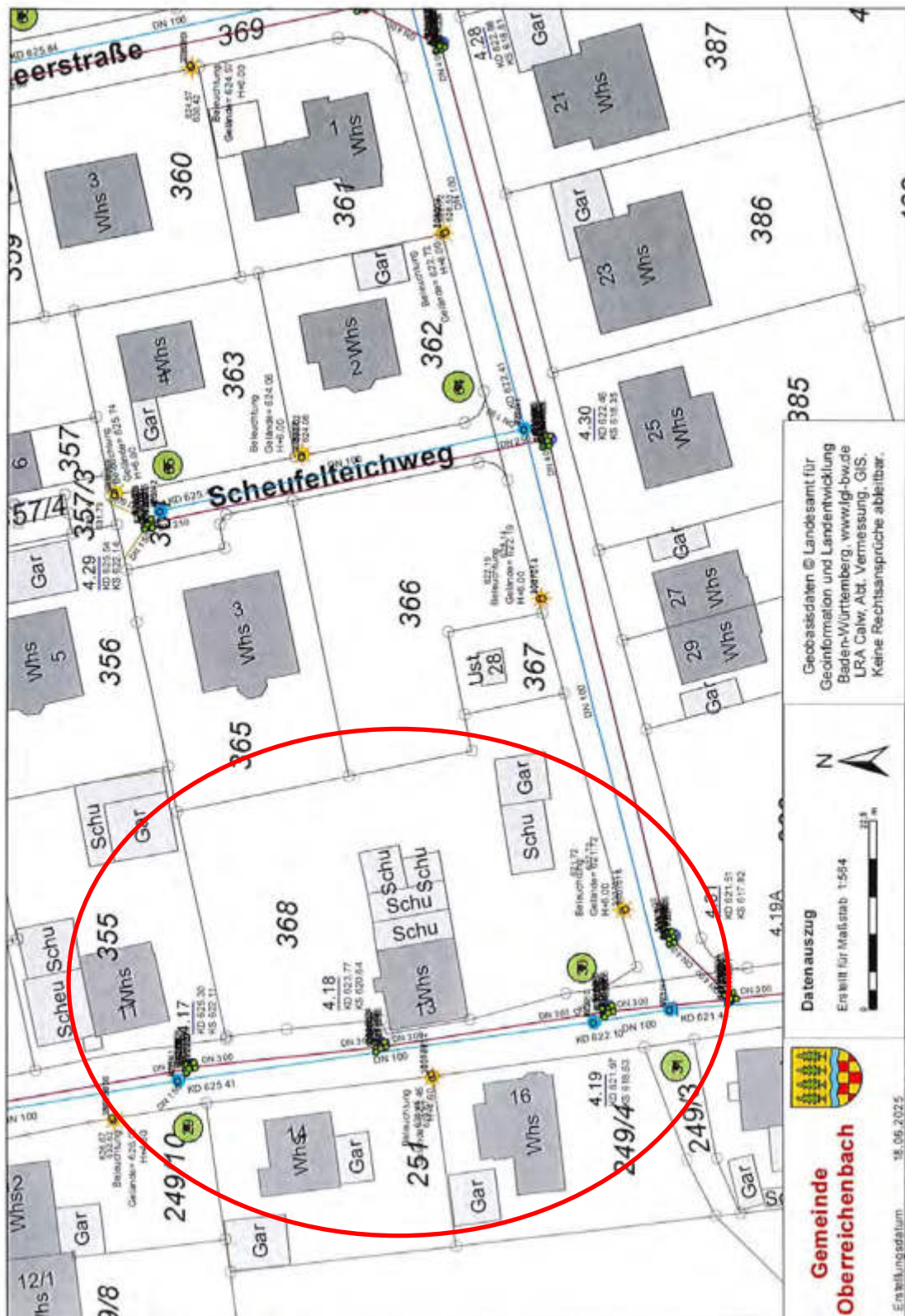
Bebautes Flurstück 368: Amtsgericht Calw: AZ: 1 K 28 / 24 (Lfd. Nr. 1).

Versteigerungsobjekt:

Bauplatz Flurstück 366: Amtsgericht Calw: AZ: 1 K 28 / 24 (Lfd. Nr. 2)
hier nicht Bewertungsgegenstand.



Anlage 4: Leitungsauskunft



Anlage 5:
Denkmalschutzrechtliche Auskunft

Elfi

Von: Brigitte Espenhain <B.Espenhain@oberreichenbach.de>
Gesendet: Mittwoch, 25. Juni 2025 07:49
An: Elfi
Betreff: AW: Amtsgerricht Calw Az 1 K 28 - 24 / Erschließungsrechtliche Auskunft für das Flst. 366

Guten Morgen Frau Mayer-Hekeler,

wie telefonisch besprochen, ist das Gebäude Eberspieler Straße 13, Gemarkung Oberkollbach nicht Denkmal geschützt.

Freundliche Grüße aus Oberreichenbach

Brigitte Espenhain



Gemeinde Oberreichenbach
Bau- und Ordnungsamt
Schulstraße 3
75394 Oberreichenbach
Telefon: 07051 / 9699-21
Telefax: 07051 / 9699-49
E-Mail: b.espenhain@oberreichenbach.de
<http://www.oberreichenbach.de>

Von: Elfi <elfi.mayer-hekeler@freenet.de>
Gesendet: Mittwoch, 18. Juni 2025 15:10
An: Brigitte Espenhain <B.Espenhain@oberreichenbach.de>
Betreff: AW: Amtsgerricht Calw Az 1 K 28 - 24 / Erschließungsrechtliche Auskunft für das Flst. 366

Anlage 6:
Erschließungsrechtliche Auskunft

Elfi

Von: Benjamin Wick <B.Wick@oberreichenbach.de>
Gesendet: Mittwoch, 25. Juni 2025 11:04
An: elfi.mayer-hekeler@freenet.de
Betreff: Amtsgerricht Calw Az 1 K 28 - 24 / Erschließungsrechtliche Auskunft für das Flst. 366

Hallo Frau Mayer-Hekeler,

nach unserem Telefongespräch übersende ich Ihnen die gewünschten Auskünfte einfach „relativ formlos“ zu.

Erschließungsrechtliche Auskünfte Flurstücke 366 und 368:
Diese gelten für die heutige Bebauung zum Stichtag 25.06.2025.



Flst. 368

Die KAG-Beiträge sind bereits veranlagt und das Grundstück ist erschlossen. Die Eberspieler Straße ist laut Aktenlage im Jahr 1974 beitragsrechtlich relevant hergestellt worden.

Bei Fragen bitte einfach nochmals bei mir melden.

Mit freundlichen Grüßen
aus dem Oberreichenbacher Rathaus

Benjamin Wick

Gemeindekämmerer
Schulstraße 3
75394 Oberreichenbach
Tel. 07051 9699-30
E-Mail: b.wick@oberreichenbach.de
www.oberreichenbach.de



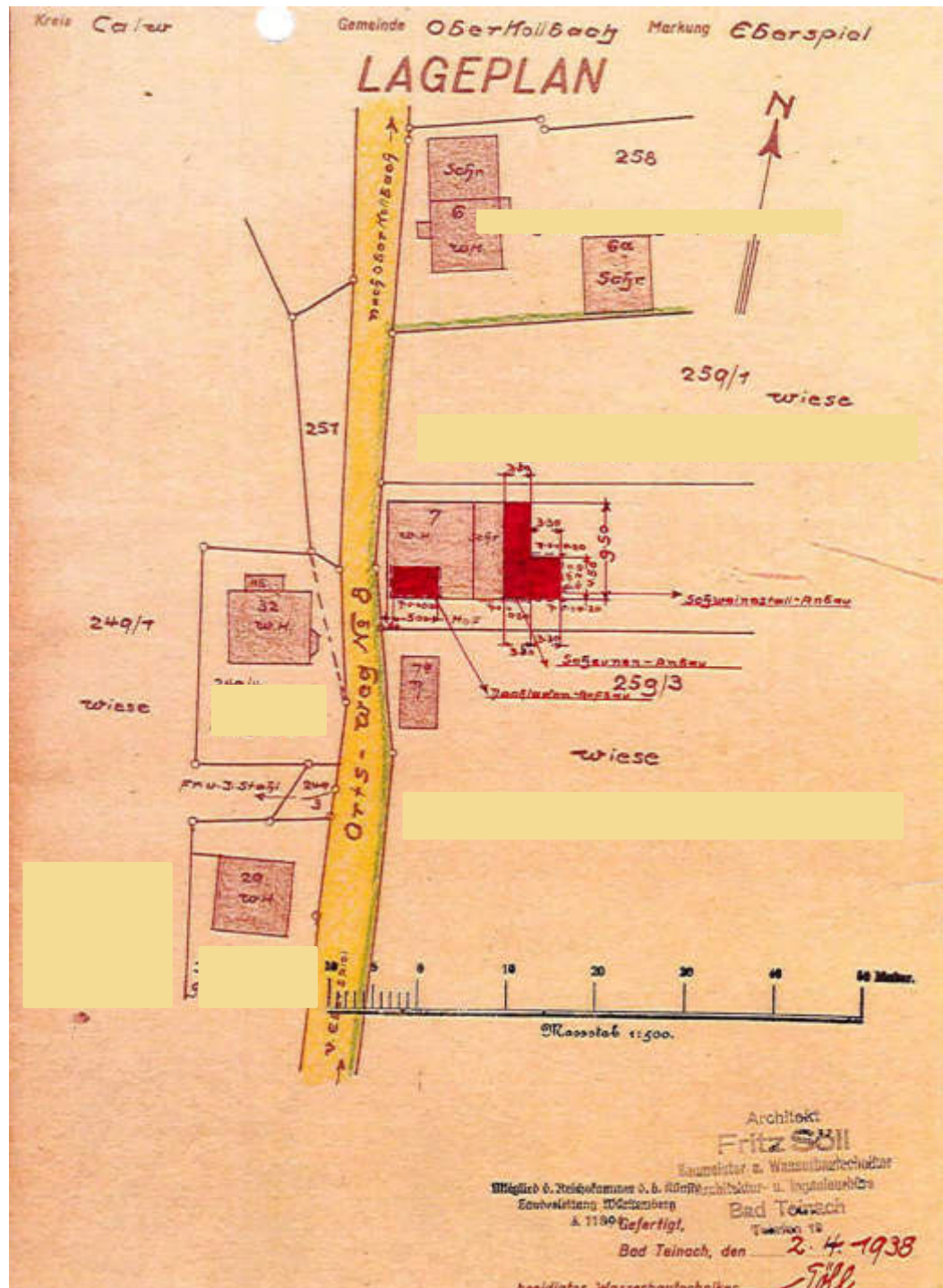
Von: Brigitte Espenhain <B.Espenhain@oberreichenbach.de>
Gesendet: Dienstag, 24. Juni 2025 09:59
An: Benjamin Wick <B.Wick@oberreichenbach.de>
Betreff: WG: Amtsgerricht Calw Az 1 K 28 - 24 / Erschließungsrechtliche Auskunft für das Flst. 366

Anlage 7: Planunterlagen

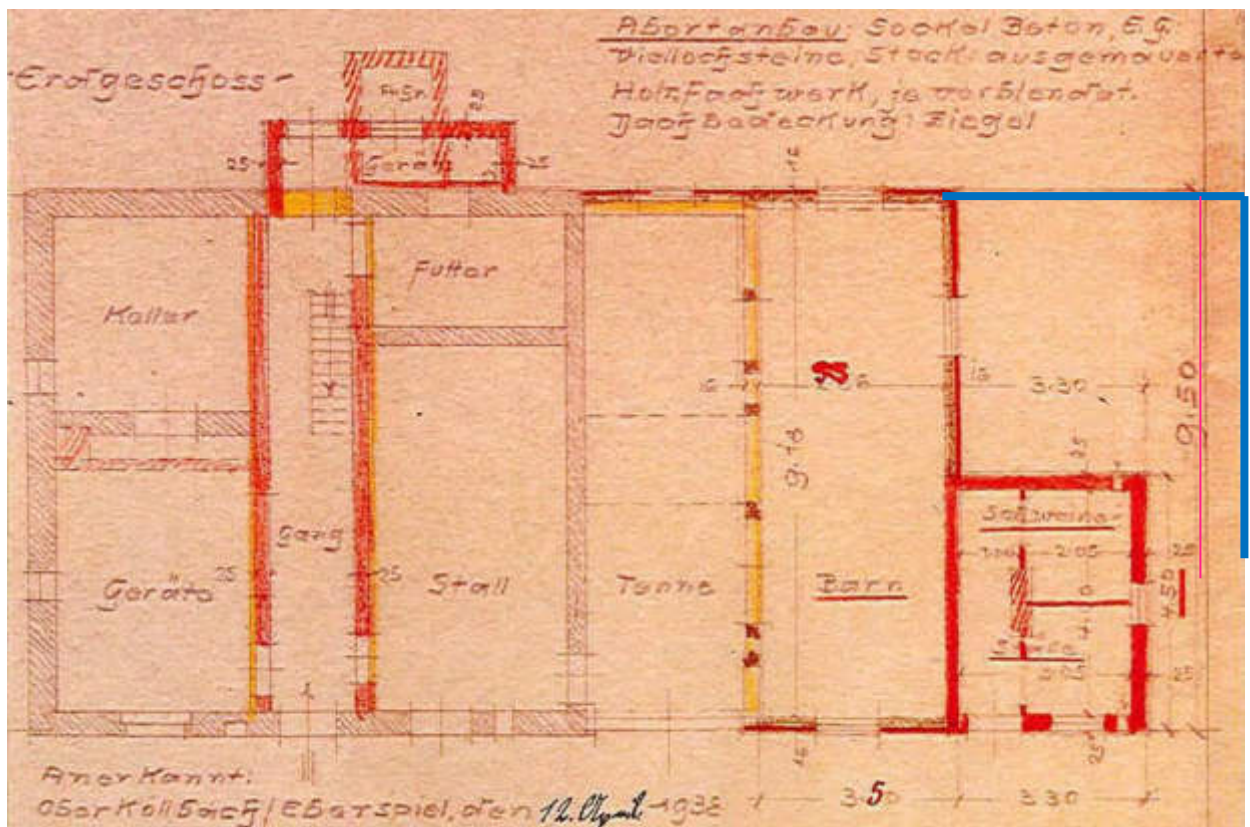
Ursprüngliches Baujahr unbekannt

Bauantrag 1938

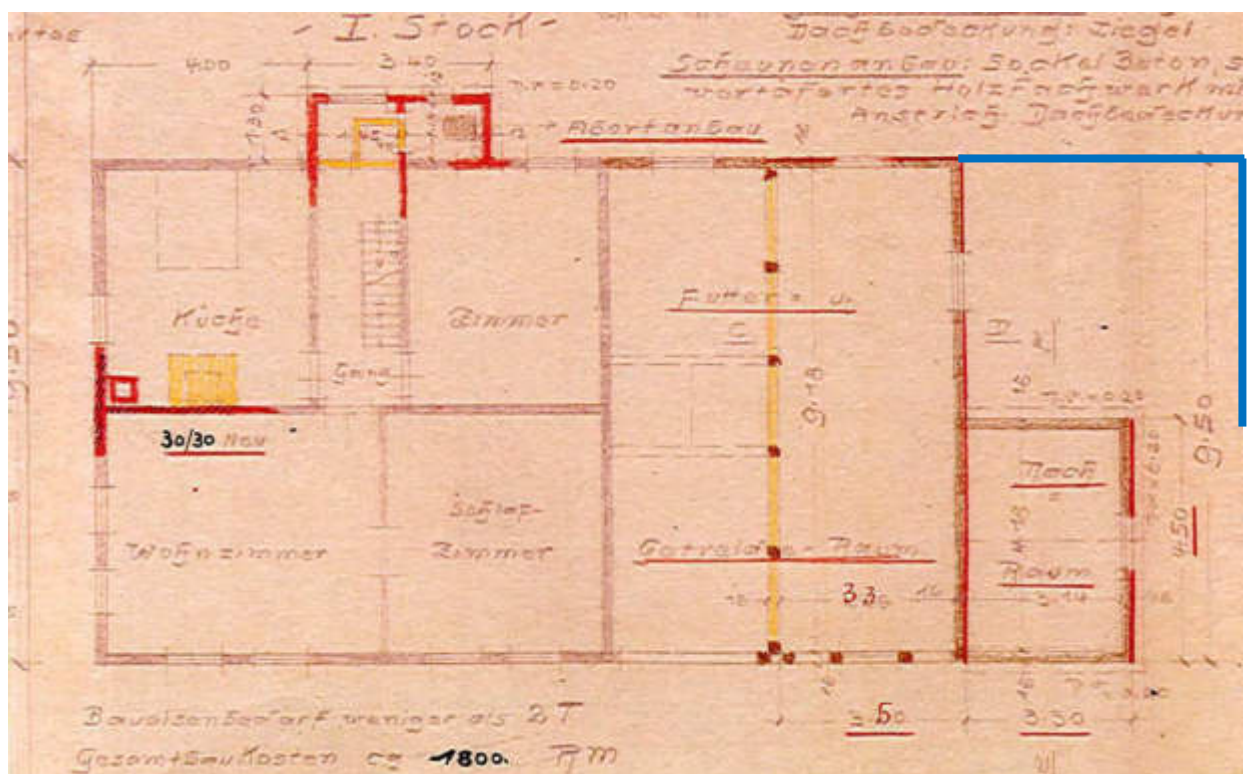
Dachladenaufbau auf bestehendes Wohnhaus (vgl. Bauernhaus),
Scheunen- und Schweinestallanbau



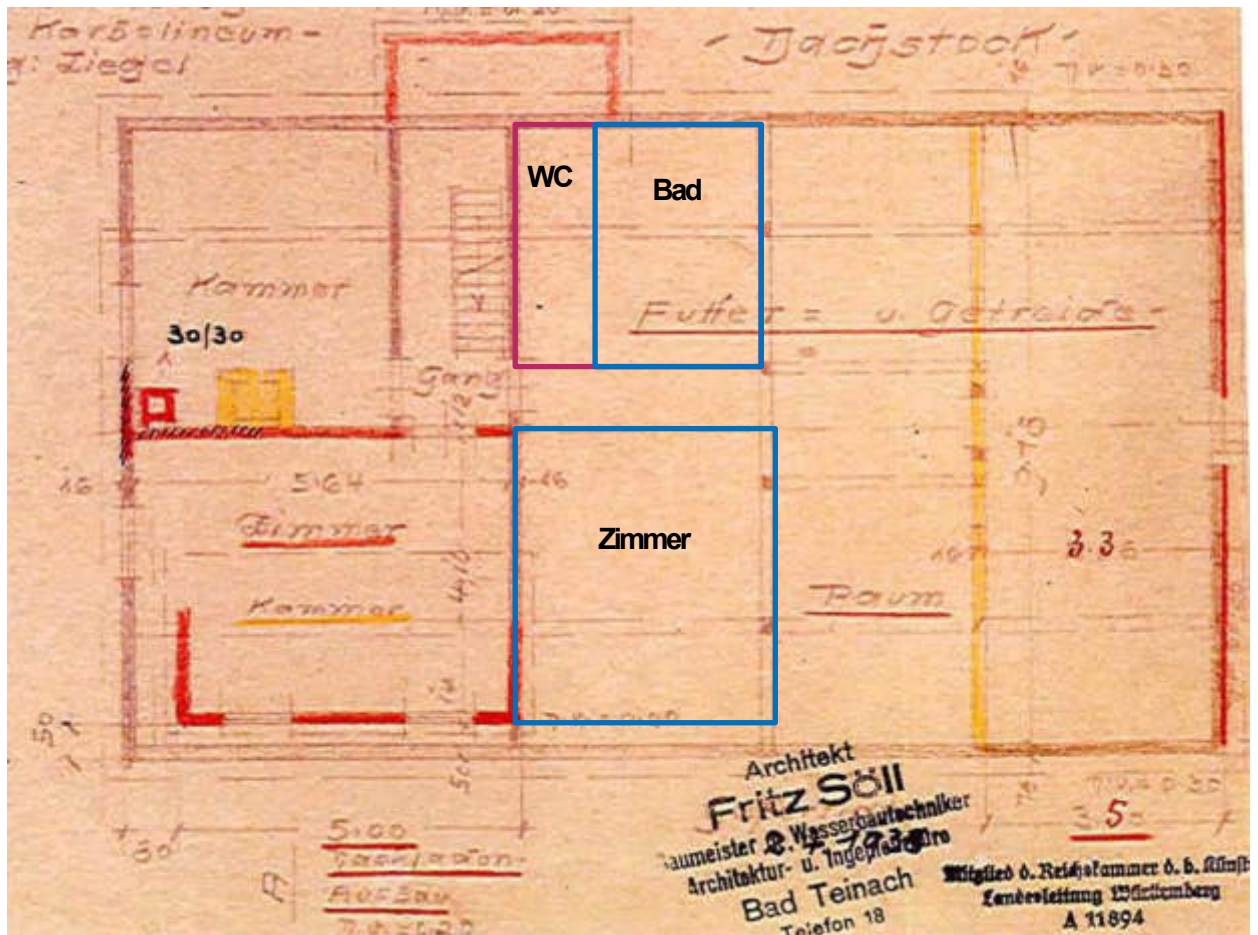
**1938 Dachladenaufbau auf Wohnhaus und
Anbau Scheuer und Schweinestall**



Grundriss EG stimmt nicht exakt mit dem Bestand vor Ort überein
Skizzenhafte Ergänzung (blau) durch SV ohne Anspruch
auf Vollständigkeit und Maßgenauigkeit

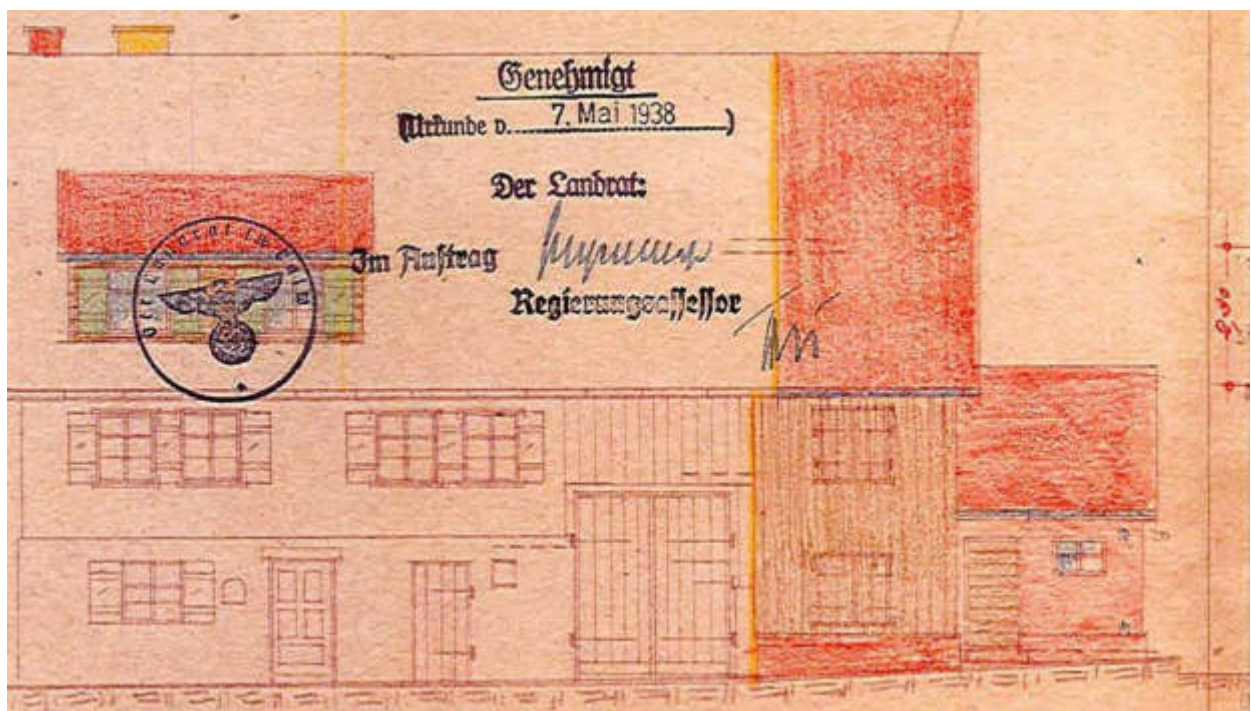


Grundriss OG (=1.Stock) stimmt nicht exakt mit dem Bestand vor Ort überein
Skizzenhafte Ergänzung (blau) durch SV ohne Anspruch
auf Vollständigkeit und Maßgenauigkeit

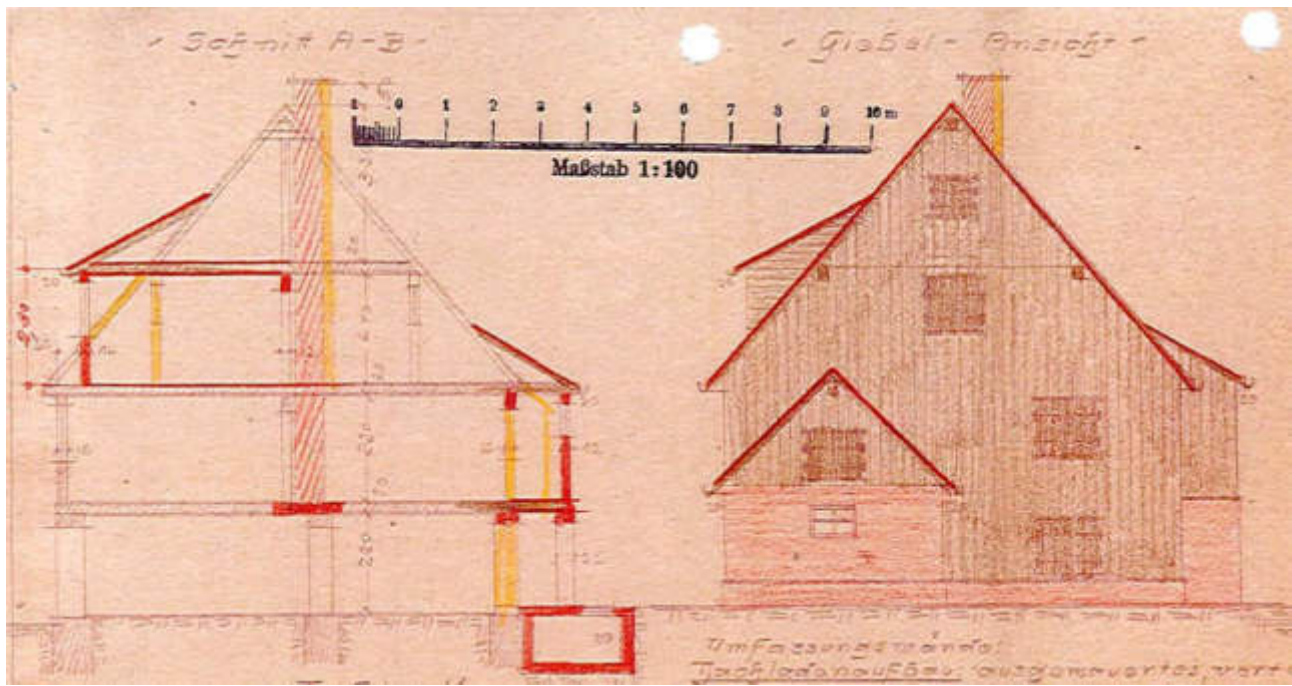


Grundriss DG

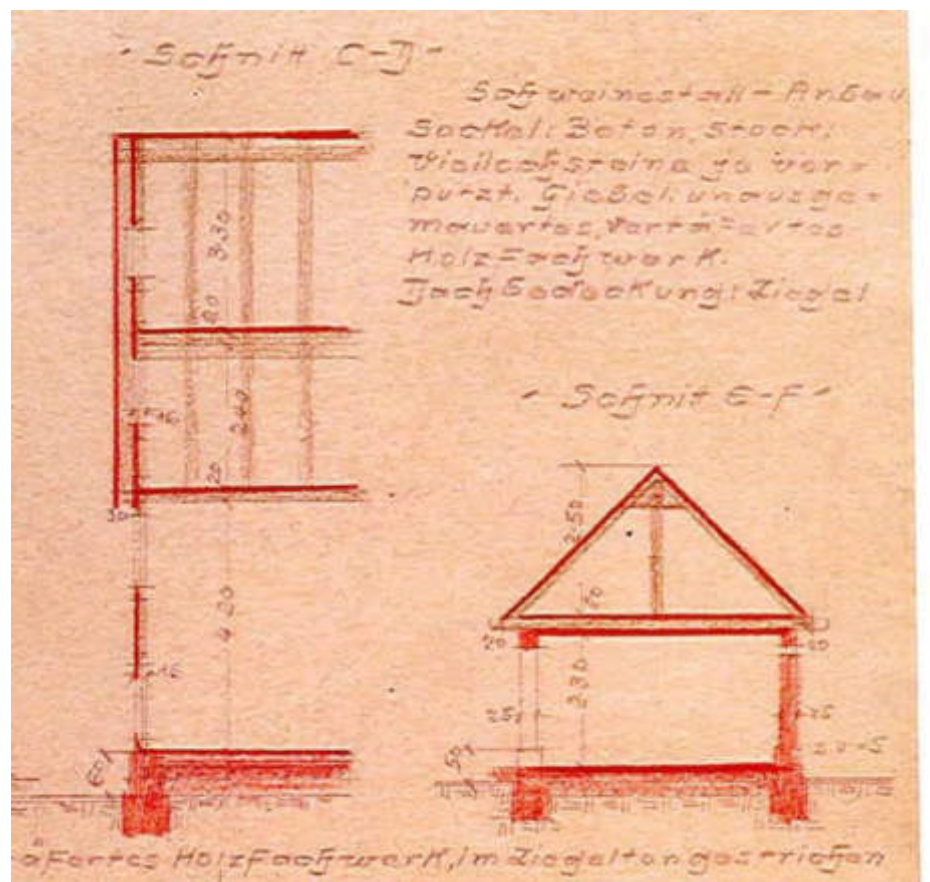
Es sind keine Planunterlagen vorhanden, die im DG mit dem Bestand vor Ort übereinstimmen



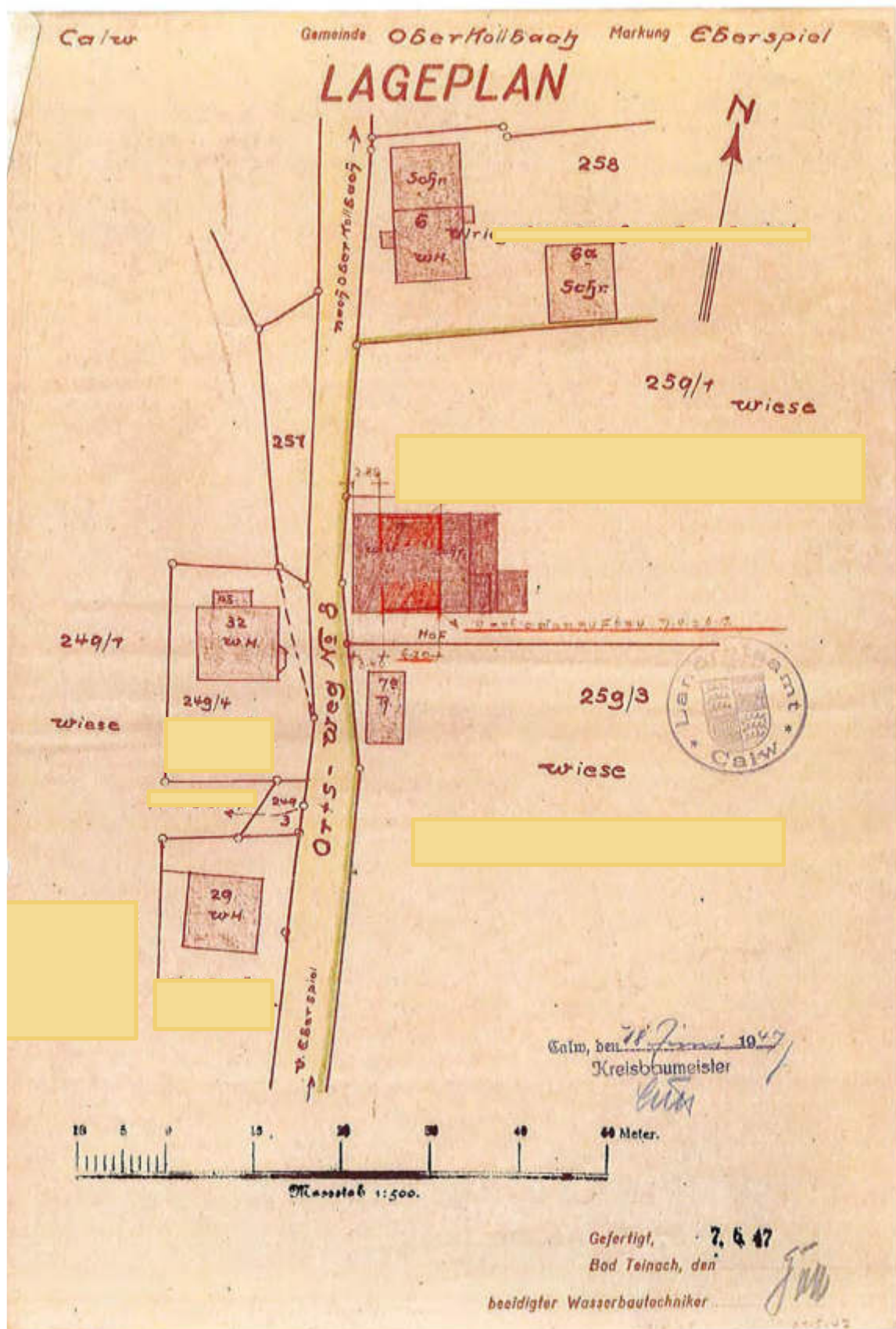
Ansicht Süd zur Hofseite

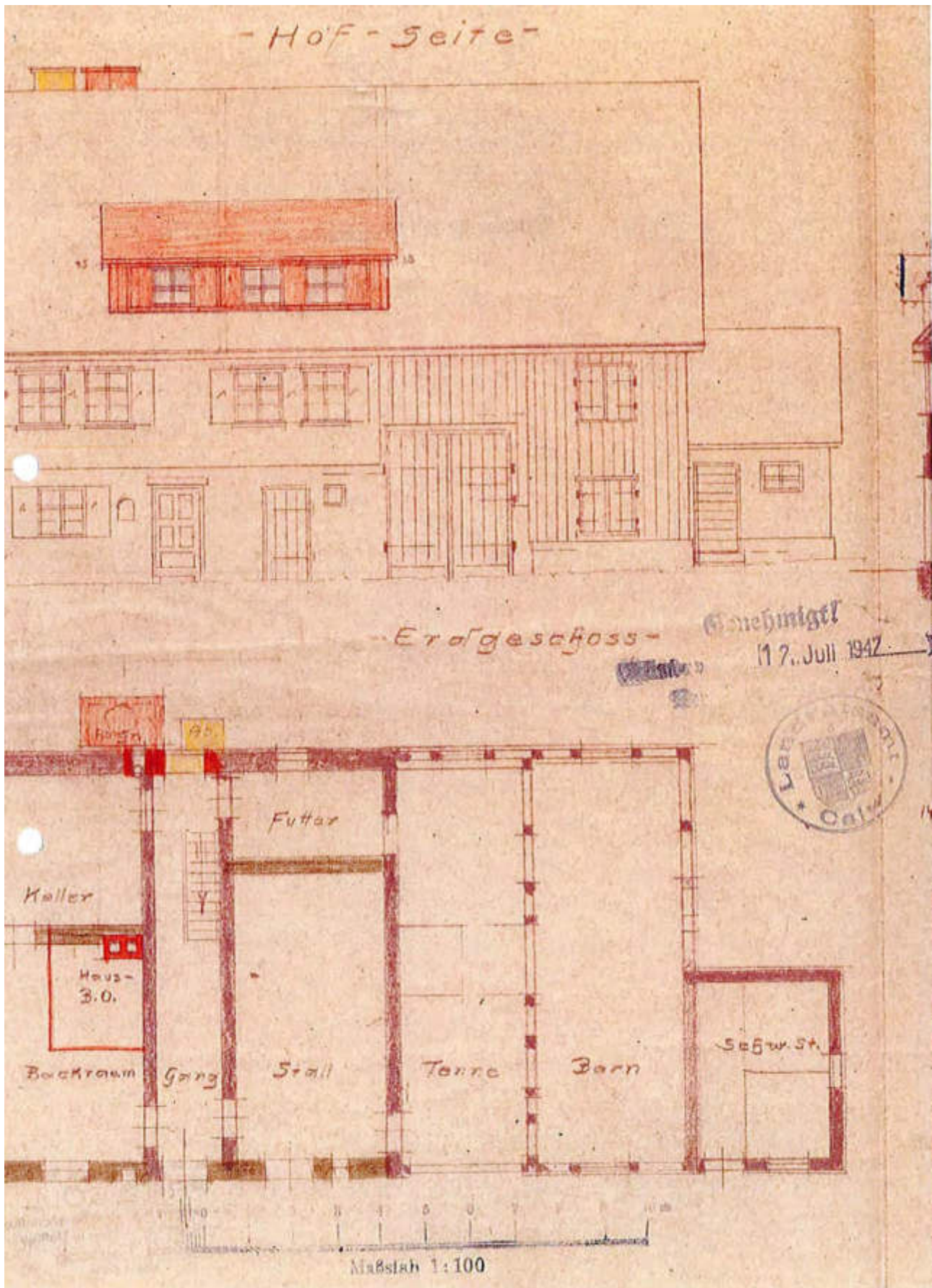


**Schnitt A- B und
Giebelansicht Scheuer und Schweinestall**

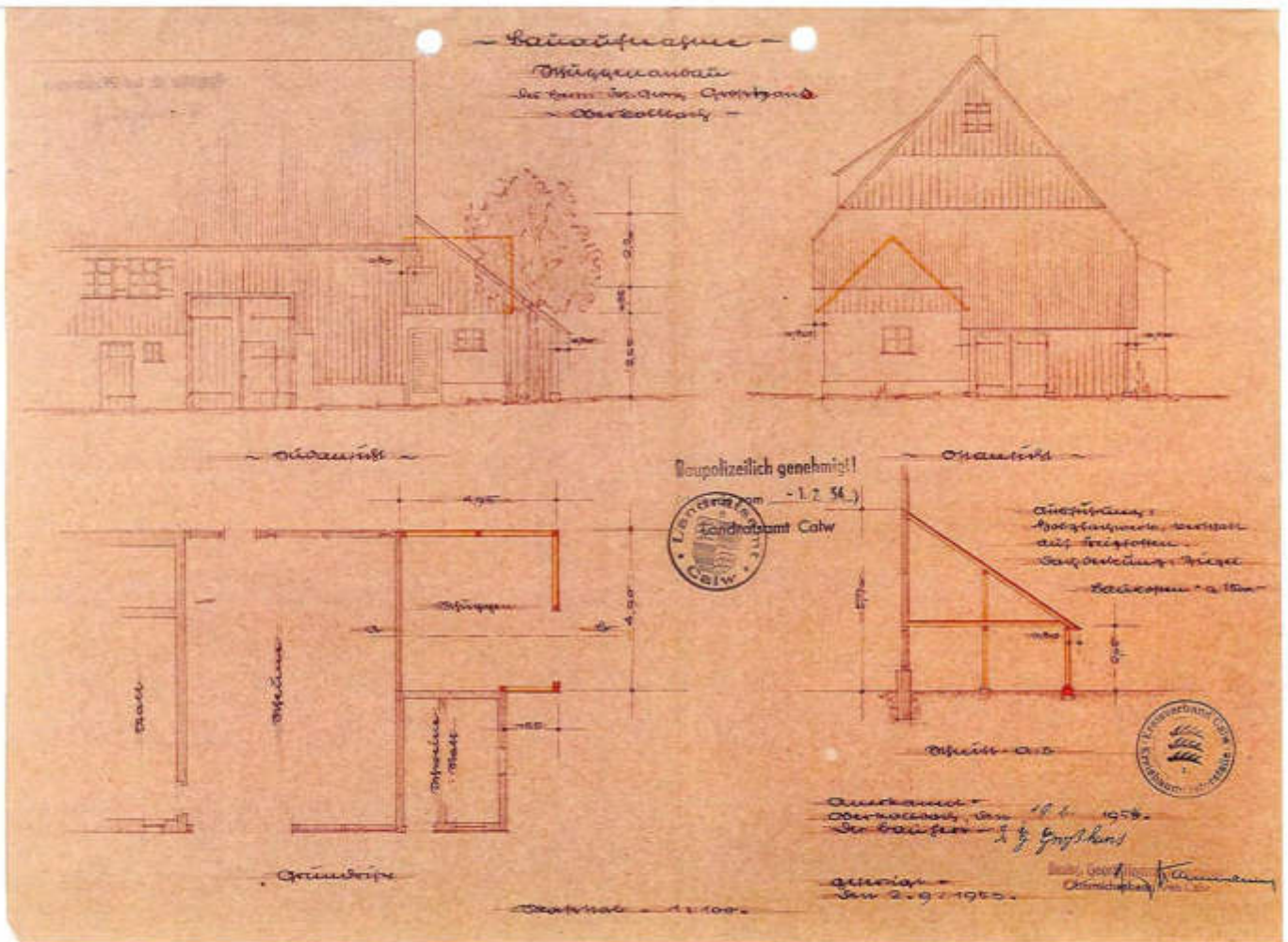


Schweinestallanbau

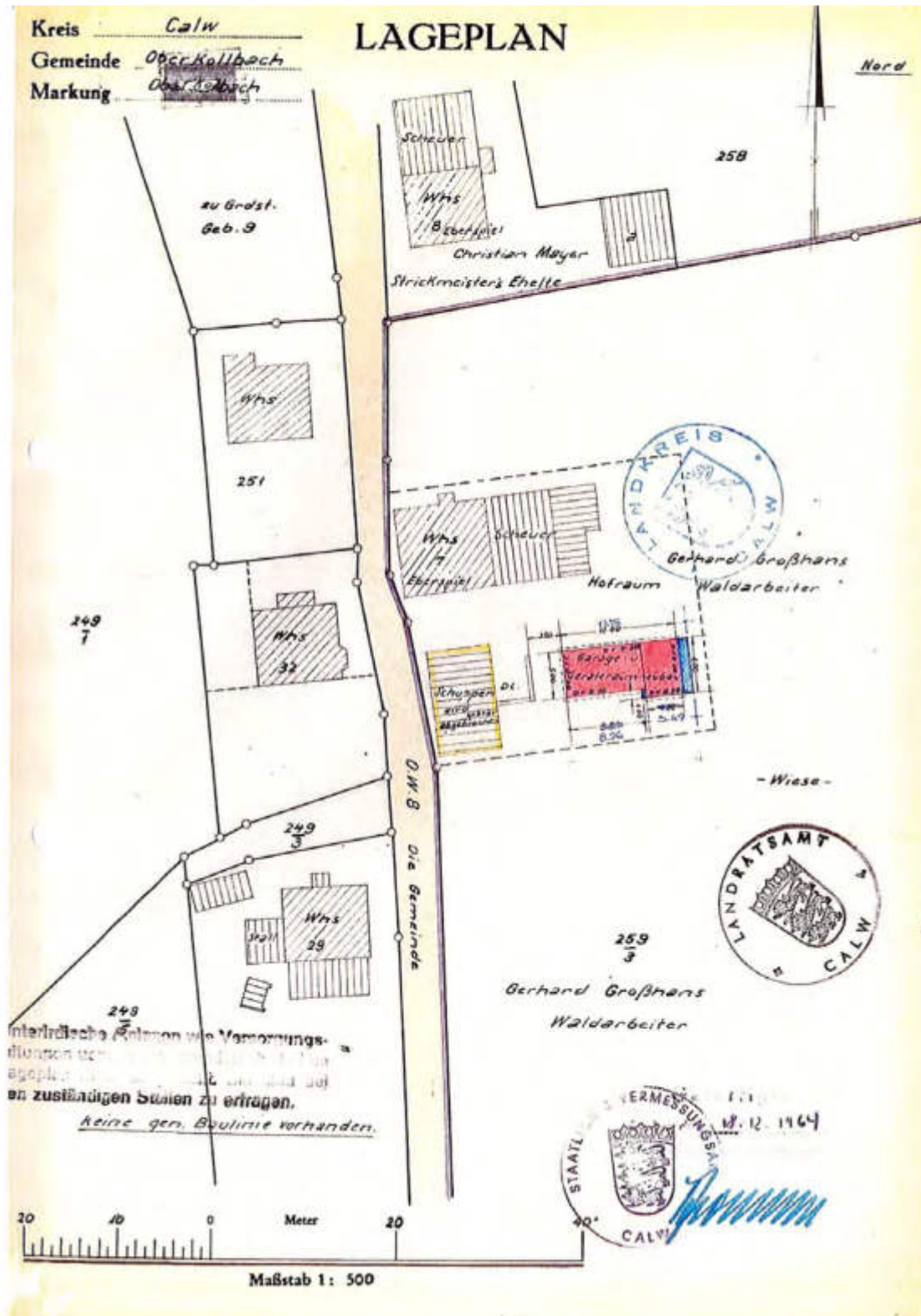
Bauantrag 1947**Neue Dachgaubenaufbauten im Süden und Norden**

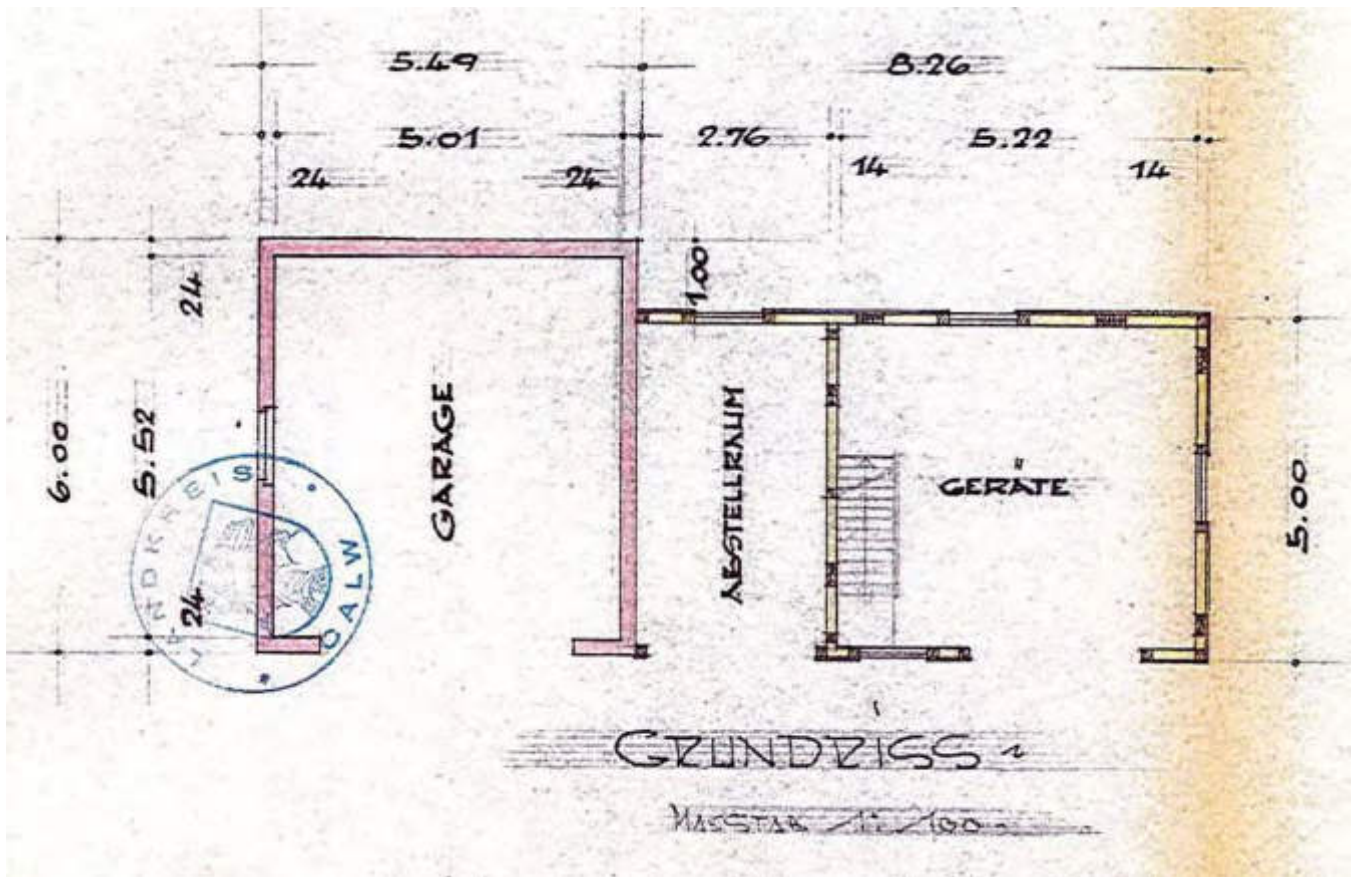


Ansicht Süd und Grundriss EG

Bauantrag 1954**Änderung des Daches über Schweinestall****Bestand am Bewertungsstichtag**

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 75394 Oberreichenbach (Ortsteil Oberkollbach), Eberspieler Straße 13

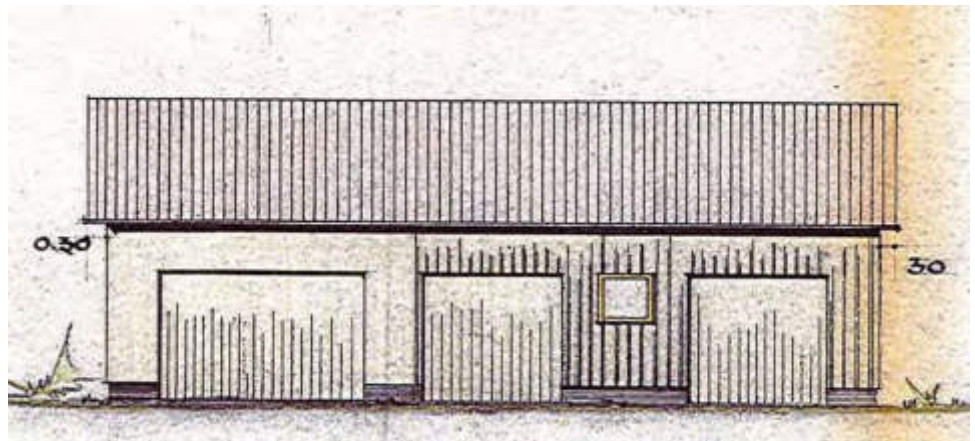
Bauantrag 1964**Nebengebäude****Versetzen eines bestehenden Schuppens und Anbau einer Garage****Lageplan**



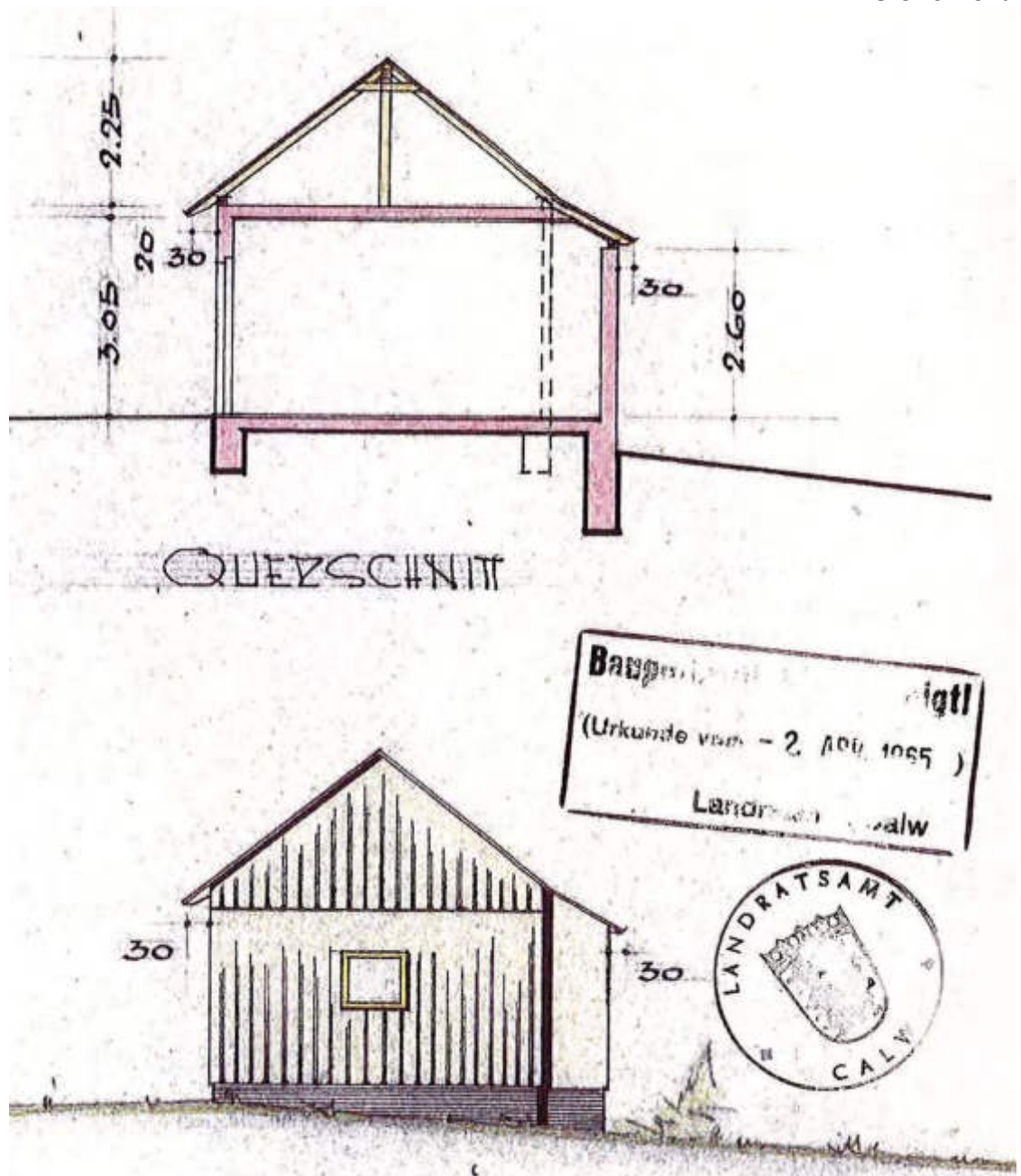
Grundriss



Ansicht Nord / Bestand vor Ort



Ansicht Nord



Schnitt und Ansicht West

BAUVORHABEN

BETR.: VERSETZEN EINES BESTEHENDEN SCHUPPENS MIT DEM ANBAU EINER
GARAGE BEI GEB.NR. 7.

AUSFÜHRUNG

1 Garage, 1 Abstellraum, 1 Geräteraum.
Umfassungswände: Garage: Bims-hohlblockmauerwerk
auf Betonsockel, sonst Holzfachwerk auf Beton-
sockel.
Dachdeckung: Tonziegel.

Aufgestellt:
Oberreichenbach, den 22.1.1965.

FREI ARCHITEKT
Bauing. Georg Hamman
OBERREICHENBACH Kreis Ulm

Anlage 8:
Berechnung Rauminhalte und Flächen

Berechnung der Abbruchmassen

Die Planunterlagen sind sehr mangelhaft und weichen z.T. erheblich vom Bestand vor Ort ab. Die Abbruchmassen für die übliche Freilegung des Grundstücks können daher nur grob überschlägig ermittelt werden

Berechnung der Rauminhalte für den Abbruch			
Projekt:		Eberspieler Straße 13 75394 Oberreichenbach	
Abweichungen von den Planunterlagen sind vorhanden daher können die Abbruchmassen nur überschlägig ermittelt werden			
Gebäudeteil	Abmessungen im m	Rauminhalt in m³	Abbruchmasse in m³
Hauptgebäude			
Wohnen / Scheuer	16,50 x 9,50 x 4,98	780,62	
	(9,50 x 5,95) / 2 x 16,50	466,33	
Gaube	1,88 x 7,50 x 1,00	14,10	
Fundamente	16,50 x 0,50 x 1,00 x 2,00	16,50	
	9,50 x 0,50 x 1,00 x 2,00	9,50	
Schuppenanbauten 1	4,50 x 3,30 x 4,98	73,95	
	4,50 x 0,50 x 1,00 x 2,00	4,50	
	3,30 x 0,50 x 1,00 x 2,00	3,30	
Schuppenanbauten 2	5,00 x 5,00 x 4,95	123,75	
	5,00 x 0,50 x 1,00 x 2,00	5,00	
	5,00 x 0,50 x 1,00 x 2,00	5,00	
Zwischensumme		1.502,55	1.502,55
Nebengebäude			
Scheuer	8,26 x 5,00 x 3,05	153,51	
	(5,00 x 2,25) / 2 x 8,26	46,46	
Fundamente	5,00 x 0,50 x 1,00 x 2,00	5,00	
	8,26 x 0,50 x 1,00 x 2,00	8,26	
Bodenplatte	0,18 x 5,00 x 8,26		
Garage	6,00 x 5,49 x 3,05	100,47	
	(6,00 x 2,25) / 2 x 5,49	37,06	
	1,00 x 0,50 x 5,49	2,75	
Fundamente	1,80 x 0,50 x 5,49	4,94	
	6,00 x 0,50 x 1,40 x 2,00	8,40	
	5,49 x 6,00 x 0,18	5,93	
Zwischensumme		372,77	372,77
Rauminhalt gesamt		-	1.875,32
Abbruchmasse in m³ rd:			1.875,00

Nutz - / Wohnflächenberechnung:

Die Nutz - Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.

Die Planunterlagen sind sehr mangelhaft und weichen z.T. erheblich vom Bestand vor Ort ab. Ein Aufmaß vor Ort wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt, da es sich hier um ein Liquidationsobjekt (Abbruchobjekt) handelt.

Ausdrücklich sei an dieser Stelle daraufhin gewiesen, dass Wohn- und Nutzflächen daher nur groß überschlägig ermittelt werden konnten. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen vor Ort sind vorhanden.

Es sind keine Planunterlagen vorhanden im Wohnhaus für:

- EG: Nutzfläche z.T. abweichend im EG / kein Schnitt vorhanden für Gewölbekeller
- OG: Wohnfläche Planabweichungen im Bereich des Bades, der Küche und Wohnen / Essen sind vorhanden. Für den Balkon im OG sind keine Planunterlagen vorhanden
- DG: Wohnfläche ausgebautes Dachgeschoss

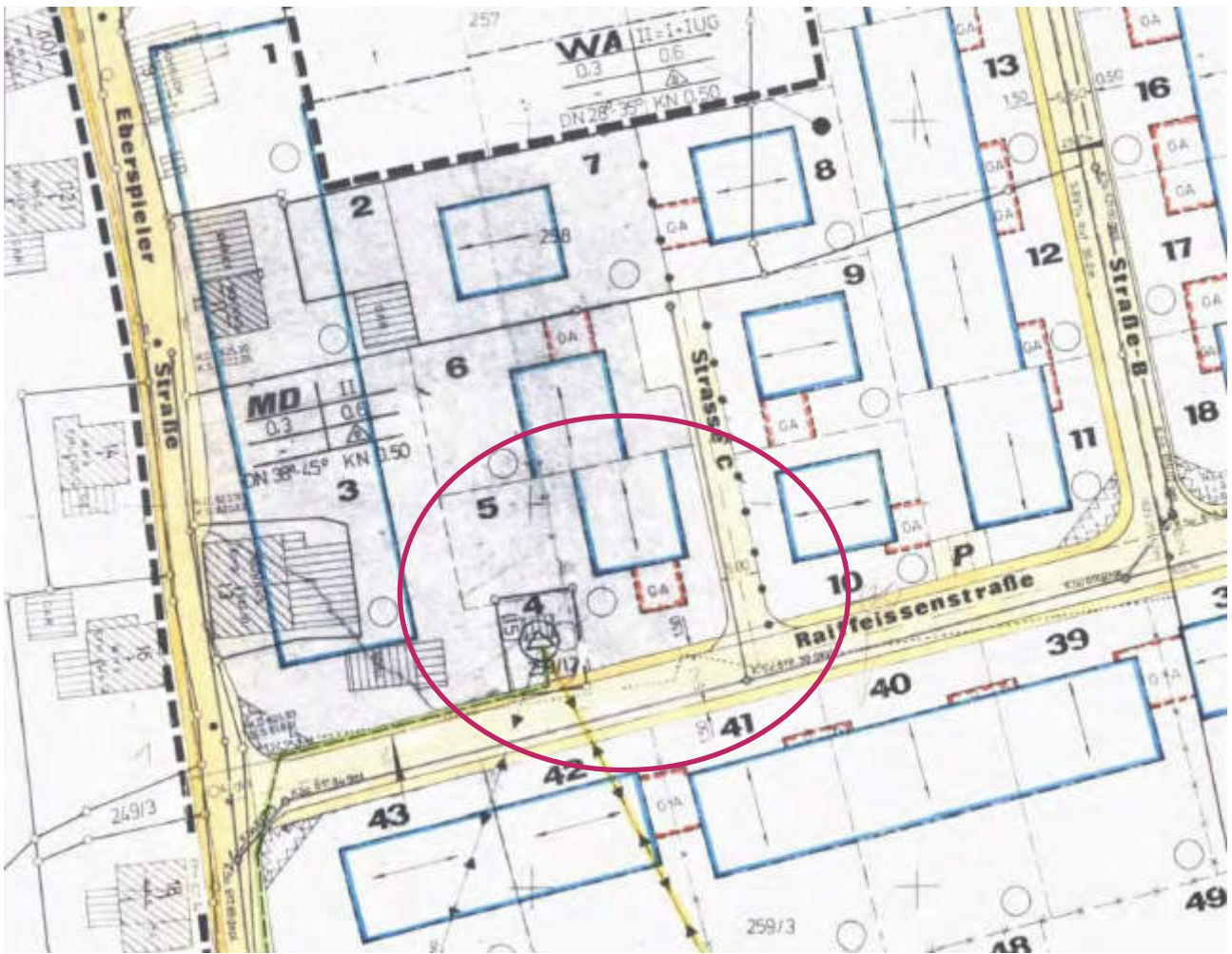
Nutzflächen EG / Liegenschaft Eberspieler Straße 13					
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	NF in m²
Wohnhaus					
Gang	1,50	8,80		13,20	
Abzügl. Treppe	-2,40	0,75		-1,80	
Geräte	3,40	4,90		16,66	
Keller (geschätzt)	3,40	3,45		11,73	
Stall	3,40	6,45		21,93	
Geräte	0,75	3,90		<u>2,93</u>	
				64,65	
Abzügl. Putz	-3,00%			<u>-1,94</u>	
Nutzfläche EG Wohnhaus				62,71	62,71
Scheuer und Schuppenanbau					
Scheuer	6,30	9,18		57,83	
Abzügl Stützen	-0,20	0,20	6	-0,24	
Schuppenanbau	3,00	3,90		11,70	
	4,80	4,80		<u>23,04</u>	
				92,33	
Kein Putzabzug erforderlich				<u>0,00</u>	
Nutzfläche Scheuer und Schuppenanbau				92,33	92,33
Schuppen und Garage					
Garage	5,01	5,52		27,66	
Abstellraum	2,76	4,72		13,03	
Geräte	5,22	4,72		24,64	
Abzügl. Treppe	-2,80	0,90		<u>-2,52</u>	
Nutzfläche Schuppen /Garage				62,80	62,80
Nutzfläche EG gesamt					217,84
Nutzfläche EG gesamt rd:					218 m²

Wohnfläche

Projekt: Eberspieler Straße 13
 75394 Oberreichenbach
 Plan- und Flächenabweichungen sind vorhanden

Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m	Faktor	Zwischen- summe	WF in m²
Obergeschoss OG					
Gang / Diele	1,60	4,30		6,88	
Abzügl. Treppe	-2,58	0,90		-2,32	
Bad und WC	3,82	1,45		5,54	
Küche	3,81	2,68		10,21	
Abzügl. Kamin	-1,00	0,60		-0,60	
Wohnen / Essen	9,06	4,10		37,15	
Schlafen	3,66	4,30		<u>15,74</u>	
Zwischensumme				72,59	
Abzügl. Putz	-0,03			<u>-2,18</u>	
Zwischensumme				70,41	
Zuzügl. Balkon geschätzt	1,30	8,24	0,25	2,68	
Wohnfläche OG				73,09	73,09
Dachgeschoss DG					
keine Planunterlage vorhanden, die mit dem Bestand vor Ort übereinstimmt Wohnfläche als grobe Schätzung / Wohnflächenabweichungen sind möglich.					
	6,20	8,64		53,57	
	3,05	6,30		<u>19,22</u>	
				72,78	
Abzügl. Wandabzug mit Putz		-0,10		<u>-7,28</u>	
Wohnfläche DG				65,50	<u>65,50</u>
Wohnfläche gesamt:					<u>138,60</u>
Wohnfläche gesamt rd:					139,00

Anlage 9 Bebauungsplan und Textteil des Bebauungsplans



Auszug aus dem Bebauungsplan

LEGENDE

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCH
GRUNDFLA- CHENZAHLE	GESCHOSSEFLA- CHENZAHLE
BAUMASSEN- ZAHLE	BAUWEISE
DACHFORM U. DACHNEIGUNG	

WA

MD

II=I+ IUG

0.3

0.6

o



FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

DORFGEBIET

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HOCHSTGRENZE)
HIER: 1VOLLGESCHOSS 5 2 ABS. 1 LBO UND
1UNTERGESCHOSS 5 2 ABS. 8 ZIFF. 2 LBO

GRUNDFLACHENZAHLE

GESCHOSSEFLACHENZAHLE

OFFENE BAUWEISE

NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZUL.

BAUGRENZE

GEHWEG

FAHRBAHN

OFFENTLICHE PARKFLACHE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG

ABGRENZUNG DES RAUML. GELTUNGSBEREICHES
DES BEB. PLANES

FURSTRICHTUNG

UMFORMERSTATION

SICHTFELDER

KINDERSPIELPLATZ

Legende zum Bebauungsplan

Gemeinde Oberreichenbach
Ortsteil Oberkollbach

Textteil zum Bebauungsplan "Birkgasse" I

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 7 BBauG)

i.d.F. vom 18.8.1976, BGBl. I S. 2256 und BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977, BGBl. I S. 1763)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15 BauNVO)

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 u. 2 BNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig.
- 1.1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 6 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig.

1.4 Stellung (Firstrichtung) der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Flächen nicht zulässig. siehe unten

1.6 Garagen und Überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

sind außer auf den überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Einzelnen in der Baugenehmigung festgelegt.

1.8 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

Pro 200qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großwüchsiger Baum anzupflanzen; Anpflanzhöhe mind. 1,50 m; einheimische Laubbölzer sind zu bevorzugen.

1.9 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO i.d.F. vom 20.6.1972, GesBl. S. 351)

2.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Dachform : Satteldach
- 2.1.2 Dachneigung : entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone)
- 2.1.3 Mauerstock : bis max. 0,50 m hoch zulässig; die Höhe wird gemessen vom Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Wand/Unterkante Sparren.
- 2.1.4 Dachaufbauten : nur bei Dachneigungen $\geq 40^\circ$ zulässig; der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muß mind. 2,50 m betragen.
- 2.1.5 Dachdeckung : engobierte Ziegel oder Asbestzementplatten (Farbe "Schwarz" und "Anthrazit" nicht zulässig).
- 2.1.6 Doppelhäuser sind in Dachform u.- neigung sowie Material- und Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

2.2 Äußere Gestaltung der Garagen und Nebengebäude (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1 Zusammenhängende Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind in Form, Material- u. Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2.2.2 Dachdeckung bei geneigten Dächern wie Nr. 2.1.5

2.3 Außenantennen (Dachantennen) sind nur eine auf den Hauptgebäuden zulässig (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

2.4 Niederspannungs- u. Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO).

2.5 Grundstücksgestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

2.5.1 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.5.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nur unwesentlich, d.h., bis max. 0,50 m verändert werden, die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen. Stützmauern sind nicht zulässig.

2.5.3 Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder sonstigen Anlagen über 0,70 m Höhe freizuhalten

2.6 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrs- u. Grünflächen sind Einfriedigungen bis max. 0,80 m hoch (eingeschlossen ein Sockel bis max. 0,30 m hoch) sonst bis 1,00 m hoch zulässig, geschlossenen jedoch nur in Form lebender Einfriedigungen, die laufend zu unterhalten und entsprechend zurückzuschneiden sind.

Grantaune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrs- u. Grünflächen nicht zulässig.

2.7.5

3 Überbautare Grundstückflächen (§ 23 BauNVO)

5) Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50m Tiefe. Im übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Giebel, Dachvorsprünge, Abfaltrinne, Priel, Sockel, Türe, Fensterumrahmungen bis 0,50m Tiefe

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BauN vom ...18.4.1980... bis...19.5.1980... in Oberreichenbach öffentlich ausgelegt.

Oberreichenbach, den 30. Mai... 1980

.....
(Bürgermeister)

Die Gemeinde Oberreichenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.10.1980... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauN als Satzung beschlossen.

Oberreichenbach, den 13. Okt. 1981

.....
(Bürgermeister)

Das Landratsamt Calw hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom Nr. gemäß § 11 BauN (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17.10.1965-GVBl. S. 194) genehmigt.

Calw, den19

Anlage 10
Bilder Ortstermin



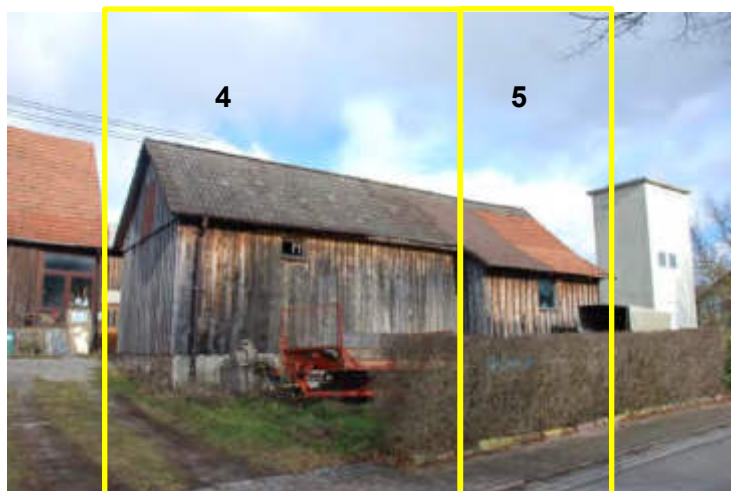
(2) Lageplan



(1) Ansicht Süd von der Raiffeisenstraße
Wohnhaus (vgl. 1) mit Scheuer (vgl. 2) und
Schuppenanbau (vgl. 3)



(2) Ansicht Süd von der Raiffeisenstraße
Scheuer (vgl. 2), Schuppenanbau (vgl. 3)



(3) Dito Ansicht Süd von der Raiffeisenstraße
mit Schuppen (vgl. 4) und Garage (5)

Außenaufnahmen



(4) Ansicht Süd – West von der Eberspieler Straße



(5) Detail Giebelfassade



(6) Detail Süd



(7) Detail Dach; Dach ist undicht



(8) Ansicht Nord- West mit Hauseingang



(9) Detail Fassade

Wohnhaus

Haupteingang und Wohnebene im Obergeschoss OG (1.Stock)



(10) Detail Fassade Wohnhaus Scheuer und Schuppenanbau

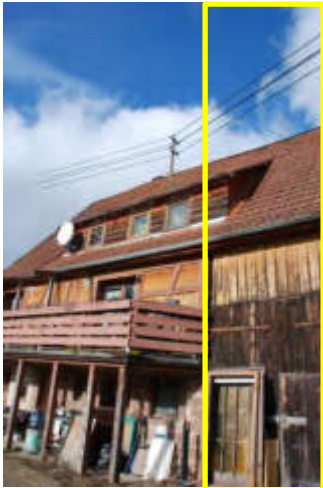


(11) Wohnhaus Detail Fassade mit USB Platten



(12) Treppe zum Hau-
seingang Wohnhaus

Scheuer und Schuppenanbauten



(66) Scheuer direkt angebaut an Wohnhaus



Scheuer

Schuppenanbau

(67) Scheuer und Schuppenanbau



(68) Ansicht Ost Schuppenanbauten



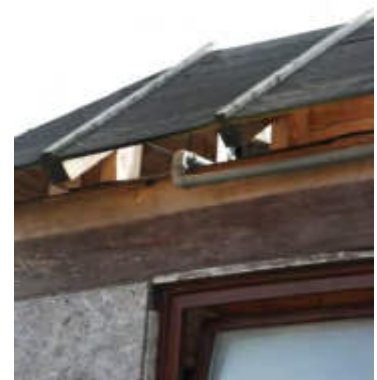
(69) Detail Schuppenanbau, Wasser dringt ein



(70) Schuppenanbau als Unterstand für Traktor mit provisorischem Dach



(71) Dito Detail Nordfassade Schuppenanbauten, Scheuer und Wohnhaus



(72) Dito Schuppenanbau provisorisches Dach, Wasser dringt ein

Scheuer und Schuppenanbauten



(73) Detail Außenfassade Schuppenanbau



(74) Detail Fassade
Fassade ist nicht regen-

Nebengebäude Schuppen und Garage



Nebengebäude / Schuppen und Garage markiert



(87) Ansicht von der Raiffeisenstraße auf Nebengebäude / Schuppen und Garage

(3!



(88) Ansicht Ost / Nebengebäude



(89) Detail



(90) Ansicht Nord – West / Nebengebäude



(91) Nebengebäude / Schuppen



(100) PKW - Stellplatz mit Betonpflaster



(101) Zufahrt (Kiesschotterfläche) zur Scheune, Schuppenanbau und Nebengebäude



(102) Garten entlang der Nordgrenze

Anlage 11
Literatur, Gesetze, Normen

Vorbemerkung zum Literaturverzeichnis

Zum Bewertungsstichtag ist rechtlich die ImmoWertV 2021 gültig

Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren,- Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Modellkonform zur datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors

(Vgl. Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal)

wurde die verwendeten Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwertrichtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in der nachfolgenden Richtlinien aufgeführt:

SW – RL

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

EW- RL

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes

VW- RL

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rechtlich gültigen Fassung -

BauGB

Baugesetzbuch

Bau NVO

Baunutzungsverordnung

LBO

Landesbauordnung für Baden – Württemberg

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

GEG

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

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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)

ImmoWertV

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Kleiber Digital; online -

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung

Kröll, Hausmann, Rolf

„Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage, Köln 2015.

Grundstücksmarktbericht

Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

Karten, Markt- und Strukturdaten on- geo GmbH

Hekeler Architekten & Sachverständige

Steinbösstraße 68

72070 Tübingen

Telefon: 07071 / 34 84 0

E-mail: architekt.hekeler@t-online.de

erstellt von:

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom- Sachverständige DIA (ZertLS)



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Bauplatz

**Flurstück Nr. 366, Raiffeisenstraße
in 75394 Oberreichenbach (Ortsteil Oberkollbach)**

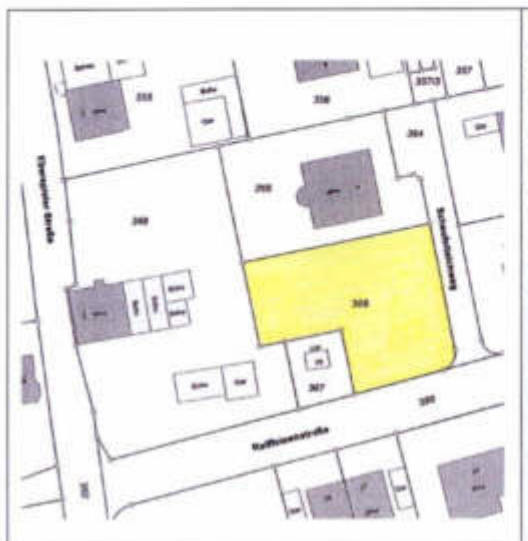
(Landkreis Calw)

Qualitätsstichtag:

14.01.2025

Wertermittlungsstichtag:

25.06.2025



Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

Vollstreckungsgericht-

Aktenzeichen: 1 K 28 / 24 (Teil 2)

Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes

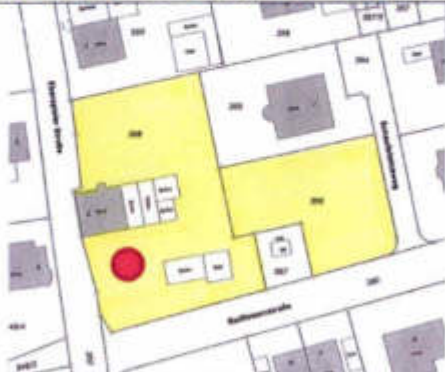
im Zwangsversteigerungsverfahren

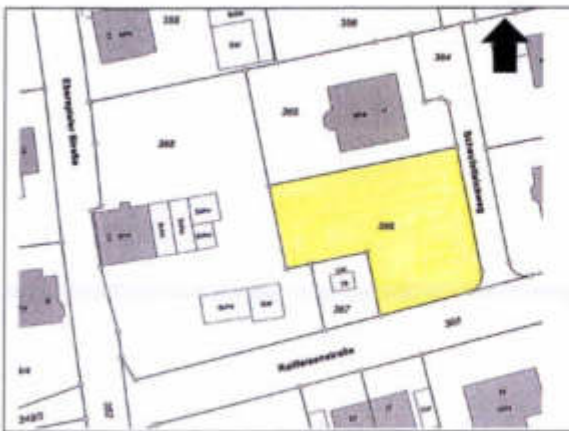
Inhaltsverzeichnis**Seite**

1.	Zusammenfassung der Ergebnisse	4
2.	Allgemeine Angaben / Grundlagen Hier weiterschreiben	6
2.1	Objektart / Adresse und Auftraggeber	6
2.2	Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.3	Verwendungszweck	6
2.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2.5	Ortsbesichtigung	6
2.6	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.7	Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
3.	Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	8
3.1	Grundbuchdaten	8
3.2	Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	8
3.3	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	8
3.4	Grundstücksverwaltung	8
4.	Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten	9
4.1	Entwicklungsstufe des Baulandes	9
4.2	Planungsrecht	9
4.3	Art und Maß der realisierten Bebauung	10
4.4	Erforderliche Abbruch- und Bebauungsmöglichkeit	10
4.5	Baulastenverzeichnis	10
4.6	Denkmalschutz	10
4.7	Hochwasserrisiko	10
4.8	Erdbebenzone	10
5.	Lagebeschreibung	11
5.1	Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage	11
5.2	Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	11
6.	Grundstücksbeschreibung	12
6.1	Grundstücksgröße	12
6.2	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	12
6.3	Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster	12
6.4	Erschließung	12
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
7.1	Vorbemerkung	14
7.2	Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
8.	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	15
8.1	Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag	15
8.2	Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw	15
9.	Angewandtes Bewertungsverfahren	16
9.1	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	16
9.2	Wahl des Ermittlungsverfahrens	16

9.3	Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV	16
9.4	Ertragswertverfahren	16
9.5	Sachwertverfahren	16
9.6	Begründung des Verfahrens	16
10.	Bodenwertermittlung	17
10.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	17
10.2	Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert	17
10.3	Berechnung des Bodenwertes	19
11.	Sachwertverfahren	20
11.1	Vorbemerkung	20
11.2	Sachwertverfahren nach § 21 bis 23 ImmoWertV	20
11.3	Sachwertermittlung 21	
12.	Verkehrswertermittlung	22
12.1	Verkehrswertdefinition	22
12.2	Ableitung des Verkehrswertes	22
12.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	24

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Qualitätsstichtag:	14.01.2025
Wertermittlungsstichtag:	25.06.2025
Objektadresse:	Raiffeisenstraße 75394 Oberreichenbach
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:	Bauplatz Flurstück Nr. 366 mit Zaunanlage
	Anmerkung der Gutachterin: Für das benachbarte Grundstück Flurstück. Nr. 368 ist ebenfalls ein Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Calw anhängig unter AZ: 1 K 28 / 24 (Teil 1). (Das Flurstück 368 ist bebaut mit baulichen Anlagen, die abbruchreif sind, hier mit rotem Punkt markiert).
Grundstücksgröße:	710 m ²
Bodenwert gesamt:	142.500,- €* *Noch ausstehende Erschließung: Das Grundstück ist noch erschließungsbeitragspflichtig. Nach dem derzeitigen Rechtsstand noch ausstehende Erschließungskosten in Höhe von 8.300,- € sind vom Ersterher zu tragen bei einer Bebauung des Grundstücks.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):	
Pauschaler Risikoabschlag Entsorgung	- 1.000,- €
Sachwert	150.000,- €
Grundbuch von Oberreichenbach Grundbuch Nr. 2125, BV Nr.8 Flurstück 366; Raiffeisenstraße Gebäude- und Freifläche 710 m ² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 150.000,- €*
Zubehör:	0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	0,- €
Kaufpreis / m ² Grundstücksfläche rd: Verkehrswert 150.000 €/710 m ² (Grundstücksfläche)=211.27 €/m ² rd:	211,- €/ m ² vgl. Erschließungskosten noch ausstehend siehe oben.



Lageplan Bewertungsbjekt



Ansicht von der Raiffeisenstraße

Bewertungsobjekt
Flst. Nr. 366; Bauplatz
(noch erschließungspflichtig)

- Eckgrundstück
- Leichte Hanglage
- Grundstücksgröße. 710 m²



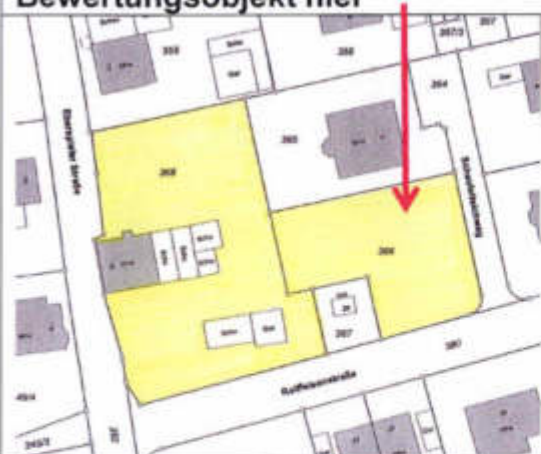
Ansicht vom Scheuffelteichweg

Bewertungsobjekt
muss noch entrümpelt werden



Bewertungsobjekt hier

Flurstück Nr. 368



Zwangsversteigerungsobjekte



Blick vom Flst. 368 auf Bewertungsobjekt

2. Allgemeine Angaben / Grundlagen Hier weiterschreiben

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart: Bauplatz, Flurstück Nr. 366.

Adresse: Raiffeisenstraße
75394 Oberreichenbach

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-
Schillerstraße 11
75365 Calw

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

Wertermittlungsstichtag: 25.06.2025.

Qualitätsstichtag: 14.01.2025.

2.3 Verwendungszweck

Zwangsversteigerung AZ: 1 K 28 / 24(Teil 2). Beschluss vom 15.10.2024.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Erhalten vom Gericht:

- Beschluss vom 15.10.2025.
- Grundbuchauszug vom 18.06.2025.
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte insbesondere zur öffentlich rechtlichen Situation vom 17.06.2025.
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.
- Denkmalschutzrechtliche Auskunft 25.06.2025.
- Erschließungsrechtliche Auskunft 24.06.2025.

Erhalten von Ämtern und Behörden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster 20.12.2025.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.12.2025.

2.5 Ortsbesichtigung

An die Verfahrensbeteiligten erfolgte die Einladung zum Ortstermin mit Einschreiben vom 18.12.2025. Die Schuldnerin bat um Ortstermin Verlegung. Es erfolgte eine zweite Einladung zum Ortstermin mit Schreiben vom 09.01.2025.

Ortstermin: 14.01.2025, 10.30 Uhr bis 14.15 Uhr.
im Zusammenhang mit den weiteren Objekten im
Zwangsversteigerungsverfahren AZ: 1 28 / 24.

Am Ortstermin war auch der Gläubiger (Geschäftsführer) auf dem Grundstück anwesend, mit Begleitperson. Der Gläubiger verzichtet auf eine Besichtigung des Grundstückes in Absprache mit dem Lebensgefährten der Schuldnerin und Schuldnerin.

Teilnehmer	Frau AAA; Schuldnerin.
Ortstermin	Herr BBB, Lebensgefährte der Schuldnerin.
	Sachverständige Frau Mayer-Hekeler.
Umfang der Besichtigung:	Gesamtes Grundstück.

2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen, sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Bewohner oder Nutzer gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich - rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung Randbedingungen der Ortsbesichtigung:

Am Bewertungsstichtag standen auf dem Grundstück landwirtschaftliche Fahrzeuge, landwirtschaftliche Anhänger, landwirtschaftliches Gerät, sowie mehrere nicht mehr angemeldete Autos. Ferner ist eine Holzlege vorhanden wie auch Holzlagergut usw. unter Planen

Der Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass landwirtschaftlichen Fahrzeuge, Anhänger und Gerätschaften, die sich auf dem Grundstück befinden, sowie die Holzlege mit Holz von der Schuldnerin entfernt werden.

Ausdrücklich sei hier an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ein möglicher Ersterher das Risiko trägt, dass ggf. hiervon Abweichungen vorhanden sind bei der Eigentumsänderung.

Entsorgung

Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

Gegenstand der Entsorgung sind zwingend, die nicht mehr fahrbereiten, oftmals abgemeldeten Fahrzeuge, die auf dem Bewertungsgrundstück abgestellt sind. Ggf. kann sich zwischen dem Stichtag der Besichtigung und dem Versteigerungstermin die Anzahl der zu entsorgenden Fahrzeuge geändert haben. Dieser Aspekt wird nach den Geflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes mit einem pau-schalen Wertabschlag berücksichtigt, da dies Entsorgungsgut ist.

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

Es werden nachstehend nur die erkennbar verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben.

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht: Böblingen.
 Gemeinde: Oberreichenbach.
 Grundbuch von: Oberkollbach Nr. 2125.
 Datum des Auszugs: 18.06.2025.

Bestandsverzeichnis:

BV Nr. 8.
 Karte NW 2224.
 Flst. 366.
 Raiffeisenstraße
 Gebäude- und Freifläche.
 Größe: 710 m².

Abteilung I Lfd. Nr. 2:

Eigentümerin:
 Frau AAA.

Abteilung II Lfd. Nr. 10 zu BV Nr.8

Lasten und Beschränkungen:
Zwangsversteigerungsvermerk
 Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom
 19.09.2024 (Az:1 K 28/24).
 Eingetragen (BOE502/1179/2024) am 05.11.2024.

Kein Werteinfluss.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
 Eintragungen werden nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt.

3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

Abweichungen: Keine.

3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Keine Pachtverhältnisse vorhanden.
 Das Bewertungsobjekt wird von der Schuldnerin und ihrem Lebensgefährten - genutzt.

3.4 Grundstücksverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Grundstücksverwaltung eingesetzt.

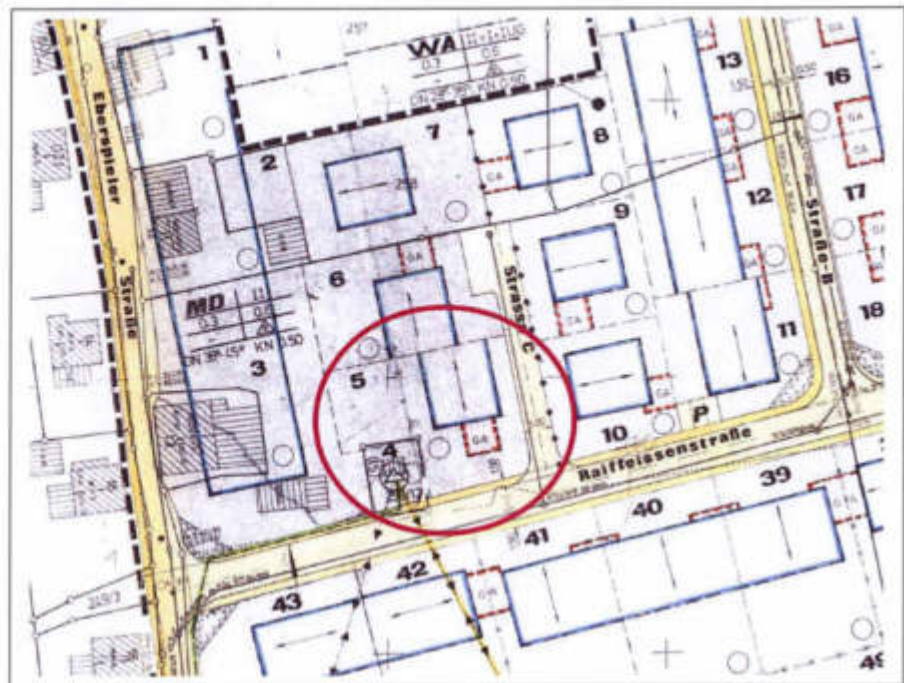
4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten

4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

Entwicklungsstufe: Es handelt sich um erschlossenes baureifes Land.
Das Grundstück ist bebaut.

4.2 Planungsrecht

Planungsrecht: Der Wertermittlungsgegenstand liegt in einem Gebiet für das der qualifizierte Bebauungsplan „Birkgasse I“ besteht, der seit dem 24.05.1982 rechtskräftig ist:



Nutzungsschablone:

MD: Dorfgebiet.

II: Zahl der Vollgeschosse II.

GRZ 0,3: Grundflächenzahl 0,30.

Die GRZ gibt den errechneten Anteil des Baugrundstücks an, der von den baulichen Anlagen überdeckt sein darf.

GFZ:0,6: Geschossflächenzahl 0,60.

Die Geschossflächenzahl gibt an wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig ist.



Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

DN: Dachneigung 38° - 45°.

KN: Kniestock 0,50.

Baufenster: Baugrenzen (vgl. blaue Linien) vorhanden.

Hinweis der Gutachterin:

Der Bebauungsplan und der Textteil des Bebauungsplans sind der Anlage des Gutachtens zu entnehmen.

4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Art der Nutzung Unbebautes Grundstück - Bauplatz -

Das Grundstück ist eingezäunt zur Raiffeisenstraße und zum Scheuffelteilweg. Zum Nachbargrundstück Flst. 368 ist keine Zaunanlage vorhanden. Auf dem Grundstück befindet sich eine Holzlege.



Zaunanlage und Holzlege

4.4 Erforderliche Abbruch- und Bebauungsmöglichkeit

Abbruch: **Abbruch**

Der Holzstapel sollte entfernt werden für eine Bebauung des Grundstücks, sowie ggf. Teile der Zaunanlage.

Bebauung: **Richtet sich nach dem Bebauungsplan.**

4.5 Baulastenverzeichnis

Baulasten: **Keine Baulasteneintragungen vorhanden.**

4.6 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Nein.

4.7 Hochwasserrisiko

Das Bewertungsobjekt liegt in keiner Überflutungsfläche.

4.8 Erdbebenzone

Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 1, einem Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveau rechnerisch die Intensitäten 6,5 bis < 7,0 zu erwarten sind.

5. Lagebeschreibung

5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage

<u>Gebietslage:</u>	Bundesland:	Land Baden - Württemberg.
	Regierungsbezirk:	Karlsruhe.
	Landkreis:	Calw.
	Gemeinde:	Oberreichenbach
	Ortsteil:	Oberkollbach (1.009 Einwohner)

Ortslage: Die Gemeinde, bestehend aus 4 Ortsteilen, liegt naturräumlich auf der Enz-Nagold-Platte zwischen 456,5 m ü. NHN und 727,5 m ü. NHN.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Dorfmitte von Oberkollbach an der Raiffeisenstraße. Calw und Bad Liebenzell sind jeweils ca. 10 km entfernt.

Wohnlage: (Lageklasse 2)

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung.
(sehr gut - gut - mittelmäßig - schlecht - sehr schlecht - unzumutbar)

Verkehrslage: Oberkollbach ist über die B 296 und die K 4323 zu erreichen. Calw ist an das Bahnnetz angeschlossen.

ÖPNV: Nur Busse verbinden Oberkollbach mit den umliegenden Gemeinden und Calw.

Entfernungen:

Schömburg ca:	8 km.
Calw ca:	10 km.
Bad Wildbad ca:	14 km
Pforzheim ca:	23 km
Nagold ca:	35 km.
Stuttgart ca:	50 km (Flughafen S 52 km).

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur: Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfes sind im Ort nicht vorhanden. Ein Kindergarten ist in Oberkollbach vorhanden. Die Grundschule ist in Oberreichenbach; alle weiteren Schularten sind in Calw.

Umgebungsbebauung: Die Umgebungsbebauung ist eine meist 2 - geschossige-Bebauung mit Wohnnutzungen .

Verkehrsimmissionen: Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren keine Verkehrsimmissionen vorhanden.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße:	710 m ²
-------------------	--------------------

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie: Leicht Hanglage abfallend nach Süden.
zur Raiffeisenstraße.

Gestalt und Form: Polygonaler Grundstückszuschnitt.



L - Förmig

Grundstückslänge max.
an der Grenze zu Flst. 356: 32,50 m.
Grundstückslänge min:
an der Raiffeisenstraße 16,00 m.

Grundstücksbreite max.ca: 25,50 m.
Grundstücksbreite min.ca: 22,00 m.

6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdadlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

Altlastenkataster Landratsamt Calw

Am Bewertungsstichtag kein Eintrag im Altlastenkataster.

6.4 Erschließung

Erschließung:	Straße hergestellt:	Ja.
	Öffentlicher Wasser anschluss:	Nein.*
	Öffentlicher Abwasser anschluss:	Nein*
	Öffentliche Strom versorgung: (liegt bereits auf dem Grundstück nach Angabe der Eigentümerin)	Ja.
	Öffentliche Gas versorgung:	Nein.
	Öffentliche Fernwärme versorgung:	Nein.
Erschließungsbeiträge:	Besonderheiten:	Ja.*
	Noch offene Positionen:	Ja *

Besonderheiten nach dem derzeitigen Rechtsstand:**Noch offene Positionen nach dem derzeitigen Rechtsstand:**

Die Sachverständige haftet nicht für Auskünfte von Ämtern und Gemeinden.

Im Bewertungsfall hat die Gemeinde Oberreichenbach, zu der der Ortsteil Oberkollbach gehört für die straßenmäßige Erschließung des Stichweges Scheufelteichweg keine Unterlagen mehr gefunden, siehe folgende Erschließungsauskunft

- Nach derzeitigem Rechtsstand fallen Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch an. Das Bewertungsobjekt ist diesbezüglich noch erschließungspflichtig in Bezug auf:
 - den Abwasserbeitrag,
 - den Klärbetrag, und
 - den Wasserversorgungsbetrag.

Elfi

Von: Benjamin Wick <B.Wick@oberreichenbach.de>
 Gesendet: Mittwoch, 25. Juni 2025 11:04
 An: elfi.mayer-hekeler@freenet.de
 Betreff: Amtsgerricht Calw Az 1 K 28 - 24 / Erschließungsrechtliche Auskunft für das Flst. 366

Hallo Frau Mayer-Hekeler,

nach unserem Telefongespräch übersende ich Ihnen die gewünschten Auskünfte einfach „relativ formlos“ zu.

Erschließungsrechtliche Auskünfte Flurstücke 366 und 368:
 Diese gelten für die heutige Bebauung zum Stichtag 25.06.2025.

Unbebauter Bauplatz Flst. 366, noch nicht erschlossen:
 710 m² X Nutzungsfaktor 1,25 (vermutlich zweigeschossig bebaubar aus Beitragskartei) = 887,5 m² Nutzungsfläche
 Voraussichtliche KAG-Beiträge:

Abwasserbeitrag: 3,89 € X 887,5 m² = **3.452,38 €**
 Klärbeitrag: 1,33 € X 887,5 m² = **1.180,38 €**
 Wasserversorgungsbeitrag: 3,85 € X 887,5 m² = 3.416,88 € X 7 % MwSt. = **3.656,06 €**.
 Summe: **8.288,82 €**.

Über die straßenmäßige Erschließung des Stichweges Scheufelteichweg kann ich nichts in meinen Unterlagen finden. Ich gehe davon aus, dass hier keine Kosten mehr anfallen dürften.

Bei Fragen bitte einfach nochmals bei mir melden.

Mit freundlichen Grüßen
 aus dem Oberreichenbacher Rathaus

Benjamin Wick
 Gemeindegemeinder
 Schulstraße 3
 75394 Oberreichenbach
 Tel. 07051 9699-30
 E-Mail: b.wick@oberreichenbach.de
www.oberreichenbach.de

UNSER DORF 
 HAT ZUKUNFT

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.1 Vorbemerkung

Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

Die nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ergänzend zu berücksichtigenden „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ lassen sich untergliedern in:

- a) den besonderen **bodenbezogene** Grundstücksmerkmalen,
- b) den besonderen **Bausubstanz bezogenen** Grundstücksmerkmalen,
- c) den besonderen **ertragswirtschaftlichen** Grundstücksmerkmalen, sowie
- d) den **sonstigen** besonderen den Gesamtwert beeinflussenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, können soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

7.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Entsorgung

Gegenstand der Entsorgung sind zwingend, die nicht mehr fahrbereiten, oftmals abgemeldeten Fahrzeuge, die auf dem Bewertungsgrundstück abgestellt sind. Ggf. kann sich zwischen dem Stichtag der Besichtigung und dem Versteigerungstermin die Anzahl der zu entsorgenden Fahrzeuge geändert haben

Pauschaler Risikoanschlag rd:

-1.000,00 €

*Der hier genannte Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Beseitigung und Entsorgung der Fahrzeuge angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

8. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

8.1 Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag

Am Wertermittlungsstichtag sind die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt durch den Ukrainekrieg, dem Konflikt in Gaza und im Iran und der Gefahr einer Rezession usw.

Die Zeitenwende 2022 hat die Immobilienmärkte erheblich unter Druck gesetzt. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Kreditzinsen (nach einer Dekade der Niedrigzinspolitik der EZB) und steigenden Lebenshaltungskosten und einem hohen Baukostenniveau hat sich der lokale Immobilienmarkt von einem „Käufermarkt“ zu einem „Verkäufermarkt“ gewandelt.

Der energetische Standard eines Gebäudes gewinnt immer mehr an Bedeutung durch den Anstieg der Energiekosten in Folge des Ukrainekriegs und durch die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen, die sich auch im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen. Dies hat insbesondere Einfluss auf Bestandsimmobilien auch grundsätzlich in Hinblick auf das Thema Heizungs-austausch und der vorhandenen energetischen Qualität der Fassade und des Daches.

Bei Neubauten führt dies zu höheren Baukosten für die Technikgewerke.

Hinzu kommt, dass die Bauzinsen seit Anfang März 2025 sprunghaft angestiegen sind um etwa 0,3 bis 0,5 %. Die aktuellen Bauzinsen mit einer 10 jährigen Zinsbildung befinden sich derzeit im Bereich vom 3,1% - 3,9% effektiver Jahreszins.

8.2 Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw

Die Erwerbsquote, Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung am regionalen Markt sind weitestgehend positiv.

Bevölkerungsentwicklung:
ist

Die Bevölkerungsentwicklung in Oberreichenbach ist nahezu konstant.

Arbeitslosenquote:

Landkreis Calw.
Laut Angaben des Statistischen Landesamt BW.
5,3 % (Stand Mai. 2025).

Link: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Baden-Wuerttemberg>

9. Angewandtes Bewertungsverfahren

9.1 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

„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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

9.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehender Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

9.3 Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichswerten ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

9.4 Ertragswertverfahren

„Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, bei denen üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.“

9.5 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

9.6 Begründung des Verfahrens

Das Bewertungsobjekt ist ein Bauplatz.

Als bauliche Anlage auf dem Grundstück wurde eine Zaunanlage errichtet, die im Bewertungsfall werterhöhend ist.

Der Verkehrswert wird daher vom Sachwert abgeleitet

Beim Bewertungsobjekt steht die renditeunabhängigen Eigennutzung im Vordergrund

10. Bodenwertermittlung

10.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Zum Wertermittlungsstichtag sind seitens des gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw keine geeigneten Vergleichspreise in genügender Anzahl für Bauplätze vorhanden, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sodass daraus der Bodenwert mittels eines Vergleichsverfahrens abgeleitet werden kann. Daher muss auf den Bodenrichtwert zurückgegriffen werden.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m² für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen (§ 193 BauGB) ermittelt.

Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

**Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw:
Bodenrichtwertkarte / Bodenrichtwert (BRW) um 01.01.2023.**

**von 180,- € / m², erschließungsbeitragsfrei;
(Wohnbaufläche, Fläche 670 m²)**

Der Bodenrichtwert gilt für Grundstücke, bei denen die Erschließung bereits abgegolten ist und die Grundstücke daher erschließungsbeitragsfrei (ebf) sind.

Im Gegensatz hierzu ist das Bewertungsgrundstück jedoch noch erschließungsbeitragspflichtig (ebp).

Grundstück noch erschließungsbeitragspflichtig

Das Grundstück ist noch erschließungsbeitragspflichtig

Nach Auskunft der Gemeinde fallen zum Wertermittlungsstichtag noch Erschließungsbeiträge an für das Bewertungsgrundstück

**Nach dem derzeitigen Rechtsstand noch
ausstehende Erschließungsbeiträge rd:**

- 8.300,00 €

Daher erfolgt nach sachverständiger Einschätzung keine Umrechnung der Grundstücksgröße mittels Umrechnungsfaktoren im Bewertungsfall.

10.2 Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert

**Berücksichtigung von Abweichungen des Bewertungsgrundstücks
hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale vom Bodenrichtwertgrundstück**

- Zeit; Angebot und Nachfrage:
Wertermittlungsstichtag: 25.06.2025.
Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2023.

Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.

- Grundstücksgröße:
 Richtwertgrundstück: 670 m²
 Bewertungsgrundstück: 710 m²

Für Grundstücke, mit einer Grundstücksgröße wie das Bewertungsgrundstück, hat der zuständige Gutachterausschuss Umrechnungsfaktoren für die vom Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgrößen abgeleitet.

Diese Umrechnungsfaktoren für die Grundstücksgröße gelten jedoch für den gesamten Dienstbereich dieses Gutachterausschusses, zu dem Städte und Gemeinden wie Calw bis Oberreichenbach zählen. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss halte ich jedoch diese Umrechnungsfaktoren auf Grund der geringen Datenlage in Oberreichenbach und insbesondere in Oberkollbach als statistisch wenig aussagekräftig und daher nicht geeignet., da sie für den gesamten Gutachterausschussbereich gelten, der insgesamt sehr heterogen ist.

Daher erfolgt nach sachverständiger Einschätzung keine Umrechnung der Grundstücksgröße mittels Umrechnungsfaktoren im Bewertungsfall.

- Bauliche Ausnutzung des Grundstücks:
 Eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde nicht angegeben.
 Lagetypisch.
- Topographie:
 Lagetypisch.
- Grundstückzuschnitt:



Abweichend von der Mehrzahl der Grundstücke in dieser Richtwertzone ist das Bewertungsgrundstück ein Eckgrundstück.

Zuschlag erforderlich.

- **Eckgrundstück mit besserer Belichtung – und**
- **Scheufelteichweg als ruhiger Stichweg mit nur 6 Häuser, die von diesem Stichweg erschlossen werden.**

Abweichend von der Mehrzahl der Grundstücke in dieser Richtwertzone hat das Bewertungsgrundstück einen etwas schlechteren L- förmigen Grundstückszuschnitt.

- **Ungünstiger Grundstückszuschnitt.**
- Verkehrsimmissionen:
Lagetypisch

10.3 Berechnung des Bodenwertes

Bewertungsgrundstück:			
Grundstücksgröße:	710 m ²		
Bodenrichtwert:	180,00 € / m ²		180,00 € / m ²
Zuschlag Eckgrundstück	20 %		36,00 € / m ²
Abschlag Ungünstiger Grundstückszuschnitt	-2 %		- 3,60 € / m ²
Marktgerechter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (ohne Erschließungskosten)			212,40 € / m ²
Zwischensumme	710 m ²	212,40 € / m ²	150.804,00 €
Grundstück ist noch erschließungsbeitragspflichtig Abzug für noch ausstehende Erschließungskosten			-8.300,00 €
Bodenwert			142.504,00 €
Bodenwert Bewertungsgrundstück rd:			142.500,00 €

11. Sachwertverfahren

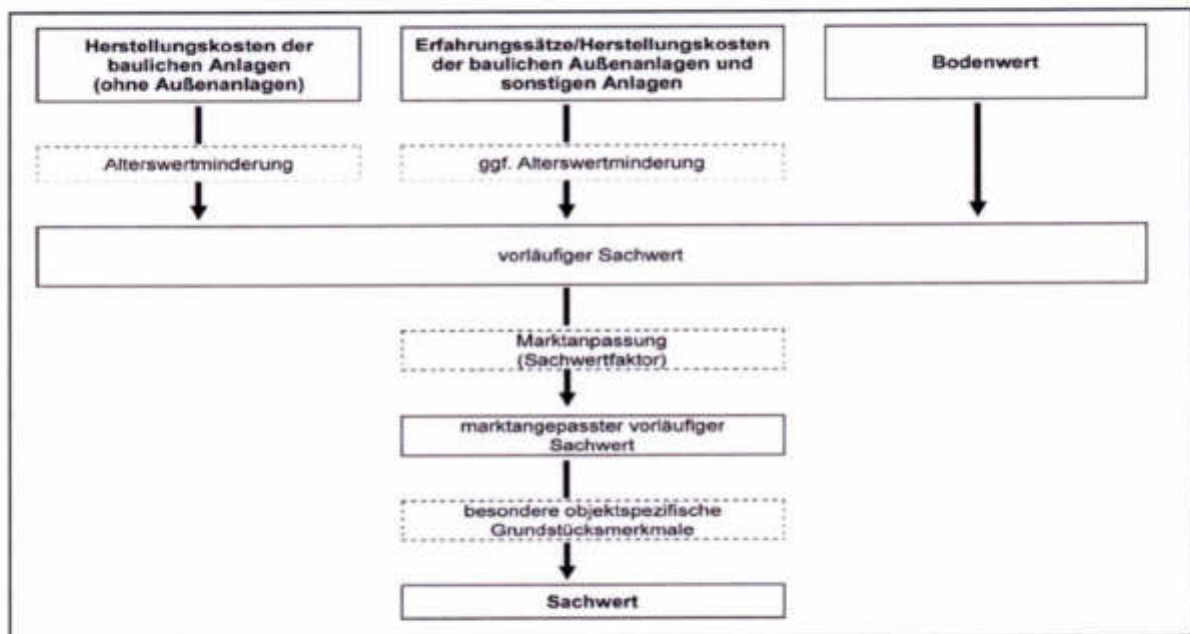
11.1 Vorbemerkung

Als bauliche Außenanlage hat das Bewertungsgrundstück eine Zaunanlage. Daher muss im Bewertungsfall ein Sachwertverfahren durchgeführt werden. Weitere Besonderheiten, die als objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden müssen, wie der Risikoabschlag für die Entsorgung der auf dem Grundstück sich befindliche nicht mehr fahrtüchtigen, abgemeldeten PKW – Fahrzeuge, sind im Sachwert zu berücksichtigen.



Entsprechend der umliegenden Bebauung mit Ein – Zweifamilienwohnhäusern ist davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt für den Eigenbedarf genutzt wird.

11.2 Sachwertverfahren nach § 21 bis 23 ImmoWertV



Schema der Sachwertermittlung

Zeitwert Zaunanlage

Das Grundstück ist mit Ausnahme zum Flurstück. Nr. 368 auf allen Seiten bereits eingezäunt. Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung wird folgenden Erfahrungswert für die vorhandene Zaunanlage als Zeitwert getroffen.

Zeitwert Zaunanlage

4.500,- €

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Daher erfolgt die Marktanpassung nach sachverständiger Einschätzung.

Sachwertfaktor:	1,025
------------------------	--------------

Das Angebot an Bauplätzen ist gering in Oberkollbach. Die Nachfrage wird jedoch bestimmt durch die Baugeldzinsen, die gestiegen sind in den letzten Jahren.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Gegenstand der Entsorgung sind zwingend, die nicht mehr fahrbereiten, oftmals abgemeldeten Fahrzeuge, die auf dem Bewertungsgrundstück abgestellt sind. Ggf. kann sich zwischen dem Stichtag der Besichtigung und dem Versteigerungstermin die Anzahl der zu entsorgenden Fahrzeuge geändert haben

Pauschaler Risikoanschlag Entsorgung rd: **-1.000,00 €**

*Der hier genannte Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Beseitigung und Entsorgung der Fahrzeuge angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

11.3 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung				Betrag €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen				-
Zeitwert Zaunanlage				0,00
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen				0,00
zuzügl. baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Zeitwert Zaunanlage)				<u>4.500,00</u>
Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen incl. sonstige Anlagen				4.500,00
Zzgl. Bodenwert				<u>142.500,00</u>
Vorläufiger Sachwert				147.000,00
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,025		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				150.675,00
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BOG)				
Sonstige werterhöhende Maßnahmen				0,00
Sonstige wertmindernde Maßnahmen				-1.000,00
Risikoabschlag Entsorgung				
Zwischensumme				149.675,00
Sachwert rd.				150.000,00

12. Verkehrswertermittlung

12.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

12.2 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 8 (ImmoWertV) sind die anzuwendenden Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Es wurden ermittelt:

Grundstücksfläche:	710 m ²	
Bodenwert rd:	142.500,- €	
Sachwert:		150.000,-€
Kaufpreis m² / Grundstücksfläche rd: (Verkehrswert 150.000,- € / 710 m ² = 211,27 € / m ²):		211,- € / m²
		Zuzügl. Erschließungskosten*

*Besonderheit Erschließungskosten

Das Grundstück ist noch erschließungsbeitragspflichtig.

Nach Auskunft der Gemeinde fallen zum Wertermittlungsstichtag noch Erschließungsbeiträge an für das Bewertungsgrundstück.

Nach dem derzeitigen Rechtsstand noch
ausstehende Erschließungsbeiträge rd:

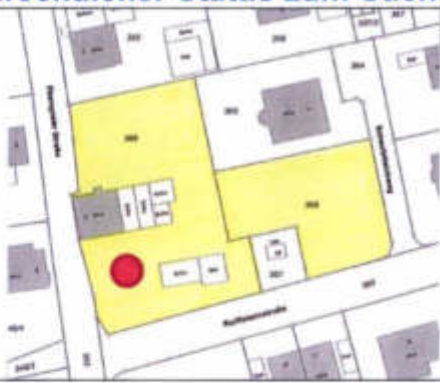
- 8.300,00 €

Diese noch ausstehenden Erschließungskosten wurden in der Verkehrswertermittlung bereits berücksichtigt, müssen jedoch noch zusätzlich zum Verkehrswert des Grundstücks vom Ersterher beglichen werden bei einer Bebauung des Grundstücks.

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Der Verkehrswert daher vom Sachwert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des angetroffenen Zustandes, sowie der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse begutachte ich den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt, wie folgt:

Amtsgericht Calw		AZ 1 K 28 / 24
Qualitätsstichtag:		14.01.2025
Wertermittlungsstichtag:		25.06.2025
Objektadresse:		Raiffeisenstraße 75394 Oberreichenbach
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Bauplatz Flurstück Nr. 366 mit Zaunanlage
		Anmerkung der Gutachterin: Für das benachbarte Grundstück Flurstück. Nr. 368 ist ebenfalls ein Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Calw anhängig unter AZ: 1 K 28 / 24 (Teil 1). (Das Flurstück 368 ist bebaut mit baulichen Anlagen, die abbruchreif sind, hier mit rotem Punkt markiert).
Grundstücksgröße:		710 m ²
Bodenwert gesamt:		142.500,- €* *Noch ausstehende Erschließung: Das Grundstück ist noch erschließungsbeitragspflichtig. Nach dem derzeitigen Rechtsstand noch ausstehende Erschließungskosten in Höhe von 8.300,- € sind noch Ersterher zu tragen bei einer Bebauung des Grundstücks.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):		
Pauschaler Risikoabschlag Entsorgung		- 1.000,- €
Sachwert		150.000,- €
Grundbuch von Oberreichenbach Grundbuch Nr. 2125, BV Nr.8 Flurstück 366; Raiffeisenstraße Gebäude- und Freifläche 710 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 150.000,- €*
Zubehör:		0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m² Grundstücksfläche rd: Verkehrswert 150.000 €/710 m ² (Grundstücksfläche)=211.27 €/m ² rd:		211,- € / m² vgl. Erschließungskosten noch ausstehend siehe oben.

Hinweis der Sachverständigen:

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass ein möglicher Erwerber, das Objekt vor seiner Kaufentscheidung selbst besichtigen sollte. Zwischen dem Wertermittlungstichtag und der Erwerbsentscheidung kann ein Zeitraum liegen, in dem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung nach Nr. 2.6 und Nr. 2.7 dieses Gutachtens wird hingewiesen.

12.3 Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts

Zu a) Zum Wertermittlungstichtag wird das Grundstück eigen genutzt.

Zu b) Es wurde keine Grundstücksverwaltung eingesetzt.

Zu c) Das Bewertungsobjekt wird als Lagerplatz für landwirtschaftliche Geräte und für einen Holzstapel genutzt.

Zu d) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Zu e) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen vor.

Auf Punkt 2. 7 im Gutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt **36 Seiten incl. Anlagen.**

Elfi Mayer - Hekeler

Aufgestellt:

Tübingen, den 29.06.2025

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA (ZertLS)

Haftung:

Mit dem Sachverständigenvertrag bzw. Beschluss (bei Gerichtsaufträgen) werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag bzw. dem Beschluss und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Die Haftung für Kaufinteressenten, deren finanzierenden Banken oder Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen. Dritte sind auf diese Vereinbarung bei Weitergabe des Gutachtens hinzuweisen.

Die Sachverständige haftet nicht für leichte Fahrlässigkeit bei Erstattung des Gutachtens und sonstiger Sachverständigentätigkeit. Die Gesamthaltung aus diesem Auftrag wird auf 100.000,- €, je Einzelfall auf 10.000,- € beschränkt.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzliche Verjährungsfrist kürzer ist, haftet die Sachverständige bei grober Fahrlässigkeit für die Dauer von 3 Jahren, beginnend mit der Übergabe des Gutachtens, oder sofern die Tätigkeit der Sachverständigen - ohne Erstattung eines schriftlichen Gutachtens beendet wird – mit der auftragsbezogenen Tätigkeit der Sachverständigen.

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel, sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen, wie auch nicht für Auskünfte von Behörden, Gemeinden oder Träger der öffentlichen Belange. Die Sachverständige haftet nicht für erschließungsrechtliche Auskünfte.

Die Sachverständige haftet nicht für die Tätigkeit und die Ergebnisse weiterer eingeschalteter Sachverständiger oder Sonderfachleute. Die Verwertung der Ergebnisse solcher weiterer Sachverständiger oder Sonderfachleute erfolgt ohne Gewähr.

Im Zuge der Begutachtung wurde das Objekt in Augenschein genommen, was bedeutet, dass keine Materialuntersuchungen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt werden. Auch der Befall durch Ungeziefer, Pilze, Fäulnis, Hausschwamm etc. kann nur stichprobenmäßig durch Augenschein überprüft werden. Ebenso verhält es sich bei der Überprüfung von Altlasten am Grundstück, wie auch an den Gebäuden. Bauteilöffnungen werden vom Gutachter nicht vorgenommen. Um eine verlässliche Auskunft über die vorgenannten speziellen Probleme zu erhalten, ist jeweils ein speziell hierauf ausgerichtetes Gutachten nötig. Untersuchungen und Wertungen nach den jeweils am Wertermittlungstichtag gültigen Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergieeinsparungsgesetz (GEG) wurden in dem zu erstellenden Gutachten nicht durchgeführt.

Urheberrechte:

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber erstellt.

Eine Vervielfältigung ist nur im Rahmen des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens dem Auftraggeber gestattet. Nur nach schriftlicher Genehmigung durch die Sachverständige ist eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte gestattet.

Die Urheberrechte und das Copyright liegen bei Hekeler Architekten & Sachverständige.

13. Anlagen

13.1 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Stadtplan**
- Anlage 2: Übersichtsplan / Luftbild**
- Anlage 3: Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4: Leitungsauskunft**
- Anlage 5: Erschließungsrechtliche Auskunft**
- Anlage 6: Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage 7: Literatur, Gesetze, Normen**

Anlage 1 Stadtplan



Karten openstreetmap

Anlage 2 Übersichtsplan / Luftbild

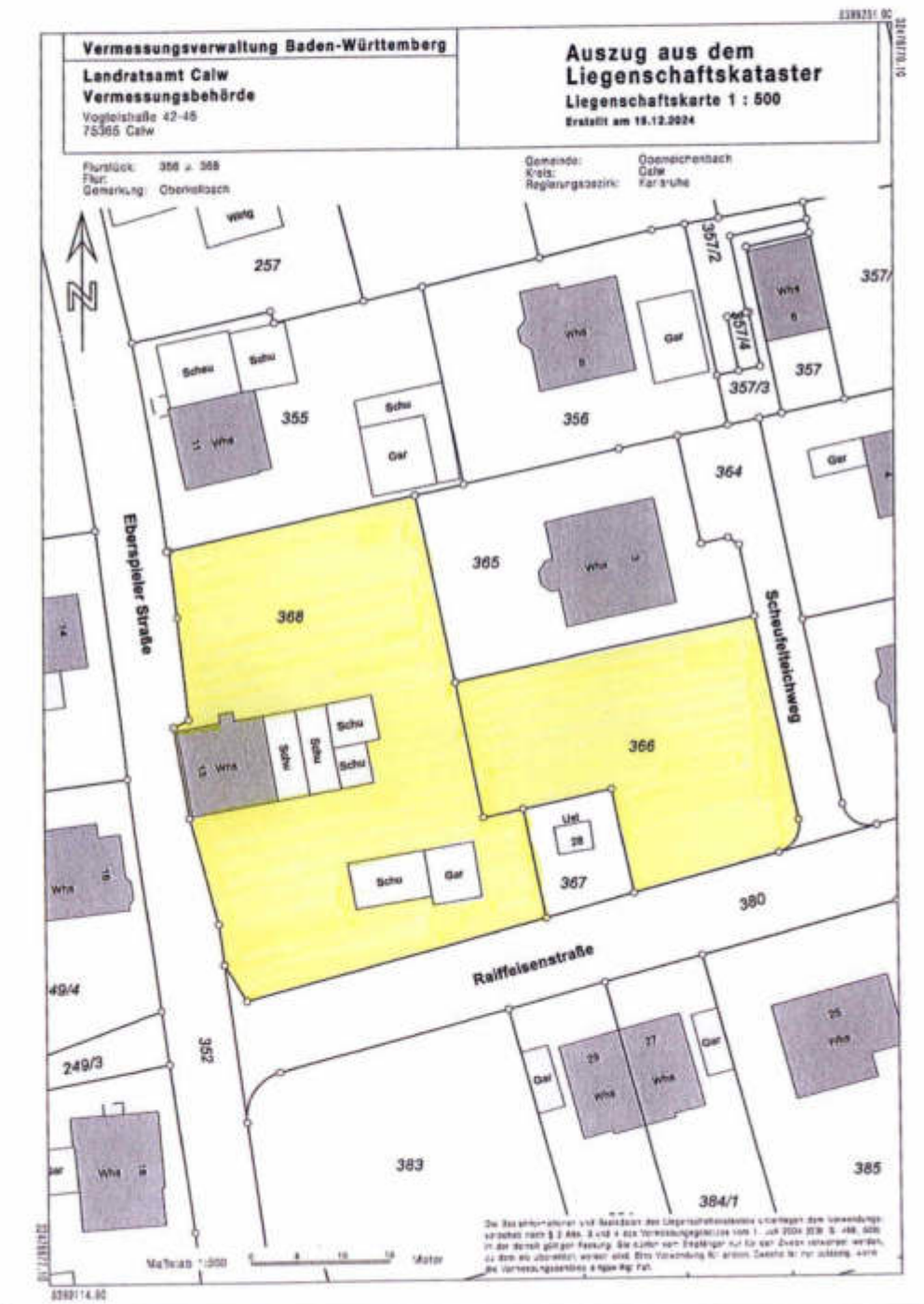


<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg

Hier nachrichtlich durch die Sachverständige
Sowohl für das Bewertungsobjekt Flurstück Nr. 368
als auch für den Bauplatz Flurstück Nr. 366
sind Zwangsversteigerungsverfahren anhängig beim Amtsgericht Calw

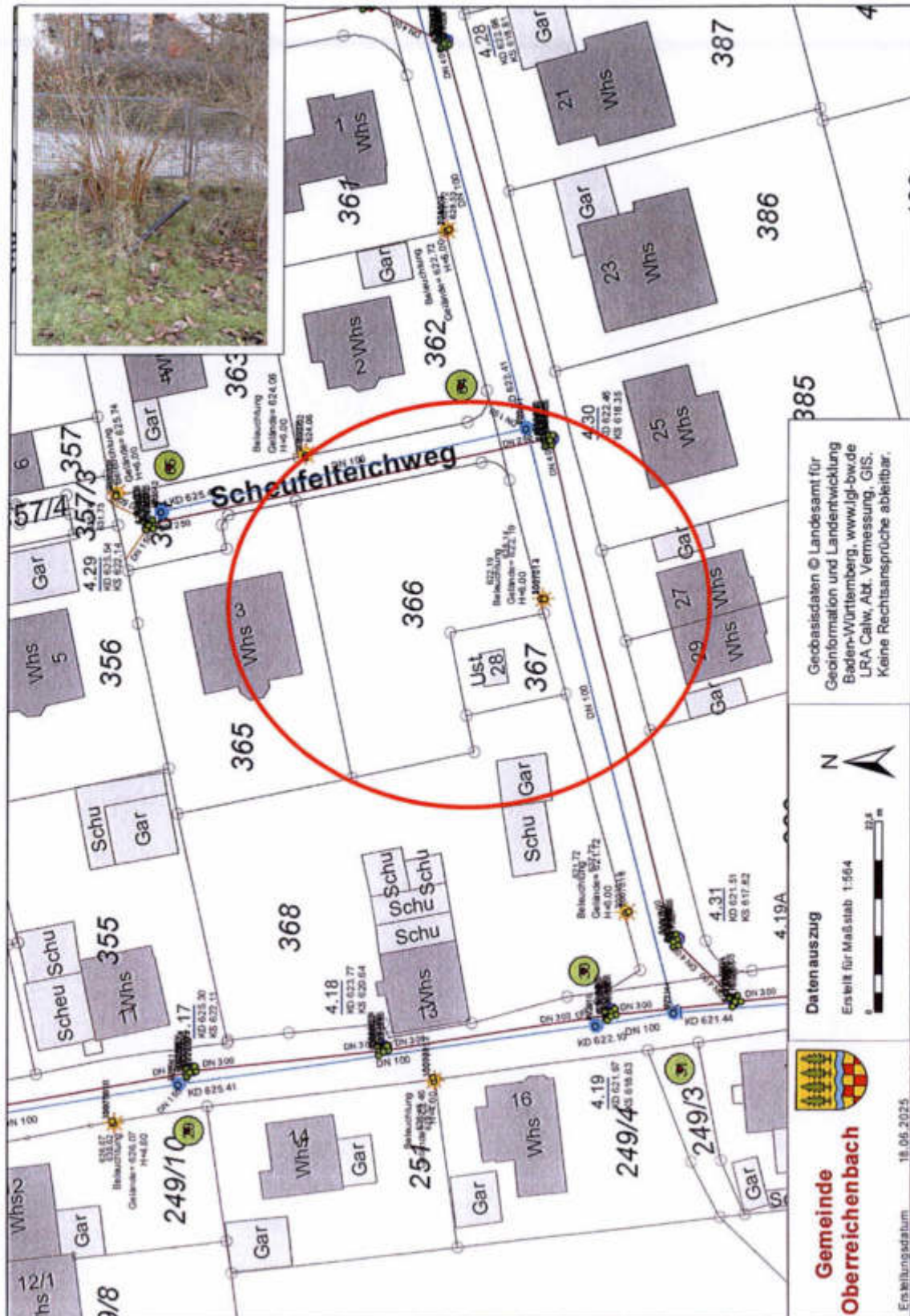
Versteigerungsobjekt:
Bebautes Flurstück 368: Amtsgericht Calw: AZ: 1 K 28 / 24 (Lfd. Nr. 1)

Versteigerungsobjekt:
Bauplatz Flurstück 366: Amtsgericht Calw: AZ: 1 K 28 / 24 (Lfd. Nr. 2)



Anlage 4: Leitungsauskunft

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der ggf. Plan nicht vollständig ist
Auf dem Grundstück liegt bereits Strom



Anlage 5:
Erschließungsrechtliche Auskunft

Elfi

Von: Benjamin Wick <B.Wick@oberreichenbach.de>
Gesendet: Freitag, 27. Juni 2025 13:35
An: elfi.mayer-hekeler@freenet.de
Betreff: AW: Amtsgerricht Calw Az 1 K 28 - 24 / Erschließungsrechtliche Auskunft für das Flst. 366

Hallo Frau Mayer-Hekeler,

nach unserem Telefongespräch übersende ich Ihnen die gewünschten Auskünfte einfach „relativ formlos“ zu.

Erschließungsrechtliche Auskünfte Flurstücke 366 und 368:
Diese gelten für die heutige Bebauung zum Stichtag 25.06.2025.

Unbebauter Bauplatz Flst. 366, noch nicht erschlossen:
 710 m² X Nutzungsfaktor 1,25 (vermutlich zweigeschossig bebaubar aus Beitragskartei) = 887,5 m² Nutzungsfläche
 Voraussichtliche KAG-Beiträge:

Abwasserbeitrag: 3,89 € X 887,5 m² = **3.452,38 €**
 Klärbeitrag: 1,33 € X 887,5 m² = **1.180,38 €**
 Wasserversorgungsbeitrag: 3,85 € X 887,5 m² = 3.416,88 € X 7 % MwSt. = **3.656,06 €**.
 Summe: **8.288,82 €**.

Die Raiffeisenstraße und die dazugehörigen Stichstraßen sind in den Jahren 1984 und 2001 erschlossen und abgerechnet worden. Der Endausbau erfolgte in den Jahren 2021 ff.

Bei Fragen bitte einfach nochmals bei mir melden.

Mit freundlichen Grüßen
 aus dem Oberreichenbacher Rathaus

Benjamin Wick

Gemeindekämmerer
 Schulstraße 3
 75394 Oberreichenbach
 Tel. 07051 9699-30
 E-Mail: b.wick@oberreichenbach.de
www.oberreichenbach.de



Von: Brigitte Espenhain <B.Espenhain@oberreichenbach.de>
Gesendet: Dienstag, 24. Juni 2025 09:59
An: Benjamin Wick <B.Wick@oberreichenbach.de>
Betreff: WG: Amtsgerricht Calw Az 1 K 28 - 24 / Erschließungsrechtliche Auskunft für das Flst. 366

Anlage 6
Bilder Ortstermin



Lageplan Bewertungsobjekt



(1) Ansicht Süd von Raiffeisenstraße



(2) Ansicht von der Ecke Raiffeisenstraße und Scheufelteichweg



(3) Dito und Scheufelteichweg mit Umgebungsbebauung

Bilder Ortstermin / Bewertungsobjekt



(4) Blick auf das Bewertungsobjekt vom Scheuffelteilweg und Umgebungsbebauung an der Raiffeisenstraße



(5) Dito mit Holzlege auf dem Bewertungsgrundstück



(6) Blick vom Nachbargrundstück Flst. Nr. 368 auf Bewertungsgrundstück

Bilder Ortstermin / Bewertungsobjekt



(7) Elektrostromstation auf Nachbargrundstück
Flst. Nr. 367



(8) Elektroanschlüsse bereits auf dem Bewertungsgrundstück

Vorbemerkung zum Literaturverzeichnis

Zum Bewertungsstichtag ist rechtlich die ImmoWertV 2021 gültig

Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren,- Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Modellkonform zur datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors**(Vgl. Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal)**

wurde die verwendeten Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwertrichtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in der nachfolgenden Richtlinien aufgeführt:

SW – RL

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

EW- RL

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes

VW- RL

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rechtlich gültigen Fassung -

BauGB

Baugesetzbuch

Bau NVO

Baunutzungsverordnung

LBO

Landesbauordnung für Baden – Württemberg

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

GEG

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

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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)

ImmoWertV

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Kleiber Digital; online -

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung

Kröll, Hausmann, Rolf

„Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage, Köln 2015.

Grundstücksmarktbericht

Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

Karten, Markt- und Strukturdaten on-geo GmbH

Hekeler Architekten & Sachverständige
Steinbösstraße 68
72070 Tübingen
Telefon: 07071 / 34 84 0
E-mail: architekt.hekeler@t-online.de

erstellt von:
Elfi Mayer - Hekeler
Dipl. Ing.Regierungsbaumeister
Diplom- Sachverständige DIA (ZertLS)



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

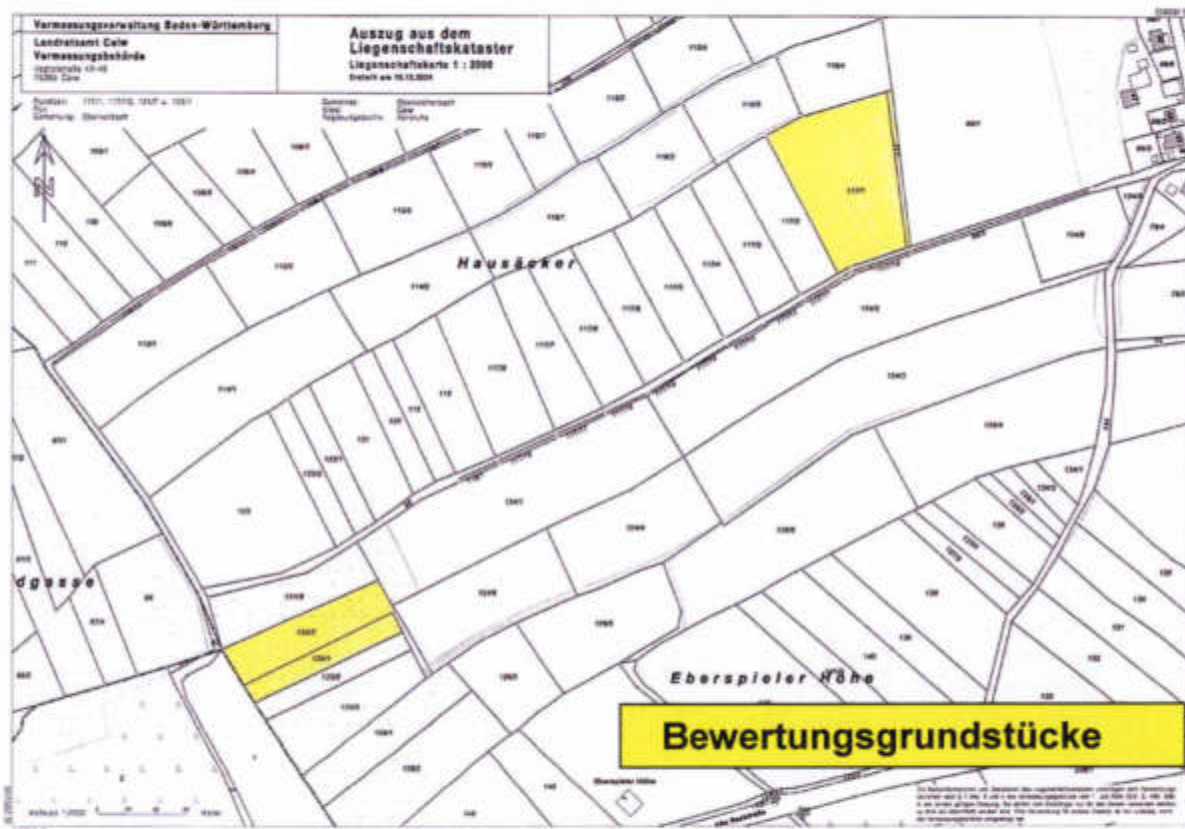
Gemarkung Oberkollbach / landwirtschaftliche Flächen

ZV - Objekt Nr. 3:	Flst 117 / 1,	Gewann Hausäcker (7.010 m²)
	Flst 117 / 10,	mit Gewann Hausäcker (82 m²)
ZV - Objekt Nr. 4:	Flst 124 / 7,	Gewann Hausäcker (3.229 m²)
ZV - Objekt Nr. 5:	Flst 125 / 1,	Gewann Hausäcker (1.576 m²)

D – 75394 Oberreichenbach (Landkreis Calw)

Wertermittlungstichtag: 01.07.2025

Qualitätsstichtag: 14.01.2025



Auftraggeber: Amtsgericht Calw (Vollstreckungsgericht)
AZ 1 K 28 / 24 (Teil 3, 4, 5)

Zweck des Gutachtens: Verkehrswerte in der Zwangsversteigerung

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1. Zusammenfassung der Ergebnisse / Kenndaten der Objekte	3
2. Allgemeine Angaben	5
3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	8
4. Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	9
5. Lagemerkmale	11
6. Grundstücksbeschreibung	12
7. Bodenwertermittlung	15
8. Rechte, Lasten und Beschränkungen	17
9. Verkehrswert	17
10. Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	20
11. Anlagen	21

1. Zusammenfassung der Ergebnisse / Kenndaten der Objekte

Amtsgericht Calw	AZ: 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 3
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 13 Wirtschaftliche Einheit Flurstück 117/1 + 117/10 Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausäcker Flst. Nr. 117/1 Grundstücksgröße: 7.010 m ² Flst. Nr. 117/10 Grundstücksgröße: 82 m ²	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 16.800,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €

Amtsgericht Calw	AZ: 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 4
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 14 Flurstück 124/7 Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausäcker Flst. Nr. 124/7 Grundstücksgröße: 3.229 m ²	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 4.600,- € (Vgl. Nebenliegergrundstück zu Flst. 125/1)
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €

Amtsgericht Calw	AZ: 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 5
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 15 Flurstück 125/1 Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausäcker Flst. Nr. 125/1 Grundstücksgröße: 1.576 m ²	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 2.000,- € (Vgl. Nebenliegergrundstück zu Flst. Nr. 124/7)
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €

Amtsgericht Calw: AZ 1 K 28 / 24 Lfd. Nr. 3		Wertermittlungsstichtag: 01.07.2025
Objektart:	Gemarkung Oberkollbach Grundbuch Blatt 2125, BV Nr. 13	Flurstück 117/1 Landwirtschaftliche Fläche (Gewann Hausäcker) Grundstücksgröße gesamt: 7.010 m ² Tatsächliche Nutzung Dauergrünland
	Gemarkung Oberkollbach Grundbuch Blatt 2125, BV Nr. 13	Flurstück 11 /10 Landwirtschaftliche Fläche Schaler Streifen neben Feldweg Grundstücksgröße gesamt: 82 m ²
Bodenschätzung Flst. Nr. 117/1 7 010 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Verwitterung (V), Bodenzahl 53, Ackerzahl 50, Ertragsmesszahl 3505. 7 010 m ² geschätzte Fläche insgesamt; Gesamtertragsmesszahl 3505		
Bodenschätzung Flst. Nr. 117/10 Keine Bodenschätzung, schmaler Streifen neben Feldweg (Wegefläche)		
		
http://digi.lubw.baden-wuerttemberg.de/Gebisssdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lglbw.de, Az: 28519-1/19, Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg		
Grundstücksgröße Flst. 117/ 1	7.010 m ² .	
Erschließung / Zuwegung:	Gut, über 2 Feldwege . Luftlinie ca. 175 m vom bebauten Ortsrand entfernt.	
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig; überdurchschnittlich groß.	
Topographie:	Sehr leicht geneigt, abfallend nach Norden.	
Bonität / Ackerlandzahl:	50 (Gesamtertragsmesszahl 3505).	
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 13 Wirtschaftliche Einheit Flurstück 117/1 + 117/10	AZ: 1 K 28 / 24, Teil 3 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 16.800,- €	

Amtsgericht Calw : AZ: 1 K 28 / 24 Lfd. Nr. 4 + 5		Wertermittlungsstichtag: 01.07.2025
Objektart:	Gemarkung Oberkollbach Grundbuch Blatt 2125, BV Nr. 14 (Gewann Hausäcker)	Flurstück 124/7 Landwirtschaftliche Fläche Tatsächliche Nutzung Flst. 124/7 3 012 m ² Grünland 205 m ² Ackerland 12 m ² Weg Grundstücksgröße gesamt: 3.229 m ²
	Gemarkung Oberkollbach Grundbuch Blatt 2125, BV Nr. 15 (Gewann Hausäcker)	Flurstück 125 / 1 Landwirtschaftliche Fläche (Gewann Hausäcker) Grünland Grundstücksgröße gesamt: 1.576 m ²

Bodenschätzung Flst. 124/7; tatsächliche Nutzung - Dauergrünland -

210 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4),
Verwitterung (V), Bodenzahl 53, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 101

3 003 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe
7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50,
Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 1502

3 213 m² geschätzte Fläche insgesamt
Gesamtertragsmesszahl 1603

Bodenschätzung Flst. Nr. 125/1

1.576 m² Grünland (Gr),
Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe
7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 788

1 576 m² geschätzte Fläche insgesamt
Gesamtertragsmesszahl 788



<http://dolo.bw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl.bw.de, Az. 2851.9-1/19, Grundlage
Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg





Bewertungsgrundstücke (rot markiert) liegen im FFH - Gebiet

<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

Topographie:	Nahezu eben.
Erschließung / Zuwegung:	Eingeschränkt; nur über Feldweg an der Nordwestecke von Flst. 124/7 oder Notwegerecht über benachbarte Grundstücke.
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig, schmale Grundstücke. Flst. 124/ 7 und Flst. 125 / 1 sind Nebenliegergrundstücke.
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 14 Flurstück Nr. 124/7 Grundstücksgröße 3.229 m²	AZ: 1 K 28 / 24, Teil 4 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 4.600,- €
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 15 Flurstück Nr. 125/1 Grundstücksgröße 1.576 m²	Az: 1 K 28 / 24, Teil 5 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 2.000,- €

2. Allgemeine Angaben

Objektart / ZV - Objekt Nr. 3 ZV - Objekt Nr. 4 ZV - Objekt Nr. 5	Landwirtschaftliche Flächen Flst. Nr. 117/1 und Flst. Nr. 117/10 (Acker) Flst. Nr. 124/7 (Dauergrünland) Flst. Nr. 125/1 (Dauergrünland)
Adresse und Auftraggeber:	Amtsgericht Calw – Vollstreckungsgericht- Schillerstraße 11 75365 Calw
Inhalt des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 im Zwangsversteigerungsverfahren In das Gutachten sollen außerdem folgende Angaben aufgenommen werden: a) ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind; b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber); c) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die mitgeschätzt sind (Art und Umfang); d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen;
Wertermittlungstichtag:	01.07.2025
Qualitätstichtag:	14.01.2025
Objektbezogene Arbeitsunterlagen:	Zur Erstellung des Gutachtens wurden sachverständig erhoben: Grundbuchauszug; Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Planungsrechtliche Gegebenheiten; Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis , Auskunft aus dem Altlastenkataster; Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.
Ortstermin:	14.01.2025, 10.30 Uhr bis 14.15 Uhr. im Zusammenhang mit den weiteren Objekten im Zwangsversteigerungsverfahren.
Teilnehmer Ortstermin:	Frau AAA; Schuldnerin. Herr BBB, Lebensgefährte der Schuldnerin. Sachverständige Frau Mayer-Hekeler.

3. Rechtliche Gegebenheiten der Grundstücke

Amtsgerichtsbezirk: Böblingen.
 Grundbuchamt: Oberreichenbach.
 Grundbuchbezirk: Oberkollbach.
 Datum des Auszugs: 18.06.2025 (Grundbuchauszug unbeglaubigt).

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Gewann	Fläche in m²	Grundbuch Blatt, BV
3	Oberkollbach	117/1	Landwirtschaftsfläche	Hausäcker	7.010	2125 BV 13
	Oberkollbach	117/10	Landwirtschaftsfläche	Hausäcker	82	2125 BV 13
4	Oberkollbach	124/7	Landwirtschaftsfläche	Hausäcker	3.229	2125 BV 14
5	Oberkollbach	125/1	Landwirtschaftsfläche	Hausäcker	1.576	2125 BV 15

Für alle Versteigerungsobjekte gilt:

Abteilung I

Eigentümer(in):

Frau AAA

(Personen bezogene Daten werden hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht weitergegeben).

Abteilung II

Lfd. Nr. 10

zu BV Nr. 13, 14, 15

Lasten und Beschränkungen:

Zwangsversteigerungsvermerk

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 19.09.2024 (Az:1 K 28/24).

Eingetragen (BOE502/1179/2024) am 05.11.2024.

Kein Werteinfluss.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Eintragungen werden nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten:

Keine.

Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse:

Flst. Nr. 117/1 + 117/10: Verpachtet.

Flst. Nr. 124/7 und
Flst. Nr. 125/1:

Verpachtet an Lebensgefährtin der Schuldnerin.

4. Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

Für alle Versteigerungsobjekte gilt:

Entwicklungsstufe: Agrarland.

Bauplanungsrecht: Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Er stellt für die Gemeindegebiete die beabsichtigte Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen dar. Der Flächennutzungsplan weist die Bewertungsobjekte **als landwirtschaftliche Fläche** aus.

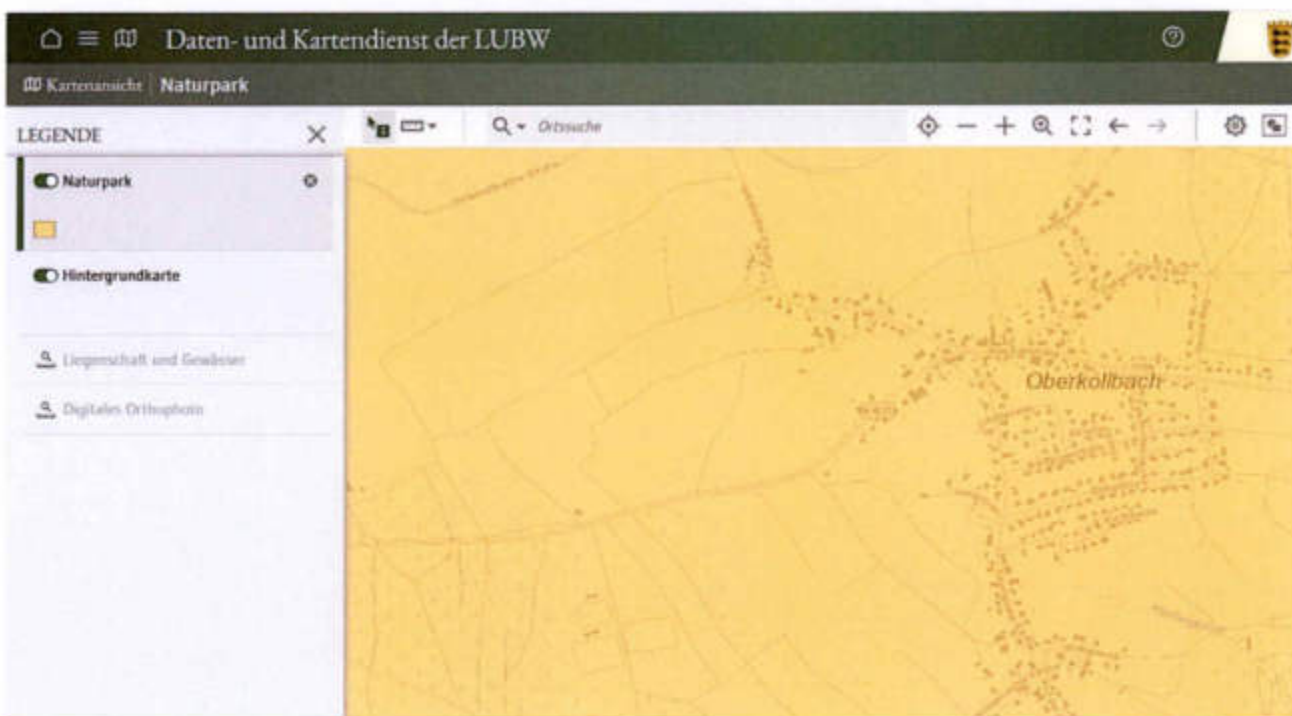
Außenbereich:

Die Grundstücke liegen planungsrechtlich im Außenbereich.

**Naturschutzrechtliche
Belange / Schutzgebiete:**
Naturpark:

**Alle Grundstücke liegen im
„Naturpark Schwarzwald Mitte / Nord“.**

(Alle Grundstücke liegen westlich von Oberkollbach.)



<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgi-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

FFH- Gebiet

**Die Flurstücke Nr. 124/7 + 125/1 liegen in einem
FFH-Gebiet (hier blau schraffiert und gelb umrandet).**

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 75394 Oberreichenbach, Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausacker
Wirtschaftliche Einheit Flst. Nr. 117/1 + 117/10, sowie Flst. Nr. 124/7 und Flst. Nr. 125/1



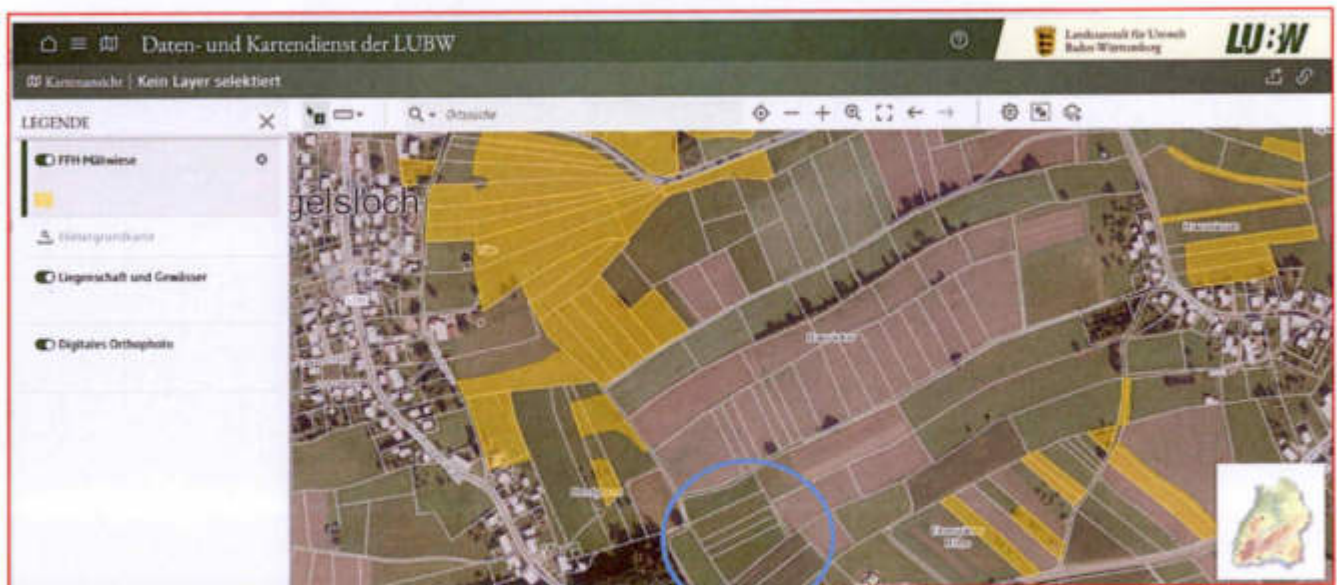
https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/685951/RPK_FFH_VO.pdf/8514b400-b239-49cb-af53-2b63b27f5eb0

FFH Richtlinie

Die FFH-Richtlinie (Fauna = Tierwelt, Flora = Pflanzenwelt, Habitat = Lebensraum) wurde am 21. Mai 1992 als „Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen“ beschlossen. Zusammen mit der Vogelschutzrichtlinie bildet sie die zentrale Rechtsgrundlage für den Naturschutz in der Europäischen Union.

Das vorrangige Ziel der FFH- und EG-Vogelschutzrichtlinie ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung und Sicherung der in Europa vorhandenen biologischen Vielfalt. Durch die FFH-Richtlinie werden die europaweit gefährdeten, natürlichen und naturnahen Lebensräume sowie die Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten geschützt. Die FFH-Gebiete werden in Baden-Württemberg durch Sammelverordnungen der Regierungspräsidien gesichert (FFH-Verordnung). Sie legen die Außengrenzen der FFH-Gebiete sowie die Ziele fest, mit denen die FFH-Lebensräume und -Arten in diesen Gebieten erhalten werden sollen.

Die Flurstücke Nr. 124/7 + 125/1 sind jedoch keine FFH - Mähwiesen.



**Abbruch von baulichen Anlagen
Denkmalschutz:**

Nein.
Nein.

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 75394 Oberreichenbach, Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausäcker
Wirtschaftliche Einheit Flst. Nr. 117/1 + 117/10, sowie Flst. Nr. 124/7 und Flst. Nr. 125/1

5. Lagemerkmale

Gebietslage:

Bundesland: Land Baden - Württemberg.
 Regierungsbezirk: Karlsruhe.
 Landkreis: Calw.
 Gemeinde: Oberreichenbach.
 Ortsteil: Oberkollbach (1.009 Einwohner).

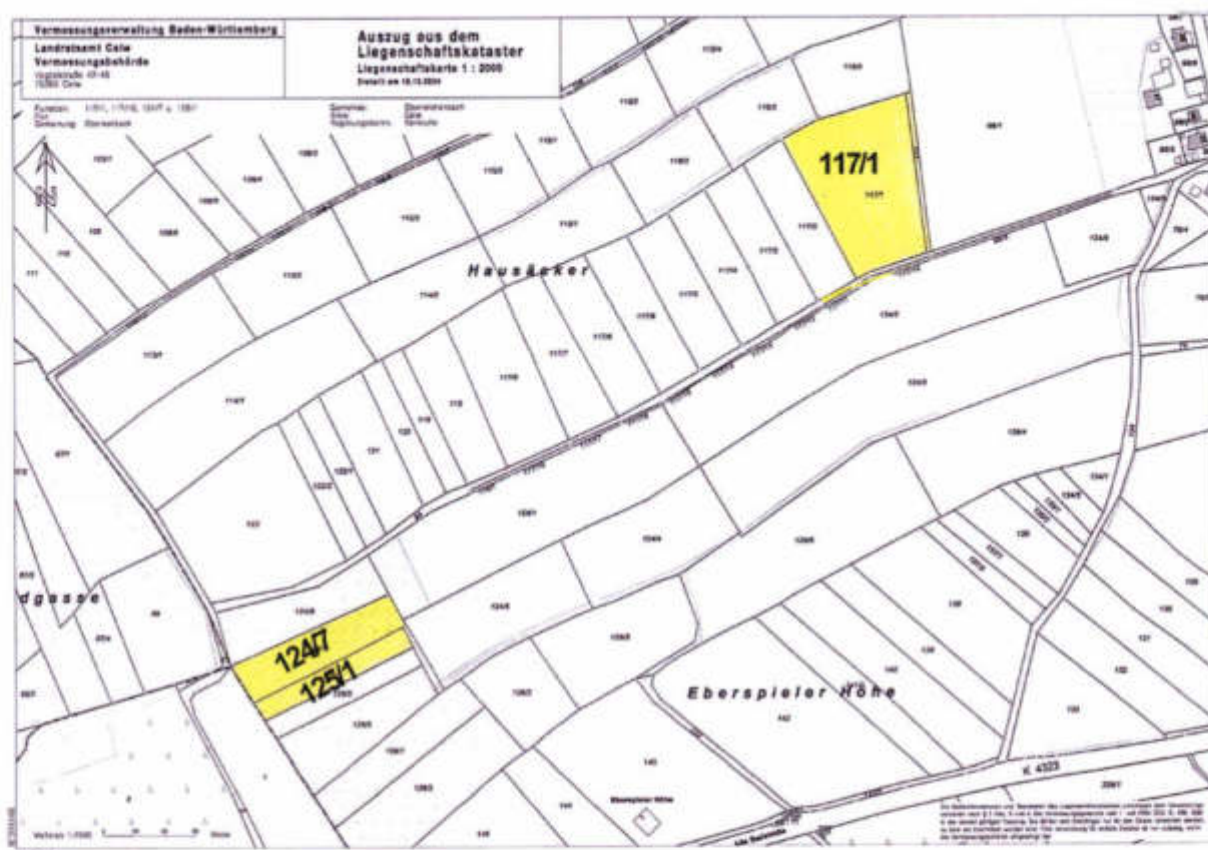
Ortslage:

Die Gemeinde, bestehend aus 4 Ortsteilen und liegt naturräumlich auf der Enz - Nagold - Platte zwischen 456,5 m ü. NHN. und 727,5 m ü. NHN.

Calw und Bad Liebenzell sind jeweils ca. 10 km entfernt.

Gewann:

Alle Bewertungsobjekte liegen westlich von Oberkollbach im Gewann Hausäcker.



6. Grundstücksbeschreibungen

Objektart:	Gemarkung Oberkollbach Grundbuch Blatt 2125, BV Nr. 13	Flurstück 117/1 Landwirtschaftliche Fläche Ackerland (Gewann Hausäcker) Grundstücksgröße gesamt: 7.010 m²
	Gemarkung Oberkollbach Grundbuch Blatt 2125, BV Nr. 13	Flurstück 117/10 Landwirtschaftliche Fläche Schaler Streifen neben Feldweg Grundstücksgröße gesamt: 82 m²



http://info.lubw.baden-wuerttemberg.de/Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lg-bw.de, Az. 28519-1/19.
Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.

Flst. 117/1 Grundstücksgröße :		7.010 m² Max Länge ca: 107 m; min Länge ca. 105 m Maximale Breite: 87,50 m; minimale Breite 49,50.
Flst. 117/10 Grundstücksgröße :		82 m² Streifen neben Feldweg. Breite rd. 3,00 m.
Bodenschätzung Flst. Nr. 117 / 1 7 010 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Verwitterung (V), Bodenzahl 53, Ackerzahl 50, Ertragsmesszahl 3505. 7 010 m ² geschätzte Fläche insgesamt; Gesamtertragsmesszahl 3505 Bodenschätzung Flst. 117 / 10 Keine Angabe möglich.		
Luftlinie Entfernung zum bebauten Ortsrand ca:		175 m vom bebauten Ortsrand entfernt.
Erschließung / Zuwegung:		Gut über 2 Feldwege.
Flst. 117/1	Grundstückszuschnitt	Trapezförmig; überdurchschnittlich groß.
	Topographie:	Sehr leicht geneigt, abfallend nach Norden.
	Bonität / Ackerlandzahl:	50 (Gesamtertragsmesszahl 3505).

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 75394 Oberreichenbach, Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausacker
Wirtschaftliche Einheit Flst. Nr. 117/1 + 117/10, sowie Flst. Nr. 124/7 und Flst. Nr. 125/1

Objektart:	Gemarkung Oberkollbach Grundbuch Blatt 2125, BV Nr. 14 (Gewann Hausäcker)	Flurstück 124/7 Landwirtschaftliche Fläche 3 012 m ² Grünland 205 m ² Ackerland 12 m ² Weg <u>Tatsächliche Nutzung als Dauergrünland</u> Grundstücksgröße gesamt: 3.229 m ²
	Gemarkung Oberkollbach Grundbuch Blatt 2125, BV Nr. 15 (Gewann Hausäcker)	Flurstück 125/1 Landwirtschaftliche Fläche (Gewann Hausäcker) Grünland Grundstücksgröße gesamt: 1.576 m ²
 		
http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, www.lgl-bw.de , Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.		
Flst. 124/7 Grundstücksgröße:	3.229 m² Max Länge ca: 113,75 m Maximale Breite: 26,50 m	
Flst. 125/1 Grundstücksgröße:	1.576 m² Max Länge ca: 109,00 m Maximale Breite: 16,60 m	
Bodenschätzung Flst. 124/7 210 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 53, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 101 3 003 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 1502 3 213 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 1603 Tatsächliche Nutzung = Dauergrünland		Bodenschätzung Flst. Nr. 125/1 1.576 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 788 1 576 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 788
 		

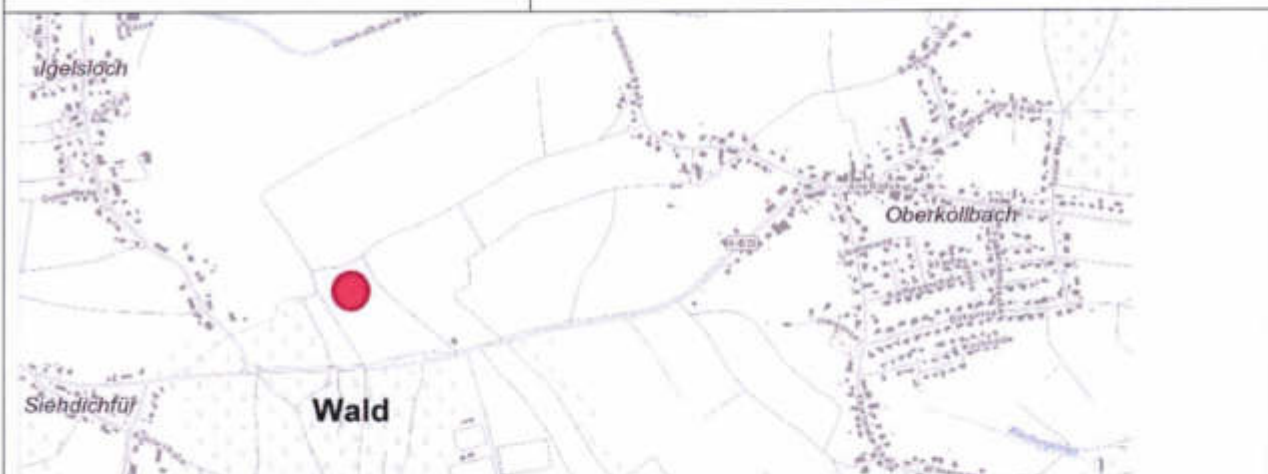


<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgi-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

**Bewertungsgrundstücke (rot markiert) liegen im FFH – Gebiet.
(Vgl Hierzu auch Punkt 4 im Gutachten)**

**Flst. Nr. 124 /7 + Flst. Nr. 125/1 liegen nebeneinander
Für beide Flurstücke gilt:**

Luftlinie Entfernung zum bebauten Ortsrand ca:	600 m.
Erschließung / Zuwegung:	Eingeschränkt; nur über Feldweg an der Nordwestecke von Flst. 124/7 oder Notwegerecht über benachbarte Grundstücke.
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig, schmale Grundstücke. Flst. 124/ 7 und Flst. 125 / 1 sind Nebenliegergrundstücke.
Topographie:	Nahezu eben.
Verschattung:	Verschattet durch Waldrand.



7. Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

Nach der ImmoWert V ist der Bodenwert durch Preisvergleich zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m² für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen (§ 193 BauGB) ermittelt. Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Für ein Vergleichsverfahren lagen für die Gemarkung Oberkollbach keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vor, die hinlänglich mit den jeweiligen Bewertungsobjekten übereinstimmen.

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte des zuständigen gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw weist folgende Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke aus:

Gemarkung Oberkollbach
Grünland: 1,50 € / m²
Ackerland: 2,00 € / m²

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine wertrelevanten Grundstücksmerkmale definiert.

Berücksichtigung von Abweichungen / Berechnung des Bodenwertes

Wertermittlungstichtag: 01.07.2025
 Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2025

Für die Bewertungsobjekte sind Anpassungsfaktoren erforderlich:

AZ: 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 3

Flurstück 117/1 + 117/10 (Ackerland)

Das Flurstück Nr. 117/10 entspricht im Prinzip einer Wegefläche und kann daher nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Der objektspezifischer Bodenrichtwert ist daher 0,- € / m².

Zeit / Angebot und Nachfrage:		0%
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig	-5%
Grundstücksgröße:	Lagetypisch	0%
Topographie:	Lagetypisch	0%
Lage:	Zuschlag für Ortsrandnähe	25%
Besonderheiten:		0%
Gesamt:		20%
Durchschnittlicher Bodenrichtwert Acker pro m ²	2,00 €/m ²	2,00 €/m ²
Zu- / Abschläge zum BRW:	25%	0,40 €/m ²
Objektspezifischer Bodenrichtwert:		2,40 €/m²

Übertrag objektspezifischer Bodenrichtwert:		2,40 €/m²
Berechnung Bodenwert		
Flst. 117/1 Grundstücksfläche in m²:	7.010 m²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	2,40 €/m²	16.824,00 €
Flst. 117/10 Grundstücksfläche in m²:	82 m²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	0,00 € / m²	0,00 €
Bodenwert gesamt:		16.800,00 €
Bodenwert Flst. Nr. 117/1 + Flst. 117/10 rd:		16.800,00 €

AZ: 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 4		
Flurstück 124 / 7 (Dauergrünland, Wegefläche von 12 m² vorhanden)		
Zeit / Angebot und Nachfrage:		0%
Grundstückszuschnitt:	Lagetypisch	
Grundstücksgröße:	Lagetypisch	0%
Topographie:	Lagetypisch	0%
Lage:	Z.T. verschattet durch Wald und FFH Gebiet	-5%
Gesamt:		-5%
Bodenrichtwert Grünland pro m²:	1,50 € / m²	1,50 €/m²
Zu- / Abschläge zum BRW:	-5%	0,08 €/m²
Objektspezifischer Bodenrichtwert:		1,42 €/m²
Berechnung Bodenwert		
Grundstücksfläche in m² (3.229 m² abzügl. Wegefläche von 12 m²) =	3,217 m²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert	1,42 € / m²	4.568,14 €
Bodenwert rd:		4.600,00 €

AZ: 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 4		
Flurstück 125 / 1 (Dauergrünland)		
Zeit / Angebot und Nachfrage:		0%
Grundstückszuschnitt:	Schmal	-5%
Grundstücksgröße:	Unter dem Durchschnitt	-5%
Topographie:	Lagetypisch	0%
Lage:	z.T. Verschattet durch Wald	-5%
Gesamt:		-15%
Durchschnittlicher Bodenrichtwert Grünland pro m²:	1,50 € / m²	1,50 €/m²
Zu- / Abschläge zum BRW:	-5%	0,23 €/m²
Objektspezifischer Bodenrichtwert:		1,27 €/m²
Berechnung Bodenwert		
Grundstücksfläche in m²:	1.576 m²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert:	1,27 € / m²	2.001,52 €
Bodenwert rd:		2.000,00 €

8. Rechte, Lasten und Beschränkungen

Werteinfluss der Grundbucheintragungen

Für alle Grundstücke gilt:

Kein Werteinfluss aus grundbuchrechtlichen Rechten und Belastungen

Kein Werteinfluss

9. Verkehrswert

Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 8 (ImmoWertV) sind die anzuwendenden Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des angetroffenen Zustandes, sowie der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse begutachte ich die Verkehrswerte für die Wertermittlungsobjekte, wie folgt:

Amtsgericht Calw	Az 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 3
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 13 Wirtschaftliche Einheit Flurstück 117 / 1 + 117 / 10 Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausäcker Flst. Nr. 117/1 Grundstücksgröße: 7.010 m² Flst. Nr. 117/10 Grundstücksgröße: 82 m²	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 16.800,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €

Amtsgericht Calw	Az 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 4
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 14 Flurstück 124 / 7 Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausäcker Flst. Nr. 124 Grundstücksgröße: 3.229 m²	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 4.600,- € (Vgl. Nebenliegergrundstück zu Flst. 125 / 1)
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €

Amtsgericht Calw	Az 1 K 28 / 24, lfd. Nr. 5
Grundbuch von Oberkollbach Blatt 2125, BV 15 Flurstück 125 / 1 Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausäcker Flst. Nr. 125 Grundstücksgröße: 1.576 m²	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 2.000,- € (Vgl. Nebenliegergrundstück zu Flst. Nr. 124 / 7)
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €

Hinweis der Sachverständigen

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass ein möglicher Erwerber, das Bewertungsobjekt vor seiner Kaufentscheidung selbst besichtigen sollte. Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und der Erwerbsentscheidung kann ein Zeitraum liegen, indem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung in den Anlagen dieses Gutachtens wird hingewiesen.

Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts

Zu a) Alle Grundstücke sind verpachtet.

Zu b) Die Bewertungsobjekte werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

ZV - Objekt Nr. 3:	Flst. Nr. 117/1 und Flst. Nr. 117/10 (Ackerland)
ZV - Objekt Nr. 4:	Flst. Nr. 124/7 (Dauergrünland)
ZV - Objekt Nr. 5:	Flst. Nr. 125/1 (Dauergrünland)

Zu c) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Zu d) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine baubehördlichen Beschränkungen und Belastungen vor.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt 28 Seiten incl. Anlagen.

Flayer - Hekeler

Aufgestellt:

Tübingen, den 08.07.2025

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA (zertLS)

10. Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen (sofern vorhanden) und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen und keine Bodenuntersuchungen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung.

Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nichtsichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit gefährden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich - rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Ferner wird zum Wertermittlungsstichtag nicht erhoben und ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich - rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw, die möglicherweise wertbeeinflussend sind, erhoben und bezahlt sind.

Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Bodenbeschaffenheit:

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

11. Anlagen

11.1 Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Definitionen
Anlage 2	Auszug aus der Landkarte (unmaßstäblich)
Anlage 3	Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)
Anlage 4	Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 5	Fotoaufnahmen am Ortstermin
Anlage 6	Literatur, Gesetze, Normen

Anlage 1 **Definitionen**

Wertzahlen in der Bodenwertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken:

Die Bodenrichtwerte für die landwirtschaftlichen Flächen bezieht sich auch auf die Wertzahlen (Ackerzahl / Grünlandzahl) der Bodenschätzung als wertbeeinflussender Umstand. Die Qualität der landwirtschaftlichen Fläche wird nach zwei Schätzrahmen beurteilt.

Für Ackerland: Ackerschätzungsrahmen (Ackerzahl)
Für Grünland: Grünlandschätzungsrahmen (Grünzahl)

Ackerzahl (AZ):

Die Ackerzahl ist der Maßstab für natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens am jeweiligen Standort. Sie wird ausgehend von der Bodenzahl durch Zu- und Abschläge auf Grund von Faktoren wie Klima oder ausgewählter Landschaftsmerkmale wie z. B. Hangneigung und Waldschatten ermittelt, insofern diese von den Standardwerten (u. a. 8°C mittl. Jahrestemperatur, 600 mm mittl. Jahresniederschlag, keine oder sehr geringe Hangneigung) abweichen. Die Ackerzahl kann als Korrektur der Bodenzahl unter Bewertung der natürlichen Bedingungen des individuellen Standortes gesehen werden. Die Skala möglicher Werte reicht von 1 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).

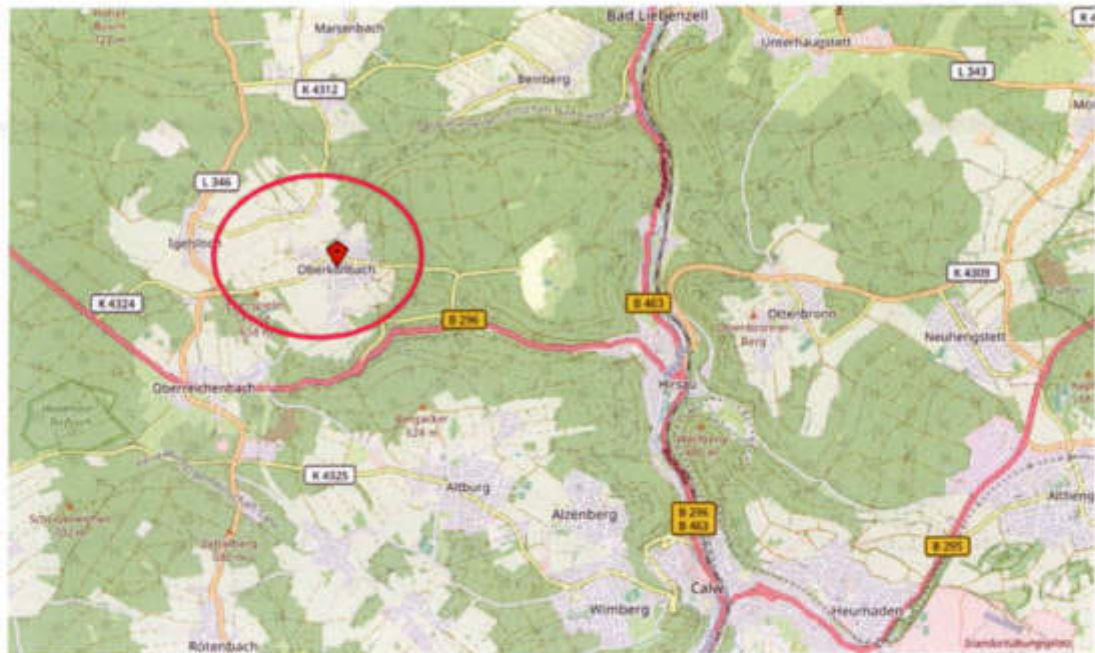
Grünlandzahl (GZ):

Die Grünlandzahl (GZ) ist ein Maßstab der Ertragsfähigkeit von Grünland bei der Bodenschätzung. Grundlagen für die Ermittlung der GZ sind die Bodenpunkte sowie fünf Bodenarten, drei Bodenstufen, drei Klimastufen und neun Wasserstufen, wobei zunehmende Nässe durch + und zunehmende Trockenheit mit - gekennzeichnet werden. Weiterhin werden entsprechende Abschläge für Neigung oder Relieferung, Flächenverlust durch Gräben und Wege u.a. berücksichtigt. Sind keine ertragsmindernden Faktoren vorhanden, entspricht die GZ der Grünlandgrundzahl.

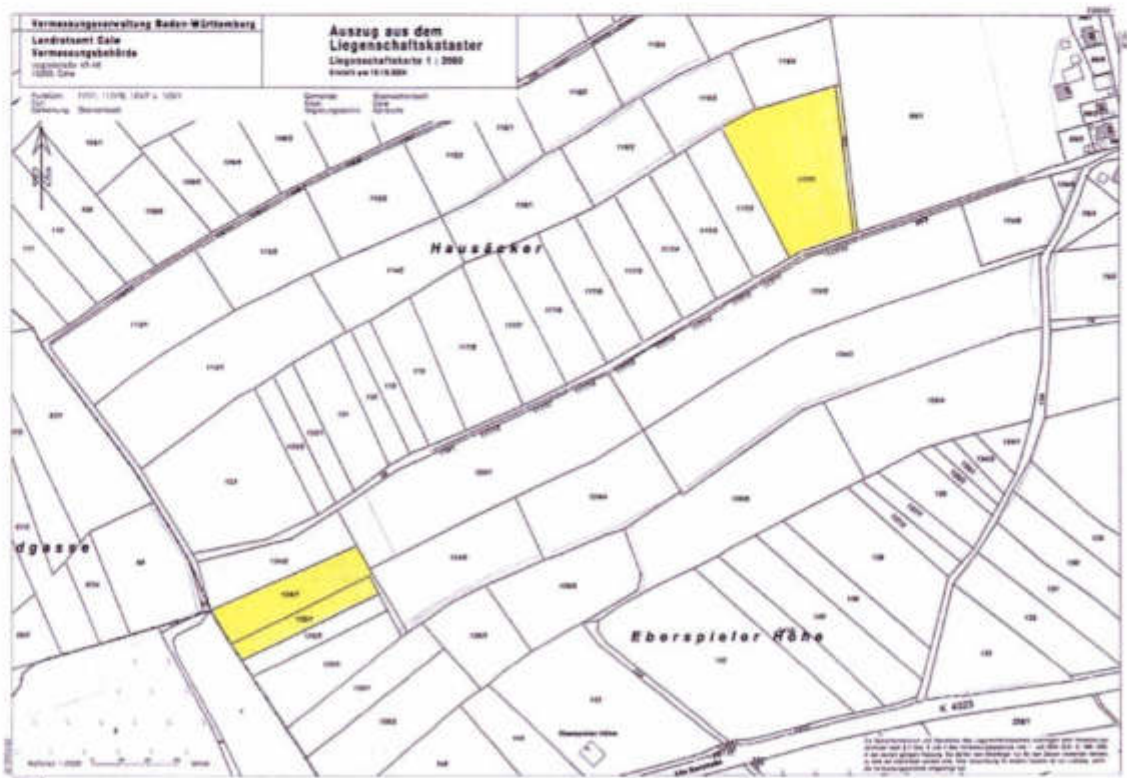
Ertragsmesszahl:

Die Ertragsmesszahl definiert sich als Produkt der Fläche in Ar und der Grün- / Ackerzahl und beschreibt die natürliche Ertragsfähigkeit dieser Fläche in Abhängigkeit von der zu wertenden Fläche. Für die beste Bodenwertklasse von Ackerflächen wird in Deutschland der Faktor 100 zugrunde gelegt.

Anlage 2
Auszug aus der Landkarte
(unmaßstäblich)



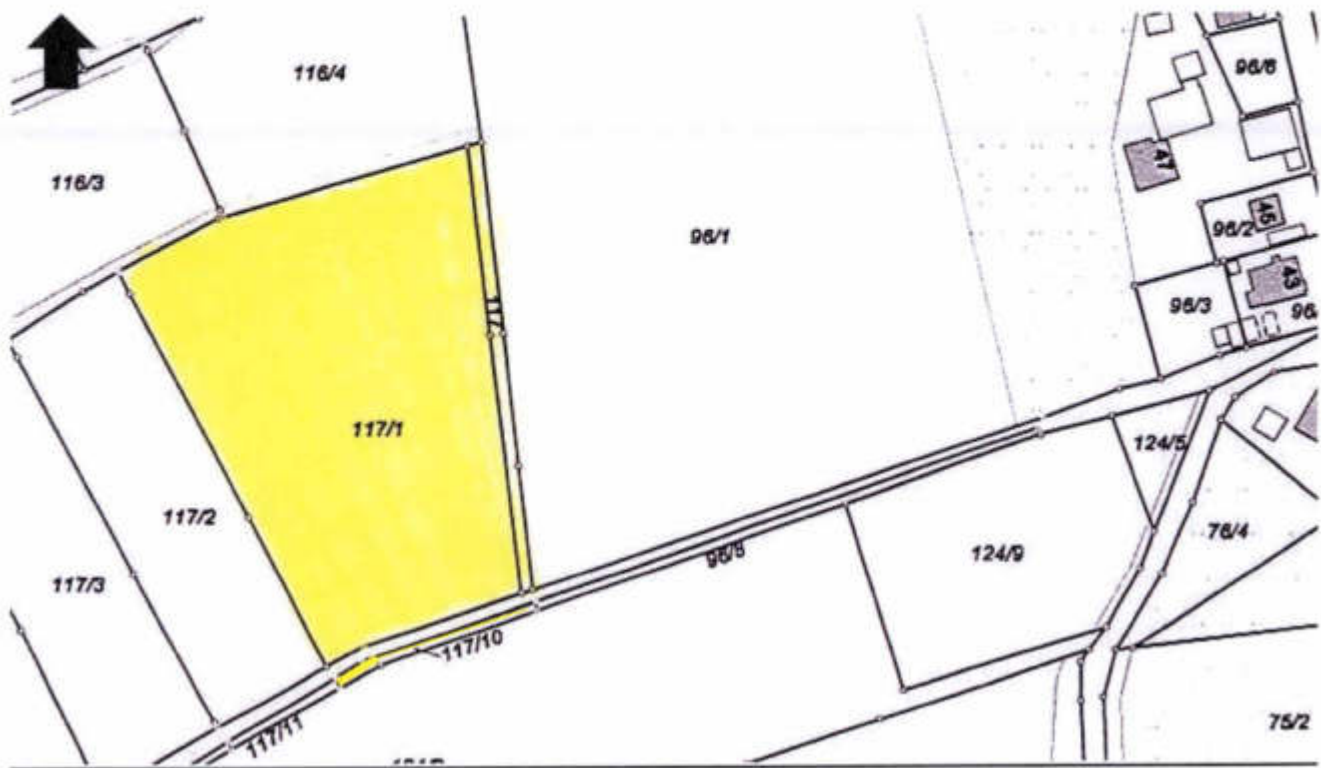
Anlage 3
Übersichtsplan aller Bewertungsgrundstücke
(unmaßstäblich)



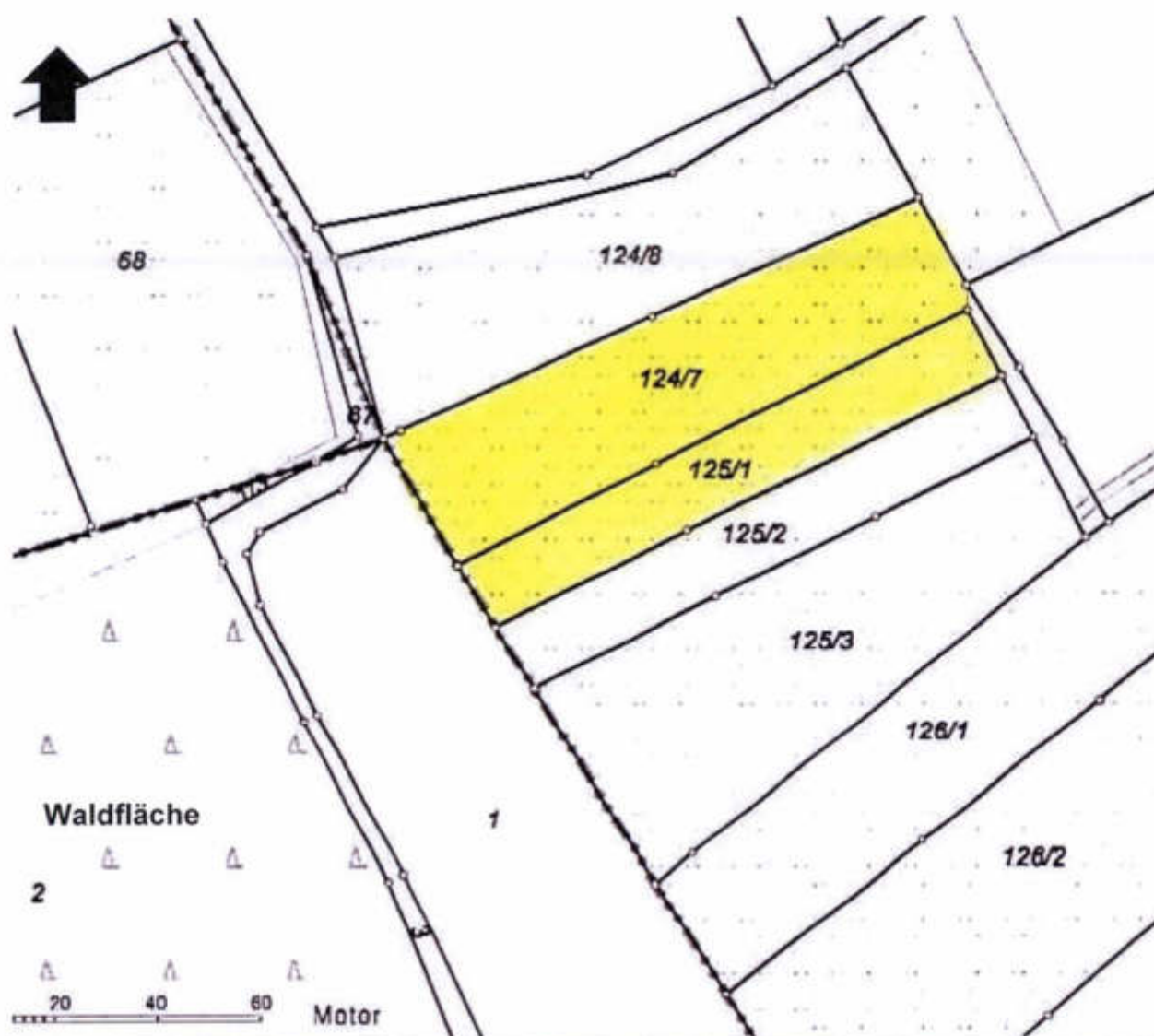
Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 75394 Oberreichenbach, Gemarkung Oberkollbach, Gewinn Hausacker
 Wirtschaftliche Einheit Flst. Nr. 117/1 + 117/10, sowie Flst. Nr. 124/7 und Flst. Nr. 125/1

Anlage 4

Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)



Bewertungsobjekt Nr. 3



Bewertungsobjekt Nr. 4 + 5

Anlage 5
Bilder Ortstermin



Bewertungsobjekte

(1) Flurstück 117/1 + Wegefläche Flurstück Nr. 117/10

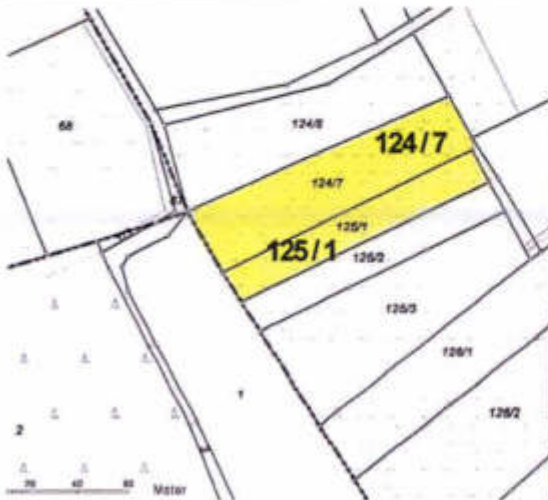


(2) Bewertungsobjekt



(3) Zur Topographie des Bewertungsobjektes

Bilder Ortstermin



(4) Bewertungsobjekte



(5) Dito



(6) Dito

Anlage 6
Literatur, Gesetze, Normen

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rechtlich gültigen Fassung -

BauGB
Baugesetzbuch

Bau NVO
Baunutzungsverordnung

LBO
Landesbauordnung für Baden – Württemberg

ZVG
Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

ImmoWertV 2021
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – Land R 19
Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - Land R19).

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Kleiber Digital; online -
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung

Kröll, Hausmann, Rolf
„Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage, Köln 2015.

Karten, Markt- und Strukturdaten on- geo GmbH

Hekeler Architekten & Sachverständige

Steinbösstraße 68

72070 Tübingen

Telefon: 07071 / 34 84 0

E-mail: architekt.hekeler@t-online.de

erstellt von:

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom- Sachverständige DIA (ZertLS)



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

**Landwirtschaftliche Fläche mit
Maschinen- und Geräteschuppen im Außenbereich bebaut**

**Eberspieler Höhe 1
in 75394 Oberreichenbach (Ortsteil Oberkollbach)
(Landkreis Calw)**

Qualitätsstichtag:

14.01.2025

Wertermittlungsstichtag:

01.07.2025



Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

Vollstreckungsgericht-

Aktenzeichen: 1 K 28 / 24 (Teil 6)

Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes

im Zwangsversteigerungsverfahren

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1.	Zusammenfassung der Ergebnisse	4
2.	Allgemeine Angaben / Grundlagen	6
2.1	Objektart / Adresse und Auftraggeber	6
2.2	Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.3	Verwendungszweck	6
2.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2.5	Ortsbesichtigung	6
2.6	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.7	Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
3.	Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	8
3.1	Grundbuchdaten	8
3.2	Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	8
3.3	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	8
3.4	Grundstücksverwaltung	8
4.	Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten	9
4.1	Entwicklungsstufe des Baulandes	9
4.2	Planungsrecht	9
4.3	Art und Maß der realisierten Bebauung	9
4.4	Erforderliche Abbruch- und Bebauungsmöglichkeit	10
4.5	Baulastenverzeichnis	10
4.6	Denkmalschutz	10
4.7	Hochwasserrisiko	10
4.8	Erdbebenzone	10
4.9	Naturschutzrechtliche Belange	10
5.	Lagebeschreibung	11
5.1	Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage	11
5.2	Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	11
6.	Grundstücksbeschreibung	12
6.1	Grundstücksgroße	12
6.2	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	12
6.3	Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster	12
6.4	Erschließung	12
6.5	Ackerland / Dauergrünland	13
7.	Gebäudebeschreibung	15
7.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
7.2	Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	15
7.3	Flächenberechnungen	17
7.4	Bauweise, Baukonzeption	17
7.5	Technische Gebäudeausstattung	18
7.6	Außenanlagen	18
7.7	Energetische Beurteilung	18

8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
8.1	Vorbemerkung	19
8.2	Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale	19
8.3	Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
8.4	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
9.	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	21
9.1	Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag	21
9.2	Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw	21
10.	Angewandtes Bewertungsverfahren	22
10.1	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	22
10.2	Wahl des Ermittlungsverfahrens	22
10.3	Vergleichswertverfahren	22
10.4	Ertragswertverfahren	22
10.5	Sachwertverfahren	22
10.6	Begründung des Verfahrens	22
11.	Bodenwertermittlung	23
11.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	23
11.2	Bodenwertableitung	23
11.3	Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert Grünland	24
11.4	Berechnung des Bodenwertes	24
12.	Sachwertverfahren	25
12.1	Grundlagen des Sachwertverfahrens	25
12.2	Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall	27
12.3	Sachwertermittlung	30
13.	Verkehrswertermittlung	32
13.1	Verkehrswertdefinition	32
13.2	Ableitung des Verkehrswertes	32
12.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	34
14.	Anlagen	36
14.1	Anlagenverzeichnis	36

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Qualitätsstichtag:	14.01.2025
Wertermittlungsstichtag:	01.07.2025
Objektadresse:	Eberspieler Höhe 1 75394 Oberreichenbach
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:	Landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) mit Maschinen- und Geräteschuppen im Außenbereich
	9 380 m² Ackerland 169 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche 9 379 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 51, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 4502 Gebäude: Wirtschaftsgebäude (Scheune), Eberspieler Höhe 1 Tatsächliche Nutzung am Bewertungsstichtag = Dauergrünland
Grundstücksgröße:	9.549 m ²
Bodenwert gesamt:	16.900,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau	- 28.000,- €
Marktkonforme Aufwendungen für Entrümpelung und Entsorgung	- 5.000,- €
Sachwert:	50.000,- €
Grundbuch von Oberreichenbach Grundbuch Nr. 2125, BV Nr. 16 Flurstück 143; Eberspieler Höhe 1 Gebäude- und Freifläche 9.549 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 50.000,- €*
Zubehör:	0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	0,- €
Kaufpreis / m² Gebäudenutzfläche im EG Verkehrswert 50.000,- € / 161 (NF im EG) = 310,56 €/m ² rd:	310,00,- € / m²

	
Lageplan Bewertungsojekt 9 380 m² Ackerland jedoch tatsächliche Nutzung als Dauergrün- land am Bewertungsstichtag. 169 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche Gebäude: Wirtschaftsgebäude (Scheune), Eberspieler Höhe 1	Ansicht von der Eberspieler Höhe 
<u>Bewertungsobjekt</u> <u>muss noch entrümpelt werden</u>	Außenansicht 
Ackerland 9 379 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 51, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 4502 jedoch tatsächliche Nutzung als Dauergrünland am Bewertungs- stichtag.	Außenansicht 
	Dauergrünland

2. Allgemeine Angaben / Grundlagen

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart: Landwirtschaftliche Fläche
mit Geräte und Maschinenschuppen (Scheune) bebaut
im Außenbereich

Adresse: Eberspieler Höhe 1
75394 Oberreichenbach

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-
Schillerstraße 11; 75365 Calw

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

Wertermittlungsstichtag: 01.07.2025.
Qualitätsstichtag: 14.01.2025.

2.3 Verwendungszweck

Zwangsversteigerung AZ: 1 K 28 / 24 (Teil 6). Beschluss vom 15.10.2025.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Erhalten vom Gericht:

- Beschluss vom 15.10.2025.
- Grundbuchauszug vom 18.06.2025.
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte insbesondere zur öffentlich rechtlichen Situation und Baulastenauskunft vom 10.01.2025.
- Erschließungsrechtliche Auskunft 10.01.2025

Erhalten von Ämtern und Behörden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster 20.12.2025.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.12.2025.

2.5 Ortsbesichtigung

An die Verfahrensbeteiligten erfolgte die Einladung zum Ortstermin mit Einschreiben vom 18.12.2025. Die Schuldnerin bat um Ortstermin Verlegung. es erfolgte eine zweite Einladung zum Ortstermin mit Schreiben vom 09.01.2025.

Ortstermin: 14.01.2025, 10.30 Uhr bis 14.15 Uhr.
im Zusammenhang mit den weiteren Objekten im
Zwangsversteigerungsverfahren.

Teilnehmer Frau AAA; Schuldnerin.
Ortstermin Herr BBB, Lebensgefährte der Schuldnerin.
Herr XXX, Gläubiger (Geschäftsführer) mit Begleitperson
Sachverständige Frau Mayer-Hekeler.

Umfang der
Innenbesichtigung

Auf allen Flächen der Scheune lagerte zahlreiches Lagergut, wie Hausrat, Baumaterialien, Werkzeug, landwirtschaftliches Gerät, Autos, Autoteile, Reifen und Müll usw. so dass nicht alle raumbegleiteten Flächen in Augenschein genommen werden konnten.

2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen, sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nichtsichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Bewohner oder Nutzer gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich - rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung Randbedingungen der Ortsbesichtigung:

Am Bewertungsstichtag standen auf dem Grundstück landwirtschaftliche Fahrzeuge, und weiteres landwirtschaftliches Gerät, sowie mehrere nicht mehr angemeldete Autos und ein Anhänger voll mit Autoreifen. Ferner waren zahlreiches anderes Lagergut vorhanden, wie Motorräder, Kanister mit unbekanntem Inhalt, Motoröl, altes Heu usw.

Entrümpelung und Entsorgung

Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG)

Der gesamte Maschinen- und Geräteschuppen und das Grundstück müssen zwingend entrümpelt werden.

Gegenstand der Entrümpelung und Entsorgung sind zwingend auch, die nicht mehr fahrbereiten, oder abgemeldeten PKW- Fahrzeuge und der Anhänger mit alten Autoreifen, die auf dem Bewertungsgrundstück und in der Scheune abgestellt sind. Ggf. kann sich zwischen dem Stichtag der Besichtigung und dem Versteigerungstermin die Anzahl der zu entsorgenden Fahrzeuge und Anhänger geändert haben, sowie die Art des Lagerguts geändert haben. Ausdrücklich sei hier an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ein möglicher Ersteher allein dieses Risiko trägt.

Dieser Aspekt wird nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes mit einem pauschalen Wertabschlag berücksichtigt als (BOG).

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

Es werden nachstehend nur die erkennbar verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben.

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht: Böblingen.
 Gemeinde: Oberreichenbach.
 Grundbuch von: Oberkollbach Nr. 2125.
 Datum des Auszugs: 18.06.2025.

Bestandsverzeichnis:

BV Nr. 16.
 Karte NW 2224.
 Flst. 143.
 Eberspieler Höhe 1
 Gebäude- und Freifläche.
 Größe: 9.549 m².

Abteilung I Lfd. Nr. 2:

Eigentümerin:
 Frau AAA.

Abteilung II Lfd. Nr. 10 zu BV Nr.16

Lasten und Beschränkungen:
Zwangsversteigerungsvermerk
 Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom
 19.09.2024 (Az:1 K 28/24).
 Eingetragen (BOE502/1179/2024) am 05.11.2024.

Kein Werteeinfluss.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
 Eintragungen werden nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt.

3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

Abweichungen: Keine.

3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Pachtverhältnisse vorhanden. - Mündlicher Pachtvertrag -

Das Grundstück und der Geräte- und Maschinenschuppen ist an Lebensgefährten der Schuldnerin verpachtet.

3.4 Grundstücksverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Grundstücksverwaltung eingesetzt.

4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten

4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

Entwicklungsstufe: Landwirtschaftliche Fläche.

4.2 Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Geräte- und Maschinenschuppen (Feldscheune) bebaut.

Der Wertermittlungsgegenstand liegt im planungsrechtlichen **Außenbereich nach § 35 BauGB**. Im Flächennutzungsplan ist dort eine Fläche für Landwirtschaft festgelegt. Im Außenbereich nach § 35 BauGB ist die Bebauung beschränkt auf folgende zulässigen Vorhaben:

- Sog. **privilegierte Vorhaben**, insbesondere Vorhaben zum Zwecke der Land- und Forstwirtschaft (Hofstellen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Altenteilergebäude sowie Ver- und Entsorgungsanlagen).
- Nach § 35 Abs. 2 und 4 BauGB **sonstige Vorhaben**, nicht privilegierten Vorhaben, die nicht nach Abs. 3 BauGB regelmäßig zulässig sind.
- **Teilprivilegierte begünstigte Vorhaben** nach § 35 Abs. 4 BauGB, bei denen entgegenstehende Belange überwunden werden können.
- Nach § 35 Abs. 6 aufgrund **von gemeindlichen Satzungen Vorhaben** für Wohnzwecke, sowie kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe in nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägten Gebieten, die bereits eine Wohnbebauung von eigenem Gewicht aufweisen.

Eine gemeindliche Satzung ist im Bewertungsfall nicht vorhanden.

4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Art der Nutzung Das Gebäude ist ein privilegiertes Vorhaben zum Zwecke der Landwirtschaft.



4.4 Erforderliche Abbruch- und Bebauungsmöglichkeit

Abbruch: Nein.

Bebauung: Richtet sich nach § 35 BauGB.

4.5 BaulastenverzeichnisBaulasten: **Keine Baulasteneintragungen vorhanden.****4.6 Denkmalschutz**

Denkmalschutz: Nein.

4.7 Hochwasserrisiko

Das Bewertungsobjekt liegt in keiner Überflutungsfläche.

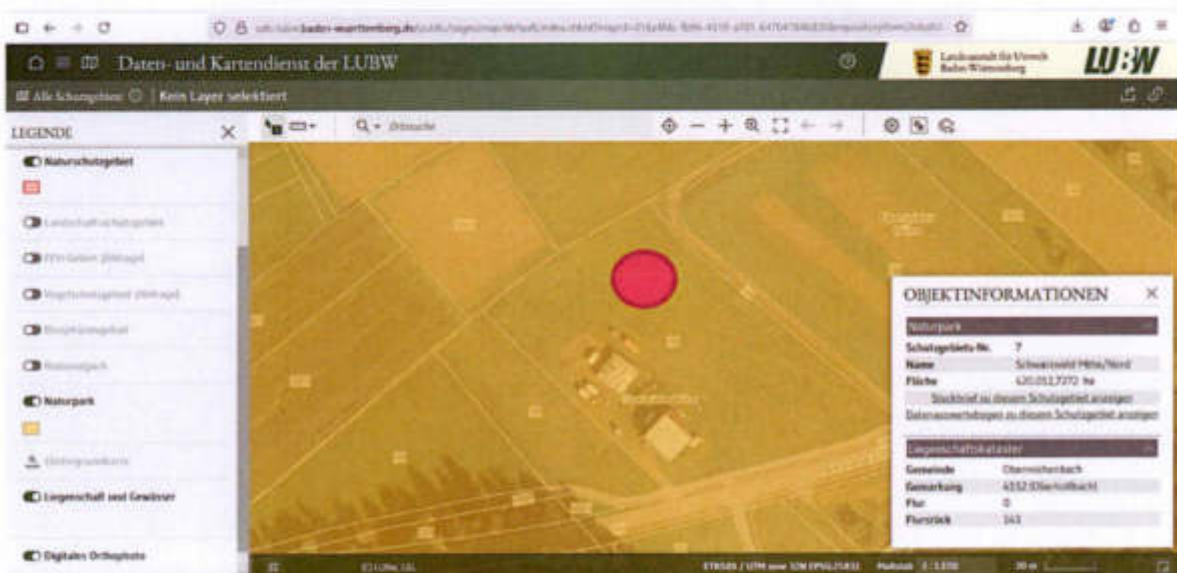
4.8 Erdbebenzone

Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 1, einem Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveau rechnerisch die Intensitäten 6,5 bis < 7,0 zu erwarten sind.

4.9 Naturschutzrechtliche Belange

Das Bewertungsobjekt liegt im Naturpark „Schwarzwald Mitte / Nord.“

„Der Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord ist der größte Naturpark Baden-Württembergs (Stand 2008). Seine größte Nord-Süd-Ausdehnung beträgt 90 km und seine größte Breite 65 km. Im Süden schließt sich der Naturpark Südschwarzwald an. Der Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord umfasst die Landkreise Calw, Freudenstadt, Karlsruhe, Rastatt, Rottweil, den Enzkreis und den Ortenaukreis sowie die Stadtkreise Baden-Baden und Pforzheim. Der Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord zeichnet sich durch die einzigartige Schönheit und Vielfalt der Landschaft aus: Tief eingekerbte Täler, Felsen, rauschende Bäche, Tiere in der Landschaft, auf Wiesen und Weiden formen den Schwarzwald.“

**Bewertungsobjekt rot markiert**

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>

5. Lagebeschreibung

5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage

<u>Gebietslage:</u>	Bundesland:	Land Baden - Württemberg.
	Regierungsbezirk:	Karlsruhe.
	Landkreis:	Calw.
	Gemeinde:	Oberreichenbach.
	Ortsteil:	Oberkollbach (1.009 Einwohner).

Ortslage: Die Gemeinde, bestehend aus 4 Ortsteilen und liegt naturräumlich auf der Enz - Nagold-Platte zwischen 456,5 m ü. NHN und 727,5 m ü. NHN.

Das Bewertungsobjekt liegt westlich von Oberkollbach im Außenbereich und ist ca. 560 m entfernt vom Ortsrand von Oberkollbach. Das Objekt liegt an der Straße „Alte Badstraße“, der Kreisstraße K 4323 nach Igelsloch.

Calw und Bad Liebenzell sind jeweils ca. 10 km entfernt.

Zuwegung: (sehr gut)

Die Badstraße ist eine gut ausgebaute geteerte Kreisstraße.

Verkehrslage: Oberkollbach ist über die B 296 und die K 4323 zu erreichen. Calw ist an das Bahnnetz angeschlossen.

ÖPNV: Nur Busse verbinden Oberkollbach mit den umliegenden Gemeinden und Calw.

Entfernungen:

Schömburg ca:	8 km.
Calw ca:	10 km.
Bad Wildbad ca:	14 km
Pforzheim ca:	23 km
Nagold ca:	35 km.
Stuttgart ca:	50 km (Flughafen S 52 km).

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur: Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfes sind im Ort nicht vorhanden.

Umgebungsbebauung: Keine.

Umgebung: Landwirtschaftliche Flächen überwiegend Grünland. Westlich vom Objekt ist eine kleine Wandfläche.

Verkehrsimmissionen: Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren geringe Verkehrsimmissionen vorhanden von der Kreisstraße.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße:	9.549 m ² .
-------------------	------------------------

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie:

Nahezu eben.

Gestalt und Form:

Trapezförmiger Grundstückszuschnitt.



Grundstücksbreite max.

an der „Alten Badstraße“:

47,00 m.

Grundstücksbreite min:

37,50 m.

Grundstückslänge max.ca:

65,00 m.

Grundstücksbreite min.ca:

49,00 m.

6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

Altlastenkataster Landratsamt Calw

Am Bewertungsstichtag liegt kein Eintrag im Altlastenkataster vor.

6.4 Erschließung

Erschließung:

Straße hergestellt:

Zufahrt über ausgebaute Kreisstraße und Feldweg.

Öffentlicher **Wasser**anschluss: Nein.

Öffentlicher **Abwasser**anschluss: Nein.

Öffentliche **Strom**versorgung: Nein.

Öffentliche **Gas**versorgung: Nein.

Öffentliche **Fernwärme**versorgung: Nein.

Erschließungsbeiträge:

Besonderheiten:

Nein.*

Noch offene Positionen:

Nein *

*Besonderheiten nach dem derzeitigen Rechtsstand:

Die Sachverständige haftet nicht für Auskünfte von Ämtern und Gemeinden.

*Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich.

Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an Vgl. Hierzu auch folgende Auskunft der Gemeinde.

Elfi

Von: Benjamin Wick <B.Wick@oberreichenbach.de>
 Gesendet: Donnerstag, 3. Juli 2025 11:45
 An: Elfi
 Betreff: AW: Amtsgerricht Calw Az 1 K 28 - 24 / Erschließungsrechtliche Auskunft für das Flst. 143, Eberspieler Höhe 1 im Außenbereich.

Hallo Frau Mayer-Hekeler,

zum heutigen Tag fallen hier keine Erschließungskosten an, sofern hier kein Wasser- oder Abwasseranschluss hergestellt wird. Bei der Straße handelt es sich um eine Kreisstraße.

Mit freundlichen Grüßen
 aus dem Oberreichenbacher Rathaus

Benjamin Wick
 Gemeindegemeinderat
 Schulstraße 3
 75394 Oberreichenbach
 Tel. 07051 9699-30
 E-Mail: b.wick@oberreichenbach.de
www.oberreichenbach.de



Von: Elfi <elfi.mayer-hekeler@freenet.de>
 Gesendet: Donnerstag, 3. Juli 2025 11:17
 An: Benjamin Wick <B.Wick@oberreichenbach.de>
 Betreff: AW: Amtsgerricht Calw Az 1 K 28 - 24 / Erschließungsrechtliche Auskunft für das Flst. 143, Eberspieler Höhe 1 im Außenbereich.

6.5 Ackerland / Dauergrünland

Der Flurstücksnachweis weist das Grundstück überwiegend als Ackerland aus.-

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg		Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 19.12.2024
Landratsamt Calw Vermessungsbehörde Vogteistraße 42-46 75365 Calw		
Flurstück 143, Gemarkung Oberkollbach		
Angaben zum Flurstück		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Oberreichenbach Kreis Calw Regierungsbezirk Karlsruhe	
Lage:	Eberspieler Höhe 1	
Fläche:	9 549 m²	
Tatsächliche Nutzung:	9 380 m² Ackerland 169 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche	
Bodenschätzung:	9 379 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 51, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 4502 9 379 m² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 4502	
Gebäude:	Wirtschaftsgebäude, Eberspieler Höhe 1	

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
 Objekt: D – 75394 Oberreichenbach (Ortsteil Oberkollbach),
 Landwirtschaftliche Fläche Flurstück Nr. 143, mit Geräte- und Maschinenschuppen im Außenbereich

Am Bewertungsstichtag ist jedoch anstelle einer Ackerfläche tatsächlich eine Grünfläche vorhanden, die schon mehr als 5 Jahre besteht.



Bilder Bewertungsgrundstück

Hintergrundinformation der Sachverständigen/ Umbruchregelung von Dauergrünland mit Ackerstatus:

„Besitzt ein Landwirt eine Fläche mit Ackerstatus und nutzt sie als Grünland, dann muss er sie auf jeden Fall nach fünf Jahren umbrechen. Und anschließend eine Neueinsaat mit Ackergras vornehmen.“

Andernfalls verliert diese Fläche den Ackerstatus und wird zum Dauergrünland.
Verpasst der Landwirt diese Fünf-Jahres-Frist aus irgendeinem Grund, dann muss er sich den Umbruch vom Landwirtschaftsamt genehmigen lassen. Dieses genehmigt den Umbruch von Dauergrünland normalerweise nur, wenn der Landwirt Dauergrünland neu anlegt und so eine Ausgleichsfläche schafft.

In der Praxis führt dies dazu, dass Landwirte vor dem Ablauf der fünf Jahre Flächen umbrechen und neuansäen müssen, was den Ackerstatus erhält. Obwohl der Landwirt die Fläche gar nicht umbrechen würde, wenn es diese Regelung nicht gäbe, muss er die negativen Konsequenzen eines Grünlandumbruchs in Kauf nehmen.“

<https://www.agrarheute.com/management/betriebsfuehrung/gruenland-umbrechen-ackerstatus-ohne-zwangsumbruch-erhalten-588172>

**Daher wird das Bewertungsgrundstück als Dauergrünland bewertet.
Am Bewertungsstichtag liegt keine Genehmigung des Landwirtschaftsamtes
vorliegt für den Umbruch von Dauergrünland in Ackerland.**

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Das Gebäude und die Außenanlage wird 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. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

7.2 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: 1987 Errichtung des Maschinen- und Geräteschuppen.

Modernisierungen Im Wesentlichen baujahrtypisch.
Kleine Ausbesserungen im Rahmen der Instandhaltung.



Baukörper:

Das Grundstück im Außenbereich ist am Wertermittlungsstichtag bebaut mit einem Maschinen- und Geräteschuppen mit einem Vordach.

Das Gebäude steht giebelständig mit einem Abstand zur Straße. Befestigte Zufahrten von der „Alten Badstraße“ oder befestigte Umfahrten um das Gebäude sind nicht vorhanden.

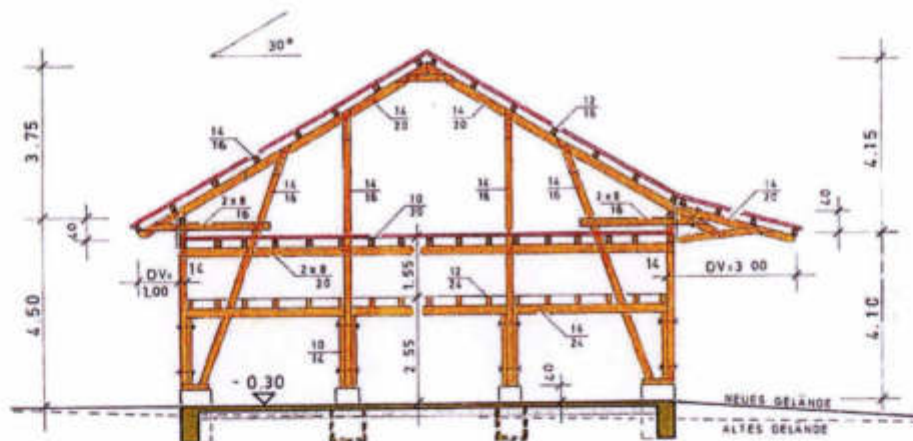
Der Maschinen- und Geräteschuppen ist ein einfacher Holzbau auf einer Grundfläche von 12,00 m x 14,00 m. mit einer Holzverschalung als Außenfassade und mit einer asbesthaltigen Dachwelleneindeckung.

Jeweils an den Längsseiten des Baukörpers befinden sich Tore, sodass eine Durchfahrt durch das Gebäude möglich ist. Eine Tenne mit Luke teilt den Grundriss, in einen Maschinen- und Gerätebereich und in einen Barnbereich. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

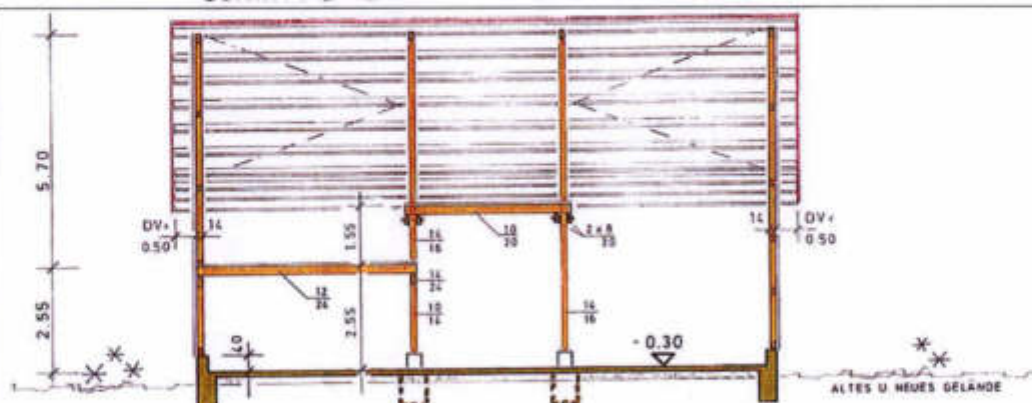


Grundriss

Tenne



SCHNITT a - a



Schnitte

Grundriss: Zweckmäßig, funktional gut nutzbar.

Bauzustand: Sanierungsbedürftig.
Baumängel Bauschäden und Instandhaltungsrückstau sind vorhanden.

Insbesondere an der Giebelfassade nach Nord - West sind Löcher in der Holzfassade, die nur z.T. behelfsmäßig mit Holzplatten geschlossen wurden. Wasser dringt bei Schlagregen in das Gebäude ein. Die Außenfassade ist nicht dicht. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Dacheindeckung asbesthaltig ist.



7.3 Flächenberechnungen

BGF - Fläche	168 m ²
Nutzfläche EG	161 m ²

7.4 Bauweise, Baukonzeption

Bauweise, Baukonzeption		
Bauteil		Festgestellte Mängel
Konstruktionsart:	Holzskelettbau / Holzbau.	
Fundamente:	Betonstreifen- und Punktfundamente.	
Tragkonstruktion:	Holz.	
Bodenplatte:	Beton.	
Außenwände / Außenfassade:	Kleiner Betonsockel darüber Holzbretterfassade.	Außenhülle ist nicht dicht. Deutliche Löcher sind vorhanden, Wasser dringt ein. Holzfassade Nord - West muss erneuert werden.

		Z.T sind deutliche Verwitterungspuren an der Holzverkleidung sichtbar.
Fenster:	Mehrteiliges Holzfenster als Festverglasung an der Längsseite im Traufbereich vorhanden Z.T. Dachbelichtung vermutlich durch Polycarbonatplatten in der Dachebene.	Die Fensterrahmen sind stark verwittert.
Tore und Türen:	Jeweils an den Längsseiten. Schiebetor mit Schlupftüre, Holz.	Schiebetoren lassen sich sehr schlecht bewegen.
Dach:	Holzdachstuhl.	
Dachdämmung:	Keine Dämmung, offener Dachstuhl.	
Eindeckung	Mit Faserzementwelle (Berliner Welle)	Das Dach sollte auf Dichtigkeit überprüft werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Dach-eindeckung asbesthaltig ist. Eine asbesthaltige Dach-eindeckung muss bei einer Dachsanierung als Sondermüll entsorgt werden.
Rinnen und Bleche:	Titanzink.	
Treppen:	Einfache Holzstiege zur Barn.	
Zubehör:	Kein Zubehörwert.	

7.5 Technische Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Nein.	
Wasser / Sanitär:	Nein.	
Elektroinstallation:	Nein. Strom bisher über tragbares Notstromaggregat.	

7.6 Außenanlagen

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Insgesamt:	Keine baulichen Außenanlagen; kein befestigte Wege.	

7.7 Energetische Beurteilung

Maschinen- und Geräteschuppen für landwirtschaftliche Zwecke.

Keine Anforderungen nach GEG für nicht beheizte oder nicht klimatisiert Gebäude.

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Vorbemerkung

Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

Die nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ergänzend zu berücksichtigenden „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ lassen sich untergliedern in:

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere:

1. Besondere Ertragsverhältnisse
2. Baumängel, Bauschäden
3. Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze
6. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ergänzend zu berücksichtigenden „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ untergliedern sich in:

- a) den besonderen **bodenbezogene** Grundstücksmerkmalen,
- b) den besonderen **bausubstanzbezogenen** Grundstücksmerkmalen,
- c) den besonderen **ertragswirtschaftlichen** Grundstücksmerkmalen, sowie
- d) den **sonstigen** besonderen den Gesamtwert beeinflussenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, können soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

8.2 Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau:

Für die unter Punkt 7.2 bis 7.5 dargestellten Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau wird gutachterlich folgender pauschaler Wertansatz getroffen:

Marktkonformer Wertansatz: – 18.000,- €*

Pauschaler Risikoabschlag für asbesthaltige Dacheindeckung.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Dacheindeckung ggf. asbesthaltig ist. Daher erfolgt im Bewertungsfall ein pauschaler Risikoabschlag

Pauschaler Risikoabschlag : – 10.000,- €*

*Die hier genannten Wertansatz entsprechen nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Beseitigung der Bauschäden, Baumängel und des Instandhaltungsrückstaus angesetzt, oder die Beseitigung von ggf. asbesthaltige Baustoffen sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

8.3 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Entrümpelung und Entsorgung

Am Bewertungsstichtag standen auf dem Grundstück landwirtschaftliche Fahrzeuge landwirtschaftliche Anhänger, landwirtschaftliches Gerät, sowie mehrere nicht mehr angemeldete Autos und ein Anhänger voll mit Autoreifen.

Der Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle landwirtschaftlichen Fahrzeuge, die sich auf dem Grundstück und im Gebäude befinden, und noch fahrbereit und angemeldet sind von der Schuldnerin entfernt werden. Ausdrücklich sei hier an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ein möglicher Ersteher das Risiko trägt, dass ggf. hiervon Abweichungen vorhanden sind bei der Eigentumsänderung.

Der gesamte Maschinen- und Geräteschuppen und das Grundstück müssen zwingend entrümpelt werden.

Gegenstand der Entrümpelung und Entsorgung sind zwingend auch, die nicht mehr fahrbereiten, oder abgemeldeten PKW- Fahrzeuge und der Anhänger mit alten Autoreifen, die auf dem Bewertungsgrundstück und in der Scheune abgestellt sind. Ggf. kann sich zwischen dem Stichtag der Besichtigung und dem Versteigerungstermin die Anzahl der zu entsorgenden Fahrzeuge und Anhänger geändert haben oder die Zusammensetzung des vorhandenen Lagerguts geändert haben.

Dieser Aspekt wird nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes mit einem pauschalen Wertabschlag berücksichtigt.

Pauschaler Risikoanschlag rd:

-5.000,00 €*

*Der hier genannte Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Beseitigung und Entsorgung des Lagerguts und der PKW – Fahrzeuge, Reifen usw. angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

8.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau incl. Risikoabschlag ggf. asbesthaltige Dacheindeckung ca:	- 28.000,- €
Marktkonforme Aufwendungen für sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale Entrümpelung + Entsorgung	-5.000,- €
BOG gesamt:	- 33.000,- €

9. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

9.1 Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag

Am Wertermittlungsstichtag sind die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt durch den Ukrainekrieg, dem Konflikt in Gaza und im Iran und der Gefahr einer Rezession usw.

Die Zeitenwende 2022 hat die Immobilienmärkte erheblich unter Druck gesetzt. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Kreditzinsen (nach einer Dekade der Niedrigzinspolitik der EZB) und steigenden Lebenshaltungskosten und einem hohen Baukostenniveau hat sich der lokale Immobilienmarkt von einem „Käufermarkt“ zu einem „Verkäufermarkt“ gewandelt.

Der energetische Standard eines Gebäudes gewinnt immer mehr an Bedeutung durch den Anstieg der Energiekosten in Folge des Ukrainekriegs und durch die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen, die sich auch im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen. Dies hat insbesondere Einfluss auf Bestandsimmobilien auch grundsätzlich in Hinblick auf das Thema Heizungs-austausch und der vorhandenen energetischen Qualität der Fassade und des Daches.

Bei Neubauten hat dies vor allem Einfluss auf die steigenden Baupreise und die Kosten für die Haustechnikgewerke.

Hinzu kommt, dass die Bauzinsen seit Anfang März 2025 sprunghaft angestiegen sind um etwa 0,3 bis 0,5 %. Die aktuellen Bauzinsen mit einer 10 jährigen Zinsbindung befinden sich derzeit im Bereich vom 3,1% - 3,9% effektiver Jahreszins.

9.2 Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw

Die Erwerbsquote, Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung am regionalen Markt sind weitestgehend positiv.

Bevölkerungsentwicklung:
ist

Die Bevölkerungsentwicklung in Oberreichenbach ist nahezu konstant.

Arbeitslosenquote:

Landkreis Calw:
Laut Angaben des Statistischen Landesamt BW.
5,3 % (Stand Mai. 2025).

Link: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Baden-Wuerttemberg>

10. Angewandtes Bewertungsverfahren

10.1 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

„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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

10.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehender Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

10.3 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichswerten ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

10.4 Ertragswertverfahren

„Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, bei denen üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

10.5 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

10.6 Begründung des Verfahrens

Das Bewertungsobjekt ist ein Maschinen- und Geräteschuppen errichtet als sogenanntes privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich. Gemäß seiner Zweckbestimmung darf dieses Gebäude auch nur für landwirtschaftliche Zwecke oder für privilegierte Nutzungen im Außenbereich (vgl. hierzu § 35 BauGB) genutzt werden. Der Verkehrswert wird daher vom Sachwert abgeleitet. Beim Bewertungsobjekt steht die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund.

11. Bodenwertermittlung

11.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Zum Wertermittlungstichtag sind seitens des gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw keine geeigneten Vergleichspreise in genügender Anzahl für vorhanden, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Der Bodenwert kann daher nicht im Vergleichswertverfahren abgeleitet werden.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m² für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen (§ 193 BauGB) ermittelt.

Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

11.2 Bodenwertableitung

Das Bewertungsgrundstück muss aufgeteilt werden in zwei Flächenarten:

Tatsächliche Nutzung Dauergrünland:	8.380,00 m²
Landwirtschaftliche Betriebsfläche:	169,00 m²
Bewertungsobjekt Grundstücksgröße gesamt:	9.549,00 m²

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw:
Bodenrichtwertkarte / Bodenrichtwert (BRW) um 01.01.2025.

- **Das Bewertungsobjekt ist Dauergrünland**
Daher gilt der Bodenrichtwert für Grünland von 1,50 € / m²

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine weiteren wertrelevanten Grundstücksmerkmale definiert.

- **Eine Teilfläche (von 169 m²) des Bewertungsgrundstücks ist bebaut und ist daher eine landwirtschaftliche Betriebsfläche.**

Landwirtschaftliche Betriebsfläche
objektspezifischer Bodenrichtwert von 10,50 € / m²

Begründung:

Abgeleitet aus dem Gutachter bekannten überregionalen Vergleichsfällen können Flächen mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden im Außenbereich (hier 169 m²) mit einem Faktor von 2 bis 7 des angrenzenden Grünlandwertes taxiert werden.

Mit Blick auf die extensive Nutzung und Größe der bebauten Fläche sowie das Wertniveau wird ein Bodenwertansatz in Höhe von rd. 10,50 € für sachgerecht erachtet.

11.3 Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert Grünland Berücksichtigung von Abweichungen des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale vom Bodenrichtwertgrundstück

- Zeit, Angebot und Nachfrage:
Wertermittlungstichtag: 01.07.2025.
Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2025.
Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.
- Grundstücksgröße:
Das Bewertungsgrundstück ist überdurchschnittlich groß im Vergleich der Grundstücke in dieser Bodenrichtwertzone.

Dauergrünland / Zuschlag von 10 % erforderlich.

- Topographie
Lagetypisch.
- Grundstückzuschnitt:
Lagetypisch.
- Lage
Acker- bzw. Grünlandflächen sind auf dieser Gemarkung nicht flurbereinigt. Abweichend hierzu ist das Bewertungsgrundstück im Vergleich zur Mehrzahl der Grünlandflächen in dieser Richtwertzone gut durch eine betonierte Kreisstraße zu erreichen und über einen Feldweg, der parallel zur Kreisstraße läuft in diesem Abschnitt. Ferner verläuft an einer Längsseite ein weiterer Feldweg. Also liegt eine sehr gute Zuwegung vor.

Dauergrünland / Zuschlag von 10 % erforderlich.

11.4 Berechnung des Bodenwertes

Dauergrünland			
Grundstücksgröße:	8.380 m²		
Bodenrichtwert:	1,50 € / m ²		
Zu- / Abschlag gesamt:	20 %	0,30 € / m ²	
Marktgerechter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	1,80 € / m ²		
Zwischensumme 1	8.380 m ²	1,80 € / m ²	15.084,00
Landwirtschaftliche Betriebsfläche			
Bezugsgröße	169 m²		
Marktgerechter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	10,50 € / m ²		
Zwischensumme 2	169 m ²	10,50 € / m ²	1.774,50 €
Bodenwert gesamt			16.858,50 €
Bodenwert			
Bewertungsgrundstück rd:			
	16.900,00 €		

12. Sachwertverfahren

12.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens

Das Modell der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV beschrieben wie folgt:

„Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie dem Bodenwert ermittelt.“

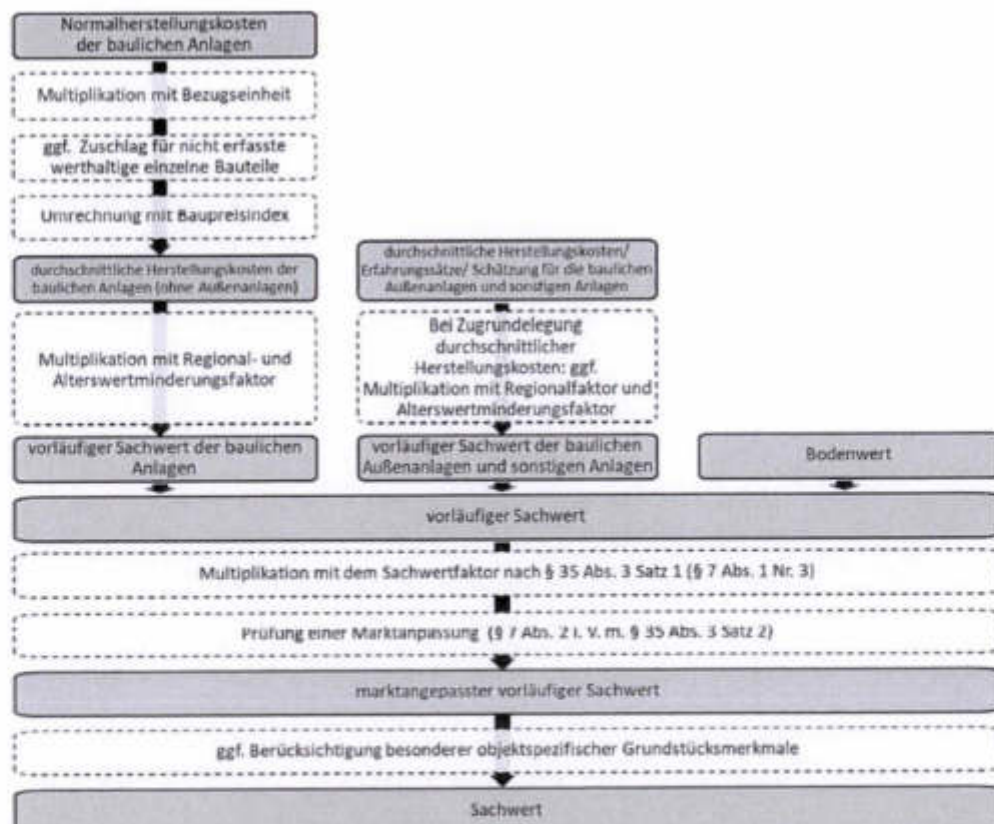
„Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus der Bildung der Summe aus:

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen,
3. dem ermittelten Bodenwert.“

„Der marktangepasste vorläufige Sachwert

des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei hierbei eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein kann.“

„Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.“



Quelle: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Vorläufiger Sachwert /**durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen § 36 ImmoWertV**

„Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und der Alterswertminderung zu multiplizieren“.

- **Durchschnittliche Herstellungskosten:**

„Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem am Wertermittlungsstichtag nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde.“

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen- Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

- **Preisindex:**

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.“

- **Regionalfaktor**

„Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.“

- **Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV**

„Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln.“ Mit der Alterswertminderung wird berücksichtigt, dass bauliche Anlagen infolge Abnutzung oder Verschleiß und infolge Alterns der Bauteile und Baustoffe einer laufenden Wertminderung unterworfen sind. Neben dieser technischen Alterung ist vor allem die Wirkung der Alterung und Abnutzung auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit der baulichen Anlage zu sehen. Ausgehend von einer für den Wertermittlungsgegenstand angemessenen Gesamtnutzungsdauer je Gebäudeart für die baulichen Anlagen und der zum Wertermittlungsstichtag angenommen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters bei linearem Verlauf ermittelt.

Der lineare Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Vorläufiger Sachwert /**durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlage § 37 ImmoWertV**

„Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen, der für die Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, ist gesondert zu ermitteln soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.“

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

„Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.“

Objektspezifischer marktangepasster Sachwertfaktor

Mit den Sachwertfaktoren (vgl. Faktoren zur Marktanpassung) gemäß § 21 ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ erfasst werden; soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens §§ 35 – 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den Ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt in der Regel durch die zuständigen Gutachterausschüsse.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen der datenableitenden Stelle für den Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Dieser nach § 21 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor muss nicht von vornherein mit dem in Sachwertverfahren anzuwendenden zutreffenden bzw. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor identisch sein. Vielmehr ist dieser Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen wertbeeinflussenden Abweichungen bei den allgemeinen Marktverhältnissen, sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes marktgerecht an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Bei einem Sachwertfaktor von 1,0 (Gleichgewichtspreis) besteht Identität zwischen (vorläufigem) Sach- und Verkehrswert.

12.2 Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall

Gemäß der Übergangsregelung nach § 53 ImmoWertV gelten für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Übergangsregelungen zur Abweichung bei der Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer.

Zur Wahrung der Modellkonformität der datenableitenden Stelle gemäß § 10 ImmoWertV für den Sachwertfaktor wird das Sachwertverfahren auf Grundlage der NHK 2010 gemäß Sachwertrichtlinie SW - RL 2012; Anlage 1 dargestellt.



NHK – Bautyp: 18.5
Standardstufe 3
Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle

Normal Herstellungskosten:	ImmoWert 2010 / NHK 2010 Gemäß Anlage 1 SW- RL / Nebenkosten im Kostenwert enthalten:		
Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle	Typ 18.5	BGF: 168 m²	Kostenkennwert 245,- € / m²
Korrekturfaktor	Gebäudegröße BGF	BGF < 250 m ²	Korrekturfaktor 1,20

Wertansatz für die in der BGF nicht erfassten Bauteile:	Zeitwert Vordach	<u>Gemäß der datenableitenden Stelle nach der Sachwertrichtlinie SW – RL.</u>
--	------------------	--

Baupreisindex:	190,313	Die Berücksichtigung der Baupreisentwicklung erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Es wird der zuletzt vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt <u>für gewerbliche Betriebsgebäude</u> . Dieser beträgt zum Stichtag:
Baupreisfaktor:	1,9031	

Regionalfaktor:	1,0	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV, wird der Baukostenregionalfaktor entsprechend der datenableitenden Stelle des Gutachterausschusses Calw berücksichtigt. Der Gutachterausschuss Calw hat keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Intern wird jedoch dieser Regionalfaktor beim Sachwertverfahren verwendet.
------------------------	------------	---

Gesamtnutzungsdauer (GND):	30 Jahre	Die Gesamtnutzungsdauer für Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen (Feldscheunen) beträgt nach dem einschlägigen Kommentar (Kleiber digital) rd. 30 Jahre.
-----------------------------------	-----------------	---

Restnutzungsdauer (RND):	Bewertungsobjekt:
Gesamtnutzungsdauer (GND):	30 Jahre
Wertermittlungstichtag:	01.07.2025
Baualter zum Stichtag rd:	>30 Jahre
Gutachteransatz Modifizierte Restnutzungsdauer (RND): jedoch unter Beseitigung der vorhanden Baumängel, Bauschäden und Instandhaltung	20 Jahre

Lineare Alterswertminderung: (GND 30 J. und RND 20 J.)	- 33 %	Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.
--	---------------	---

Außenanlagen und sonstige Anlagen	Es sind keine Außenanlagen vorhanden.	Außenanlagen sind die Flächen eines Grundstückes, welches außerhalb des Gebäudes liegen. Zu den Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen und ortsübliche Gartenanlagen.
--	---------------------------------------	---

Bodenwert:	16.900,- €	Zum Wertermittlungstichtag
-------------------	-------------------	-----------------------------------

Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1,0	Sachwertfaktoren für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen werden auf Grund der geringen Datenlage nicht abgeleitet von den Gutachterausschüssen. Das Bewertungsobjekt steht im Außenbereich. Die Nutzung ist gemäß § 35 BauGB eingeschränkt auf bestimmte Nutzungsarten sowie privilegierte Betriebe, wie land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung usw. Die Nachfrage nach Gebäuden dieser Art im Außenbereich mit guter Straßenanbindung ist gut.
---	------------	---

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau ca:	- 28.000,- €
Marktkonforme Aufwendungen für sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale Entrümpelung + Entsorgung	-5.000,- €
BOG gesamt:	- 33.000,- €

12.3 Sachwertermittlung

Kategorisierung nach NHK	18,5
NHK Basisjahr	2010
Gebäudetyp Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle	18,5
Standardstufe	3
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. Baunebenkosten	245,00
Korrekturfaktor BGF < 250 m ²	1,20
Kostenkennwert mit Korrekturfaktor in € / m ²	294,00
Baupreisindex:	190,313
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,9031

Basisdaten Pkw-Garage

Jahr der Bewertung	2025
Jahr der Fertigstellung	1987
Gesamtnutzungsdauer (GND)	30 Jahre
Baualter rd:	> 30 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd:	20 Jahre

Alterswertminderung linear

-33,00%

Bruttogrundfläche (BGF)

168,00 m²

Ermittlung Gebäudezeitwert Pkw-Garage	Betrag €	
Kostenkennwert mit Korrekturfaktor in € / m ²	294,00	
Indexierter Kostenkennwert (294,00 x 1,9031)	1,903	559,51
Multipliziert mit Regionalfaktor	1,00	559,51
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	168,00 m ²	
Herstellungskosten (168,00 m ² x 559,51 €/m)		93.997,92
Herstellungskosten		93.997,92
abzgl. Alterswertminderung (93.997,92 € x -50,00%)	-33,00%	-31.019,31
Zeitwert		62.978,61
Zeitwert landwirtschaftliche Mehrzweckhalle rd:		63.000,00

Sachwertermittlung			Betrag €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen			-
Zeitwert landwirtschaftliche Mehrzweckhalle rd:			63.000,00
-			
Wertansatz			
für die in der BGF - Berechnung nicht erfassten Bauteile			
Vordach Pauschal			2.800,00
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			65.800,00
-			
zuzügl. vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen			-
Keine baulichen Außenanlagen vorhanden			0,00
Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen incl. sonstige Anlagen			65.800,00
-			
Zzgl. Bodenwert			<u>16.900,00</u>
Vorläufiger Sachwert			82.700,00
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,000	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			82.700,00
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BOG)			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
Baumängel Bauschäden und Instandhaltungsrückstau			-28.000,00
Entrümpelung / Entsorgung			-5.000,00
Zwischensumme			49.700,00
Sachwert rd.			50.000,00

13. Verkehrswertermittlung

13.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

13.2 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 8 (ImmoWertV) sind die anzuwendenden Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Es wurden ermittelt:

Grundstücksfläche:	9.549 m ²	
Bodenwert rd:	16.900,- €	
Sachwert:		50.000,-€
Kaufpreis m² / Nutzfläche des Gebäudes im EG rd: (Verkehrswert 50.000,- € / 161 m ² = 310,56 € / m ²) rd:		310,- € / m²

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Der Verkehrswert daher vom Sachwert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des angetroffenen Zustandes, sowie der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse begutachte ich den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt, wie folgt:

Amtsgericht Calw		AZ: 1 K 28 / 24 (Teil 6)
Qualitätsstichtag:		14.01.2025
Wertermittlungsstichtag:		01.07.2025
Objektadresse:		Eberspieler Höhe 1 75394 Oberreichenbach
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Landwirtschaftliche Fläche mit Maschinen- und Geräteschuppen im Außenbereich
		9 380 m ² Ackerland 169 m ² Landwirtschaftliche Betriebsfläche 9 379 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 51, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 4502 Gebäude: Wirtschaftsgebäude (Scheune), Eberspieler Höhe 1 Tatsächliche Nutzung am Bewertungsstichtag = Dauergrünland
Grundstücksgröße:		9.549 m ²
Bodenwert gesamt:		16.900,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):		
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau		- 28.000,- €
Marktkonforme Aufwendungen für Entrümpelung und Entsorgung		- 5.000,- €
Sachwert:		50.000,- €
Grundbuch von Oberreichenbach Grundbuch Nr. 2125, BV Nr. 16 Flurstück 143; Eberspieler Höhe 1 Gebäude- und Freifläche 9.549 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 50.000,- €
Zubehör:		0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m² Gebäudenutzfläche im EG Verkehrswert 50.000,- € / 161 (NF im EG) = 310,56 €/m ² rd:		310,00,- € / m²

Hinweis der Sachverständigen:

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass ein möglicher Erwerber, das Objekt vor seiner Kaufentscheidung selbst besichtigen sollte. Zwischen dem Wertermittlungstichtag und der Erwerbsentscheidung kann ein Zeitraum liegen, in dem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung nach Nr. 2.6 und Nr. 2.7 dieses Gutachtens wird hingewiesen.

12.3 Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts

Zu a) Zum Wertermittlungstichtag wird das Grundstück verpachtet an den Lebensgefährten der Schuldnerin.

Zu b) Es wurde keine Grundstücksverwaltung eingesetzt.

Zu c) Das Bewertungsobjekt wird als Lagerplatz für landwirtschaftliche Geräte, Fahrzeuge, Heu und zahlreiches sonstiges Lagergut genutzt.

Zu d) Keine Angabe möglich durch SV möglich.

Zu e) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen vor.
Auf Punkt 2. 7 im Gutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt **49 Seiten incl. Anlagen.**

Mayer - Hekeler

Aufgestellt:

Tübingen, den 07.07.2025

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA (ZertLS)

Haftung:

Mit dem Sachverständigenvertrag bzw. Beschluss (bei Gerichtsaufträgen) werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag bzw. dem Beschluss und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Die Haftung für Kaufinteressenten, deren finanzierenden Banken oder Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen. Dritte sind auf diese Vereinbarung bei Weitergabe des Gutachtens hinzuweisen.

Die Sachverständige haftet nicht für leichte Fahrlässigkeit bei Erstattung des Gutachtens und sonstiger Sachverständigentätigkeit. Die Gesamthaltung aus diesem Auftrag wird auf 100.000,- €, je Einzelfall auf 10.000,- € beschränkt.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzliche Verjährungsfrist kürzer ist, haftet die Sachverständige bei grober Fahrlässigkeit für die Dauer von 3 Jahren, beginnend mit der Übergabe des Gutachtens, oder sofern die Tätigkeit der Sachverständigen - ohne Erstattung eines schriftlichen Gutachtens beendet wird – mit der auftragsbezogenen Tätigkeit der Sachverständigen.

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel, sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen, wie auch nicht für Auskünfte von Behörden, Gemeinden oder Träger der öffentlichen Belange. Die Sachverständige haftet nicht für erschließungsrechtliche Auskünfte.

Die Sachverständige haftet nicht für die Tätigkeit und die Ergebnisse weiterer eingeschalteter Sachverständiger oder Sonderfachleute. Die Verwertung der Ergebnisse solcher weiterer Sachverständiger oder Sonderfachleute erfolgt ohne Gewähr.

Im Zuge der Begutachtung wurde das Objekt in Augenschein genommen, was bedeutet, dass keine Materialuntersuchungen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt werden. Auch der Befall durch Ungeziefer, Pilze, Fäulnis, Hausschwamm etc. kann nur stichprobenmäßig durch Augenschein überprüft werden. Ebenso verhält es sich bei der Überprüfung von Altlasten am Grundstück, wie auch an den Gebäuden. Bauteilöffnungen werden vom Gutachter nicht vorgenommen. Um eine verlässliche Auskunft über die vorgenannten speziellen Probleme zu erhalten, ist jeweils ein speziell hierauf ausgerichtetes Gutachten nötig. Untersuchungen und Wertungen nach den jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergieeinsparungsgesetz (GEG) wurden in dem zu erstellenden Gutachten nicht durchgeführt.

Urheberrechte:

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber erstellt.

Eine Vervielfältigung ist nur im Rahmen des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet. Nur nach schriftlicher Genehmigung durch die Sachverständige ist eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte gestattet.

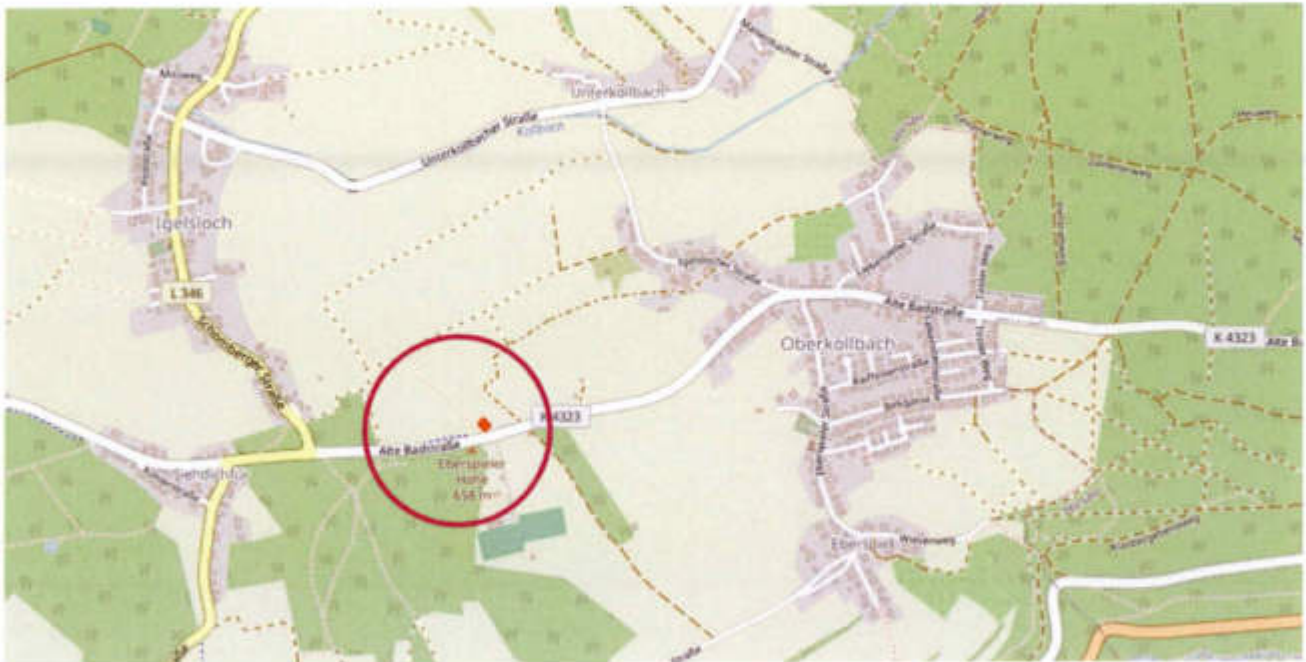
Die Urheberrechte und das Copyright liegen bei Hekeler Architekten & Sachverständige.

14. Anlagen

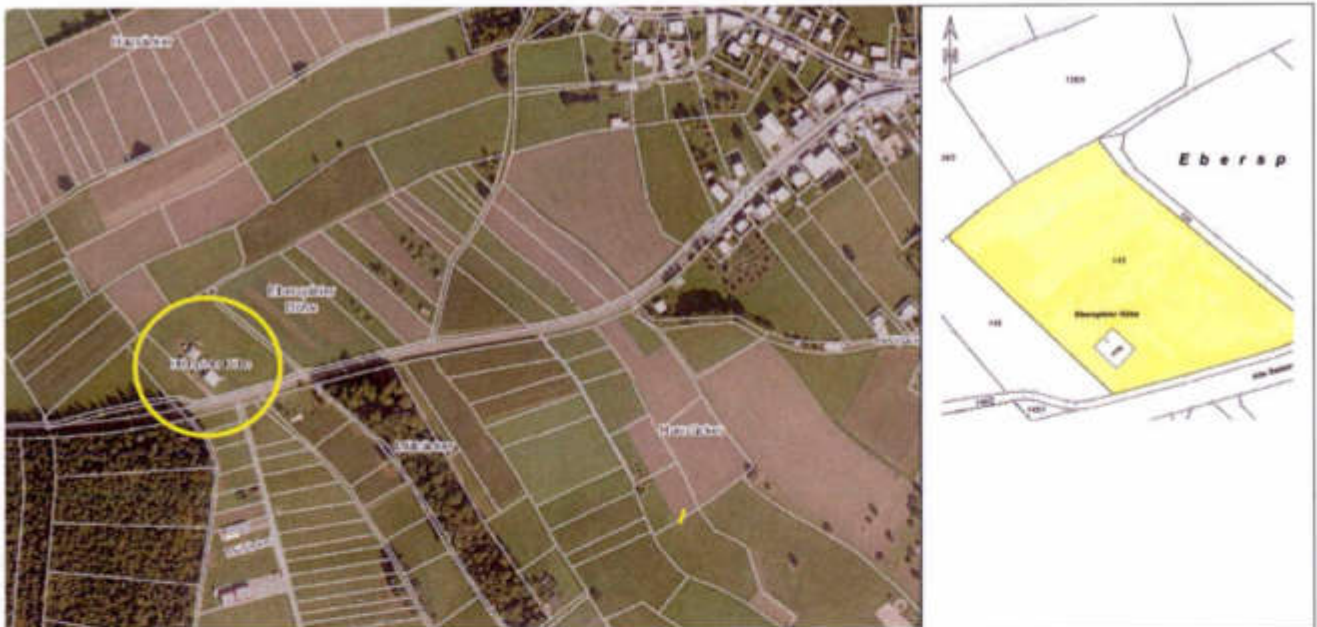
14.1 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Stadtplan**
- Anlage 2: Übersichtsplan / Luftbild**
- Anlage 3: Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4: Planunterlagen**
- Anlage 5: Flächenberechnungen**
- Anlage 6: Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage 7: Literatur, Gesetze, Normen**

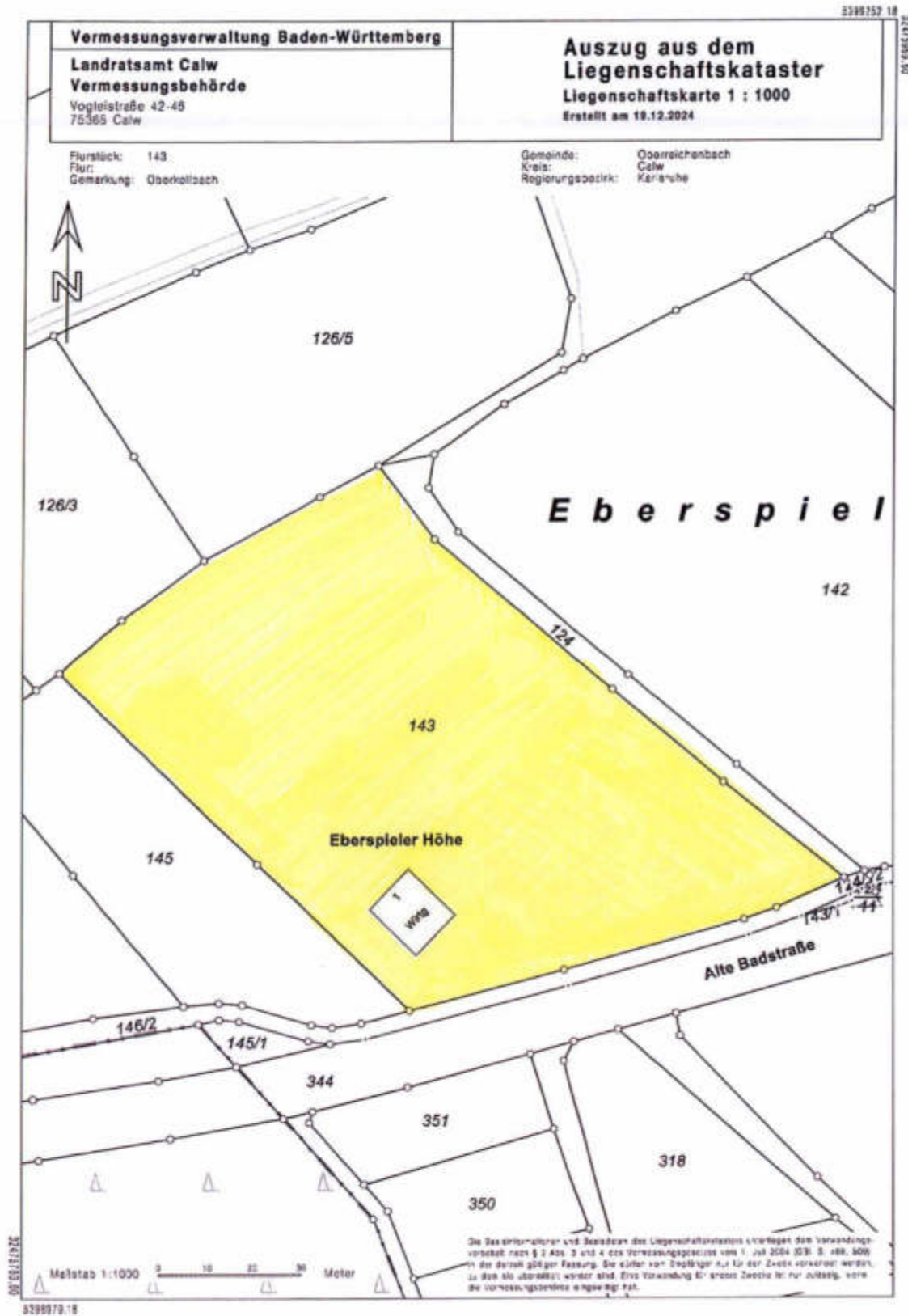
Anlage 1
Stadtplan
Karten openstreetmap



Anlage 2
Übersichtsplan / Luftbild



<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg,
www.lgi-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt,
Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

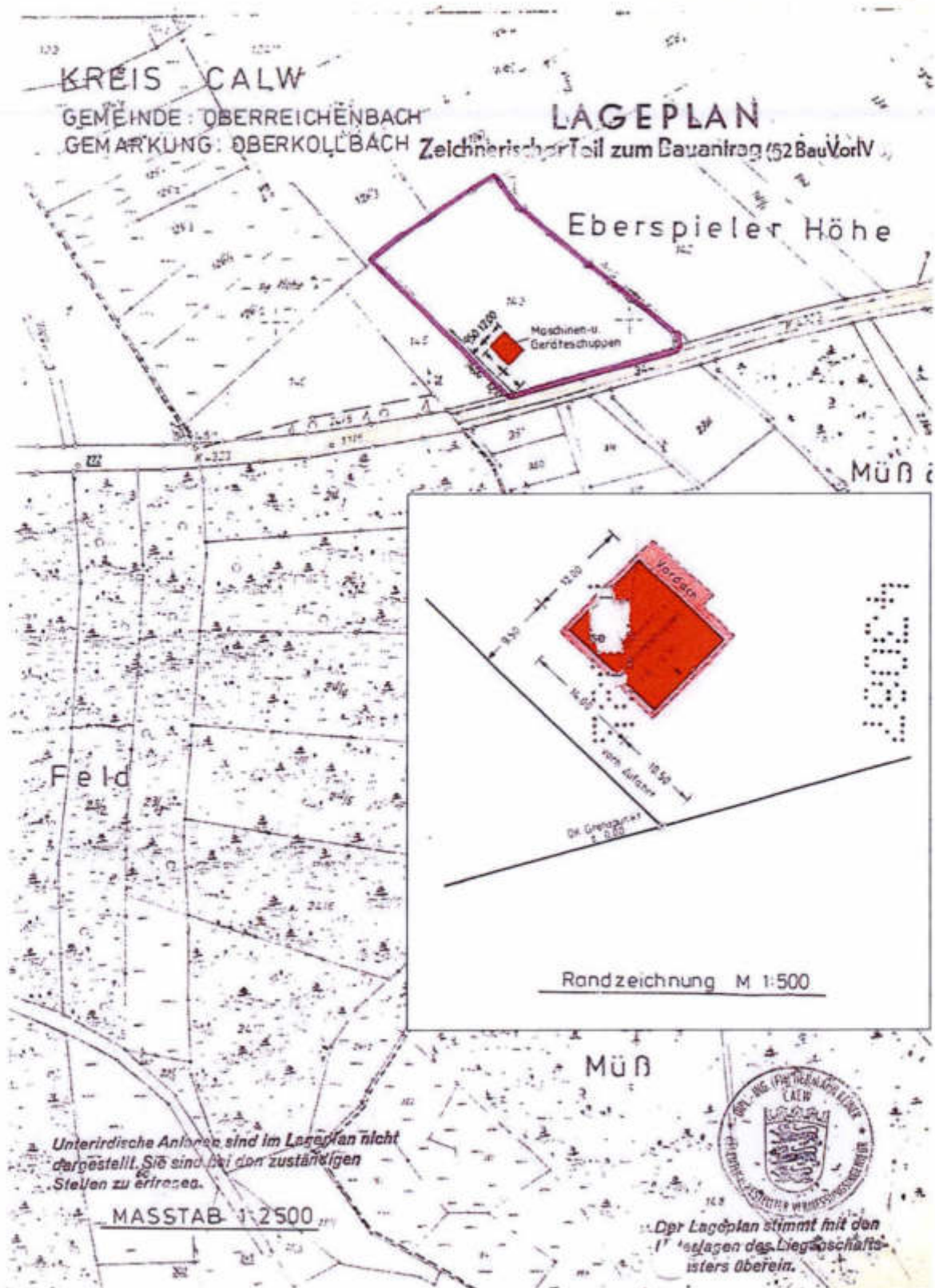
Anlage 3**Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)**

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige

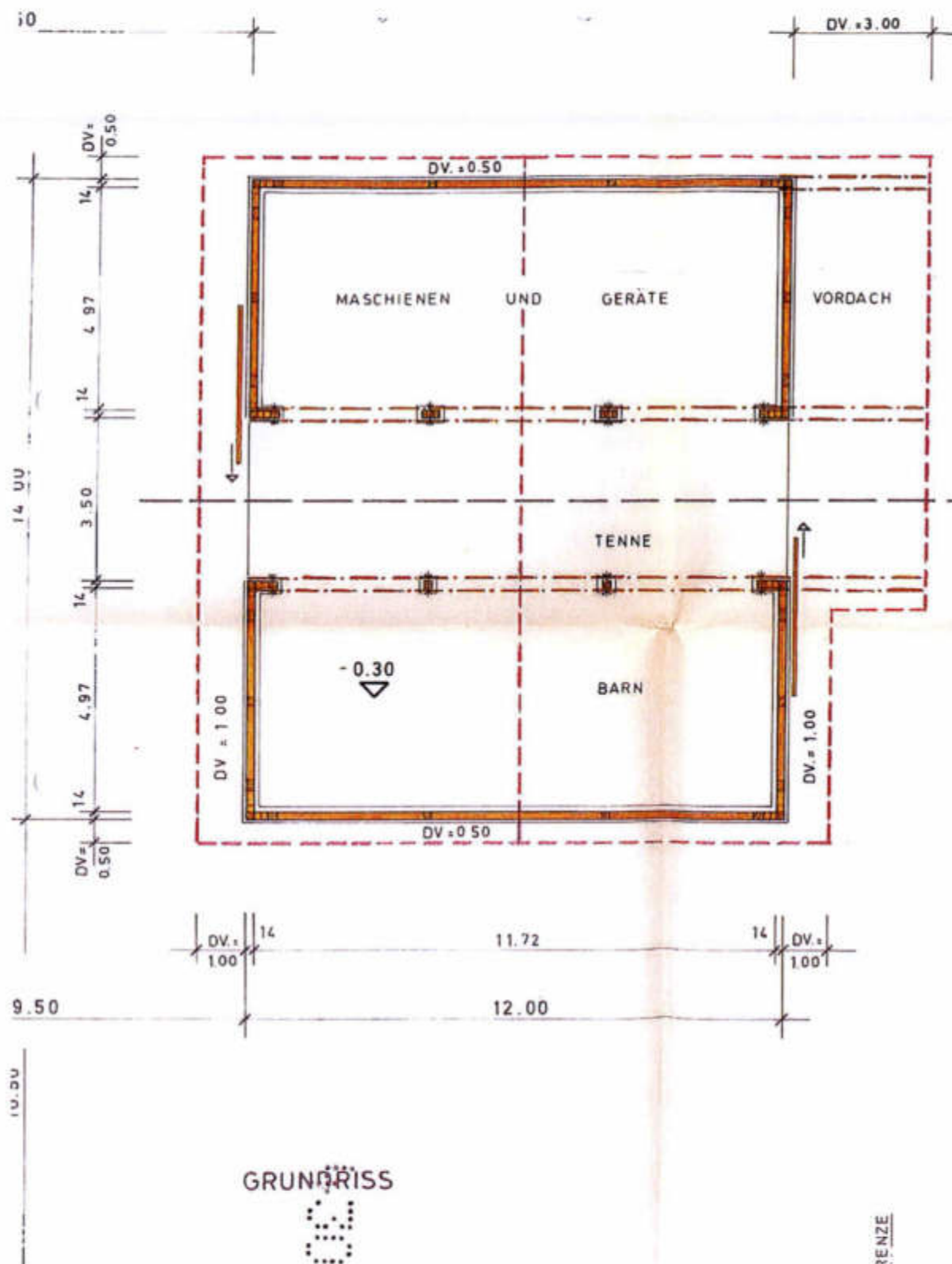
Objekt: D – 75394 Oberreichenbach (Ortsteil Oberkollbach),

Landwirtschaftliche Fläche Flurstück Nr. 143, mit Geräte- und Maschinenschuppen im Außenbereich

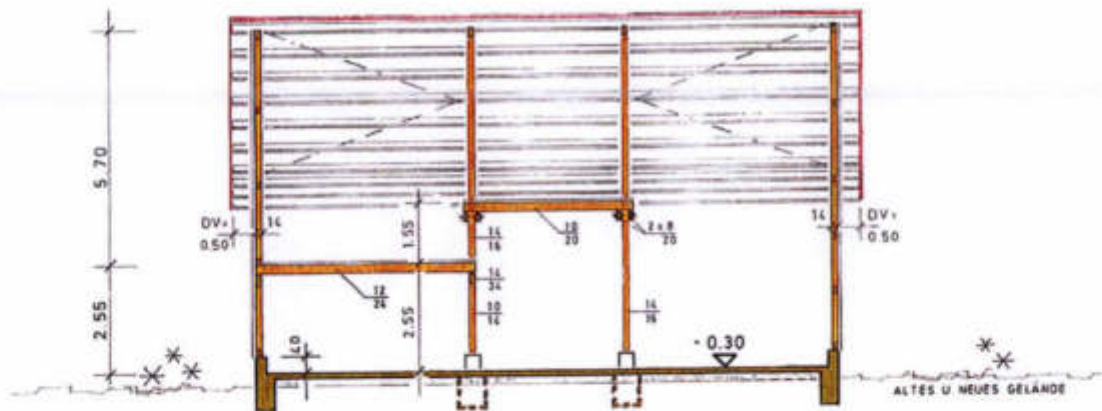
Anlage 4
Planunterlagen



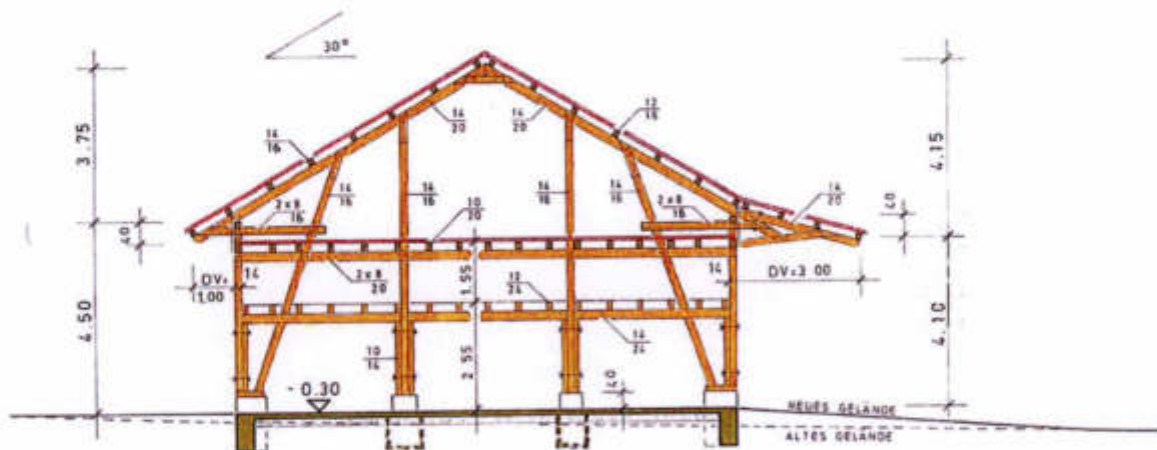
Lageplan



Grundriss



LÄNGSSCHNITT



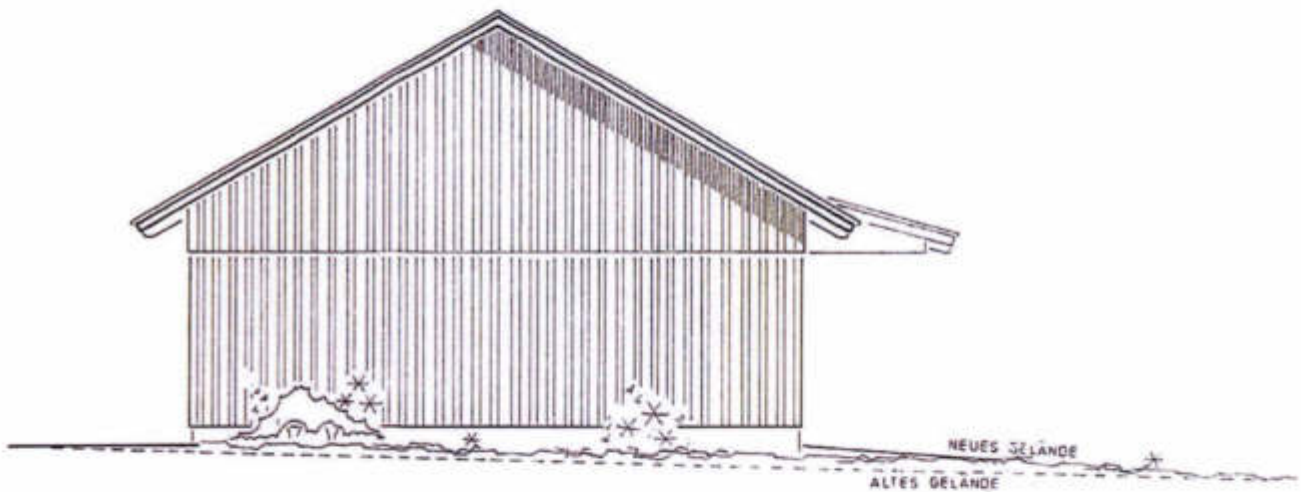
SCHNITT a - a

MASCHINEN -U. GERÄTESCHUPPEN OBERKOLLBACH

GRUNDRISS, LÄNGSSCHNITT, SCHNITT a-a	M 1:100
ARCHITEKT:	31. MÄRZ 1987
FRIEDRICH NIETHAMMER FREIER ARCHITECT 1061 OBERREICHENBACH WIRZBURG WALDSTRASSE 19 26a 10/01/1984 71	60/45
	PL. NR. 1

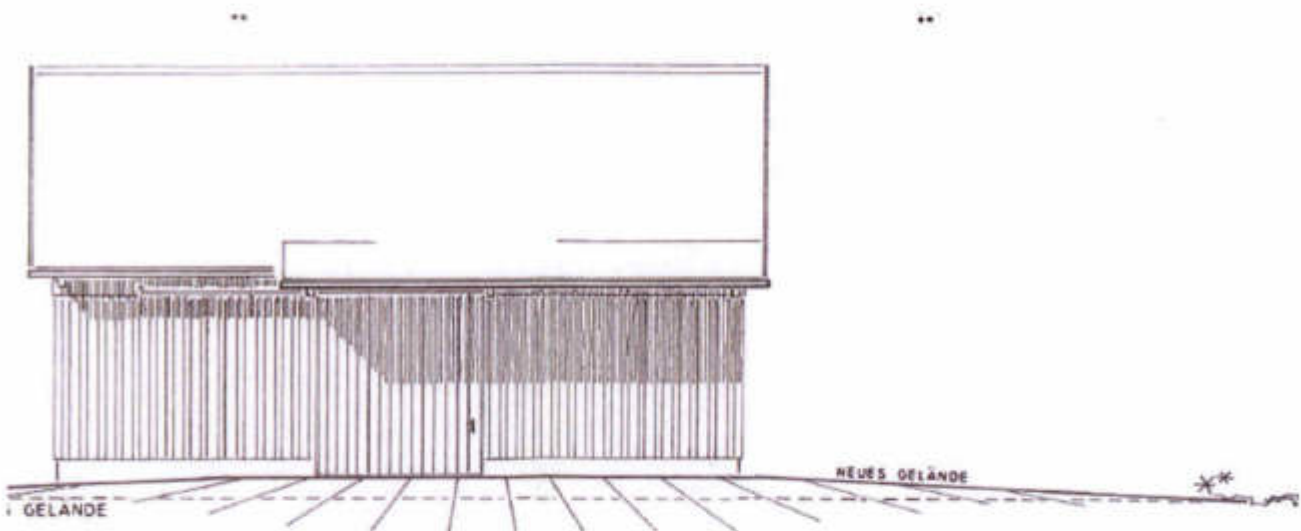
BAUHERR:

Schnitte



GIEBELANSICHT STRASSESEITE

Giebelansicht Straßenseite



Ansicht Längsseite

Anlage 5
Flächenberechnungen

Bruttogrundfläche BGF

Projekt: Eberspieler Höhe 1, 75394 Oberreichenbach
Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen
Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden

Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	BGF in m²
Erdgeschoss	12,00	14,00		168,00	168,00
Gesamtsumme rd:					168,00

Nutzflächen EG

Projekt: Eberspieler Höhe 1, 75394 Oberreichenbach
Vgl. hierzu Punkt 2. 7 im Gutachten
Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden

Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	NF in m²
Maschinen und Geräteschuppen					
Erdgeschoss	11,72	13,72			160,80
Abzügl. Stützen	-0,14	0,14	4,00		-0,08
Zwischensumme					<u>160,72</u>
Nutzfläche gesamt rd:					161,00

Anlage 6
Bilder Ortstermin



Lageplan Bewertungsobjekt



(1) Ansicht Südwest von der Badstraße



(2) Ansicht Nordost



(3) Detail asbesthaltige Dachwelle



(4) Ansicht Nordwest



(5) Detail Bauzustand Holzfassade

Außenaufnahmen



(6) Dito Lagergut auf dem Grundstück



(7) Ansicht Nordost mit Lagergut (nicht mehr zugelassene PKW - Fahrzeuge auf dem Grundstück)



(8) Detail Bauzustand Fassade



(9) Detail Bauzustand Fassade mit Löchern



(10) Detail Betonbodenplatte und Eingangstür



(11) Bewertungsgrundstück = Dauergrünland



(12) Dito

Innenraumaufnahmen



(13) Scheune EG mit Lagergut



(14) Dito



(15) Dito



(16) Decke / Barnebene



(17) Scheune EG mit Lagergut



(18) Stiege zur Barnebene

Innenraumaufnahmen



(19) Stiege zur Barn



(20) Barn mit altem Heu



(21) Dito



(22) EG und Barn

Anlage 7
Literatur, Gesetze, Normen

Vorbemerkung zum Literaturverzeichnis

Zum Bewertungsstichtag ist rechtlich die ImmoWertV 2021 gültig

Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren,- Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Modellkonform zur datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors

(Vgl. Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal)

wurde die verwendeten Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwertrichtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in der nachfolgenden Richtlinien aufgeführt:

SW – RL

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

EW- RL

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes

VW- RL

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rechtlich gültigen Fassung -

BauGB

Baugesetzbuch

Bau NVO

Baunutzungsverordnung

LBO

Landesbauordnung für Baden – Württemberg

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

GEG

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

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)

ImmoWertV 2021

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

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – Land R 19

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - Land R19).

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Kleiber Digital; online -

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung

Kröll, Hausmann, Rolf

„Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage, Köln 2015.